



استفحال التعمير غير القانوني بضواحي مدينة تطوان،
أمودجا تراب بني معدن (جماعتي أزلا والزيتون، إقليم تطوان)

**The Exacerbation of Illegal Housing Construction in the Suburbs of
Tétouan, A model of Beni Maadan Territory in addition to (the rural
Communes of Azla and Zaitoun, in the province of tétouan).**

فدوى الكوني: باحثة في السنة الثانية سلك الدكتوراه، جامعة عبد المالك السعدي، كلية الآداب والعلوم
الإنسانية، تطوان، المغرب.
fadoua.elkouni@gmail.com

تاريخ القبول: 2022/02/03

تاريخ الإرسال: 2021/01/14

الملخص: عرفت الضاحية الجنوبية لمدينة تطوان بشكل عام في العقود الأخيرة تنامي ظاهرة التعمير الذاتي. في هذا الصدد، فإن تراب بني معدن- كمجال لهذا البحث- لم يسلم بدوره من هذه الظاهرة، نتيجة التوافدات الهجرية التي عرفتتها حاضرة تطوان من مختلف المدن المغربية وقراها منذ وقت طويل، مما نتج عنه بروز عدد من الأحياء العشوائية الهامشية بهذه الأخيرة، وساهم في استفحال ظاهرة التعمير الذاتي على المشهد العام، في ظل افتقارها في كثير من الأحيان للتجهيزات والخدمات الضرورية. إن تتبع المجال المبني بتراب بني معدن أفرز تطورات مهمة وتحولات بالغة الأثر، فنتائج البحث الميداني أبانت أن مجال الدراسة عرف تمدينا ضاحويا واسعا في العقود الأخيرة، نتيجة الزحف العمراني لمدينة تطوان على مجالها الضاحوي؛ حيث باتت هذه الأخيرة تقوم بتصريف مشاكلها السكنية للضاحية بسبب عجزها عن تقديم عروض سكنية في متناول كل الشرائح الاجتماعية، وكذلك نفاذ جزء كبير من احتياطها العقاري، الشيء الذي أدى إلى ابتلاعها للأراضي المجاورة، إذ باتت تعتبر ضواحيها مجالات احتياطية تستجد بها كلما دعت الضرورة لذلك.

الكلمات مفتاح: تطوان، التعمير الذاتي، تراب بني معدن، التمدين الضاحوي، الزحف العمراني، الأحياء الناقصة التجهيز.

Abstract: In the last decades, the southern suburbs of Tetouan have known a growing phenomenon of self-construction. In this regard, the territory of Beni Maadan , the subject of our present research , was not spared in its turn by this scourge, following the flow of immigrants from various Moroccan cities, to the city of Tétouan ; which gives rise to the appearance of a large number of marginal and uncertain neighborhoods, or even the resurgence of self-construction and its monopoly on the public scene, often lacking the necessary facilities and services. Interesting improvements and profound transformations are deduced from the traceability of the domain battis on the territory of Beni Maadan brun has produced important developments and transformations which have a profound effect.

Keywords: Tétouan, self-construction, the territory of Beni-Maadan, urbanization of the surroundings, urban extension, under-equipped districts.

مقدمة: إن مدينة تطوان كغيرها من المدن المغربية عرفت تمدينا سريعا، غير أن ضعف التخطيط وغياب إستراتيجية شمولية لتوجيه التنمية، جعلها تستقبل تدفقات هجرية كثيفة أدت إلى خلخلة التوازنات داخل مجالها¹، الأمر الذي نتج عنه عجزها عن استيعاب كل الوافدين إليها وتوفير

¹ - MathildieChaboche et autres (2014), L'Agence Française de Développement et l'intervention en quartiers précaires retours d'expériences et recommandations stratégiques, avril, p4.



الظروف الملائمة لاستقبالهم، ما جعل المدينة ترمي بفنائها إلى المجالات الضاحوية التي تنمو دون أسس اقتصادية وعقارية...، فكانت النتيجة استفحال ظاهرة السكن العشوائي بها. ومما لا شك فيه، أن ضواحي مدينة تطوان في الوقت الراهن تعد مجالا حيويا لتوسعها؛ بل ومجالا فريدا يعج بالتناقضات، لكونه يستقبل كل ما تعجز مدينة تطوان على احتضانه. ذلك أن عمليات البناء فيها لا تتوقف، سواء كانت قانونية أو غير قانونية. ومن بين هذه المجالات الضاحوية تراب بني معدن الذي يعرف دينامية ديموغرافية مرتفعة، الشيء الذي أدى إلى استهلاك مجالي كبير واجتثاث مساحات واسعة من الغابات والمجالات الزراعية لصالح السكن غير اللائق المؤثر سلبا على البيئة وجمالية المشهد الحضري، وكذا جودة عيش المواطنين، وعلى توازن الأنظمة البيئية.

❖ إشكالية البحث

شهدت الضاحية الجنوبية أي المجال الجغرافي الملامس لمدينة تطوان استفحال ظاهرة السكن غير القانوني، وهذا الأخير نتج عن التوافدات الهجرية من مختلف الأوساط المغربية في العقود الأخيرة، والتي لم تستطع في ظل الأزمة السكنية الحادة التي عرفتها المدينة الاستقرار بداخلها. مما نتج عن ذلك توسع رقعة المدينة على حساب ضواحيها عامة وجماعتي أزلا والزيتون بصفة خاصة، في ظروف تتصف بالتباين والتناثر، وبتحولات سريعة وعميقة دون أن يواكبها أي تخطيط مسبق ولا تدبير رشيد ولا تهيئة متناسقة تراعي حاجيات السكان وخصوصيات المجال الذي تحول من مجال فلاحي بامتياز إلى مجال مفتوح في وجه التعمير الذاتي، يتخبط في العشوائية وانعدام أبسط ظروف العيش الكريم. فما هي مظاهر تنامي ظاهرة التعمير الذاتي بالضاحية التطوانية؟ وما هي الآليات المتحركة في ذلك؟ وما هي المقترحات الممكنة من أجل تجاوز المشاكل التي يعاني منها المجال المدروس؟ .

❖ فرضيات البحث

- تشهد الضاحية الجنوبية لمدينة تطوان تحولات عميقة بفعل التوافدات الهجرية التي عرفتها في العقود الأخيرة، نتيجة عدة عوامل مرتبطة بما هو اجتماعي واقتصادي بالأساس؛
- استنفاد الوعاء العقاري بحاضرة تطوان دفع المدينة إلى التوسع خارج حدودها الإدارية في اتجاه المجال الضاحوي عامة وتراب بني معدن بشكل خاص قصد امتصاص أزمة السكن؛
- توفر المدينة على البنيات التحتية والتجهيزات الأساسية والمرافق الإدارية والكلية ومعاهد التكوين المهني؛
- المنهجية المعتمدة: تم الاعتماد في هذا العمل على المنهجين الاستقرائي والاستنباطي معا، باعتبارهما باتا أمران ضروريان للقيام ببحث جغرافي محض، قائم الذات ومتشعب بجميع الشروط والمواصفات. وما دام أن المجال (باعتباره حيزا ترابيا) هو موضوع دراستنا، فإن ملامح المنهج الاستقرائي ستبرز واضحة وذلك من خلال الاعتماد على وسائل وتقنيات جغرافية تروم الملاحظة والتمحيص، والارتكاز أيضا على الاستنباط انطلاقا مما تطرق له الباحثون في هذا الموضوع واستخلاص مجموعة من الأفكار والإجابات على مجموعة من الظواهر.

1- بوادر ظهور التعمير غير القانوني بتطوان وضواحيها: "تعود جذور ظاهرة التعمير غير القانوني بمدينة تطوان إلى فترة الحماية الإسبانية، إذ استقطبت أعدادا هامة من الوافدين الفقراء المغاربة والإسبان، حينما كانت المدينة عاصمة المنطقة الخليفة آنذاك، لكن الانطلاقة الحقيقية كانت بعد الاستقلال، حين توافدت على المدينة تيارات هجرية قوية من أصول قروية تنحدر من جبال الريف بالتحديد، وهذا ما أبانه الإحصاء العام السكان والسكنى لسنة 1960، ويعزى الأمر إلى تردي الأوضاع الاقتصادية وتدهور مستوى العيش ونقص التجهيزات الأساسية، كلها عوامل أسهمت في احتدام المضاربات العقارية وانتشار أحياء التعمير الذاتي في جميع جهات المدينة. وقد عرفت مدينة تطوان ظهور نوى متفرقة للسكن الهزيل في أحياء عديدة بهوامش المدينة تطبعها الفوضى المطلقة وتفتقر لمختلف التجهيزات والمرافق الاجتماعية الأساسية"². وبالأخص الجهة الجنوبية، الشق الأهم من الموضوع، نظرا لاحتضانه لمجال دراستنا، إذ سنحاول الإحاطة ببدايات ظهور التعمير غير القانوني بهذه الضاحية وإبراز أماراته الأولى.

1-1- بداية ظهور التعمير غير القانوني بالضاحية الجنوبية لمدينة تطوان منذ فترة الحماية: عرفت الهوامش الجنوبية لمدينة تطوان تركزا متناميا لتجمعات السكن غير القانوني (صورة رقم 1)، والتي أخذت في الظهور منذ فترة الحماية، ثم ستشهد بعد الاستقلال وتحديدا منذ السبعينيات نموا هائلا جعلها تستقطب مئات الأسر خاصة الحديثة التوافد، والتي لم تستطع في ظل الأزمة السكنية الحادة التي تعرفها مدينة تطوان الاستقرار بها، مما نتج عنه نشوء وظهور تجمعات أخرى جديدة.

الصورة رقم 1: التوسع العمراني لمدينة تطوان على حساب تراب بني معدن



² - أزكاغ (عبد اللطيف)، 2002، "سياسة إعادة هيكلة مجالات التعمير غير القانوني بالمغرب" مشروع التنمية الحضرية دراسة-سمسة بتطوان، نموذجا" في: التمدن والتعمير بجبال الريف، منشورات مجموعة البحث الجغرافي حول جبال الريف بالمغرب، سلسلة دراسات مجالية، العدد 1، تطوان، المغرب، ص، ص، 126- 127.



توضح الصورة رقم (1) زحف مدينة تطوان عمرانيا على حساب تراب بني معدن، لاسيما في اتجاه سهل مرتيل، حيث تتميز المنطقة بالانبساط وشساعة الملكيات العقارية، وعموما فإن هذا التوسع في معظمه يتميز باستفحال السكن الصلب غير القانوني خصوصا في الدواوير المحاذية للمدار الحضري للمدينة، والتي تستقطب بحكم عامل القرب تيارات هجرية قروية هامة. المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني 25/02/2019.

"ويعتبر حي "بوجداد" المعروف "بكويلما" أكبر هذه التجمعات على الإطلاق، وقد عرف نمو هائلا خلال العقود الأخيرة"، ففي بداية التسعينيات، أصبح يضم 880 أسرة وساكنة تقدر ب 5340 نسمة [...]، ومع الحجم المتنامي لبوجداد واتخاذ شكل حي قائم بذاته [...]، فكان إنشاء وحدات صناعية وبناء جسرين على واد مرتيل، وشق الطرق من العوامل المساعدة على فتح هذه المجالات في وجه التعمير غير القانوني، ثم ظهرت خلال العقدين الأخيرين من القرن العشرين نواة جديدة للسكن غير القانوني وسط المساحات المزروعة وبالقرب من معامل الأجر المنتشرة بكثرة في الأطراف الجنوبية لسهل مرتيل كما سبقت الإشارة، تمثلت في مكالاته والبويرير ولالة عيشة... الخ،" هذه المجالات الأخيرة ستعرف نموا جد سريع في شكل تجزيئات غير قانونية أو أبنية على حساب المجال الغابوي كما هو الحال بالنسبة للبويرير".

1-2 - توسع عمراني حديث بتراب بني معدن يطبعه التشتت العشوائية: يتصف التوسع العمراني بتراب بني معدن بالتشتت المجالي والانتشار في جميع اتجاهاته مع تركيز مهم على طول الطريق الوطنية رقم 16 نحو وادلاو، باعتبارها النواة القديمة للتعمير بالمجال المدروس، ويعزى هذا التشتت للنظام العقاري السائد³ وإلى انتشار الملكية الخاصة، وتجزؤ البنية العقارية... كما ساهم الانتقال من نمط الأسر الممتدة إلى الأسر النووية المستقلة بمسكنها كما أشرنا سلفا في تفتيت وتفكك البنية العقارية وتوجيهها إما للسكن العائلي أو تفويتها لسماسرة السكن العشوائي أو لإقامة السكن الثانوي الراقي مستفيدين من الفراغ القانوني الناجم عن تأخر المصادقة على تصميم التهيئة، والتساهل مع أبناء القبيلة سواء من طرف السلطة المحلية أو المجالس المنتخبة الساهرة على تسيير الشأن العام المحلي، نظرا لاعتبارات سياسية وقبلية، ولمقاربة هذه الظاهرة بشكل ملموس اعتمدنا في هذا الصدد على (الخريطة رقم 1)، حيث قمنا بالمقارنة بين ثلاث وضعيات هي كالتالي:

الوضعية الأولى: تتضمن وضعية المجال المبني لتراب بني معدن بالاعتماد على مرئية الأعمار الاصطناعية لسنة (1974) التي تبيّن وجود أربعة دواوير كبرى فقط وهي دار اعلاو والطهر واقنيقرة والمعاصم في قالب سكن مشتت ومتفرق في مختلف مناحي الدواوير الأربعة، وحسب الباحث محمد بلفقيه، "يكون السكن مشتتا أو متفرقا عندما تكون المنازل متباعدة عن بعضها البعض وتفصلها مساحات متباعدة وعارية (خالية من البناء)⁴. والسكن المتفرق حسب تعبيره أنواع: أولا، هو سكن متفرق غير منظم (irregulier d'habitations semis)، حيث تنتشر منازل بشكل فوضوي بدون أي انتظام، نذكر منطقة دار اعلاو نموذجا (الصورة رقم 2)، ثم ثانيا سكن متفرق منظم (régulier d'habitations semis)، ويتجلى بوضوح في المساكن التي تتخذ شكلا

³- العطري (عبد الرحيم)، 2009، تحولات المغرب القروي، "أسئلة التنمية المؤجلة"، الطبعة الأولى، الرباط، المغرب، ص 28.

⁴- بلفقيه (محمد)، 1978، "أوليات في الجغرافية الزراعية"، مطبعة فضالة، الطبعة الأولى، المحمدية، المغرب، ص، ص، ص، 88-89.

منتظما. فثالثا سكن متفرق متباعد (espace d'habitations semis)، وهو الذي تتفرق منازلها وتتباعدها عن بعضها البعض كما في مدشر المعاصم وحومة الثلول بمدشر سيدي عبد السلام البحري.

الصورة رقم 2: نموذج للسكن المتفرق بدوار دار اعلالو (جماعة أزلا)



نلاحظ من خلال الصورة مشهدا للسكن المشتت بجزء من المجال المدروس، وبالضبط بأعالي دوار دار اعلالو، الذي وقع عليه الاختيار لتوضيح نموذج للسكن المتفرق، حيث تظهر الصورة جانبا من المساكن المتفرقة والمتباعدة هنا وهناك وتفصل بينها الأراضي الزراعية. المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى 26.04.2019

الوضعية الثانية: بخلاف الوضعية الأولى شهد المجال المبني بتراب بني معدن تحولات مهمة وظهور تجمعات سكنية جديدة كما هو مبين في مرئية الأقمار الاصطناعية لسنة (2006) وهي كالتالي: سيدي عبد السلام دالبحر⁵، تزروت، لالة عيشة والبويبر، كل ما يمكن قوله عن هذه التجمعات إنها أحدثت طفرة على مستوى المجال، حيث تحولت من مجال يضم ساكنة أصلية محافظة على خصوصياتها الذاتية، إلى وسط يعج بالتناقضات نتيجة التوافقات الدخيلة على المجال، مما أحدث خلا في وظيفته، على سبيل الذكر لالة عيشة والبويبر اللذان يُعدّان من أكبر التجمعات غير القانونية بهوامش تطوان كما سبقت الإشارة لذلك (الصورة رقم 3)، إذ تحولتا من نواتين سكنيتين صغيرتين لتتخذا اليوم شكل دوار قائم بذاته، وأصبحتا تشهدان نموا سكانيا مهولا، حيث نجد أن دوار البويبر قد توسع على حساب المجال الغابي (الصورتان رقم 4 و 5) في غياب مطلق للمرافق الاجتماعية الضرورية. إذ أضحي مثلا للتوسع العمراني الذي يتصف بالعشوائي

5 - سيدي عبد السلام البحري أو "سيدي عبد السلام دالبحر" كما يطلق عليه أهل تطوان والنواحي، هو تجمع سكاني ساحلي ينتمي لفرقة بني معدن الحزمارية التابعة اداريا لجماعة أزلا الواقعة شرق تطوان "حوالي 10 كلم". المصدر: الكوني (فدوى)، 2020، "التعمير الذاتي بتراب بني معدن، (جماعتنا أزلا والزيتون، إقليم تطوان)،" بحث لنيل شهادة الماستر في: المجالات الانتقالية وقواعد التهيئة، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة عبد المالك السعدي، تطوان، المغرب، ص، 32.

والتنافس الشديدين، دون أن يواكبه أي تخطيط مناسب ولا تدبير رشيد ولا تهيئة متناسقة تراعي حاجات السكان⁶ وخصوصيات المجال.

الصورة رقم 3: سيادة التعمير غير القانوني بهوامش مدينة تطوان



تظهر الصورة رقم (3) سيادة التعمير الذاتي بدواوير بني معدن وبالأخص دواير لالة عيشة والبوير، اللذين عرفا توسعا كبيرا في العقدين الأخيرين نتيجة انتشار التعمير غير القانوني بهما، لوقوعهما بهوامش مدينة تطوان ومجاورتها لحيي مكلايه وكويلمة اللذان يتميزان بتوفر العديد من التجهيزات الأساسية وضروريات الحياة اليومية، من قبيل الأسواق والمدارس والمؤسسات العمومية، وكذا وسائل النقل والمواصلات، الأمر الذي يسهل على الساكنة التنقل إليهما لقضاء أغراضهم واقتناء حاجياتهم. وبالتالي ساهمت هذه الأمور في استقطاب الوافدين واستفحال ظاهرة التعمير الذاتي.

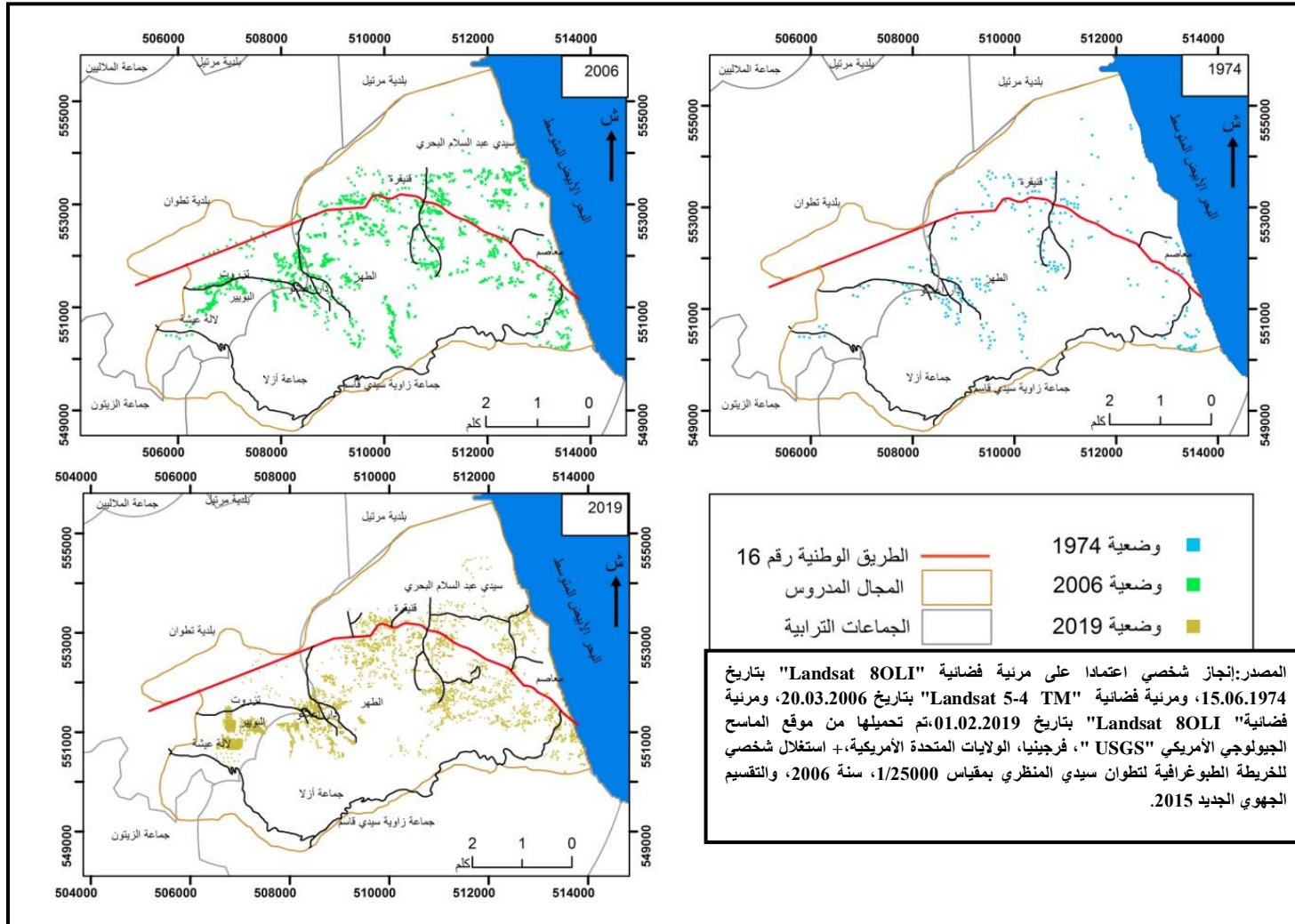
المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني 26/02/2020.

⁶ - المملكة المغربية، المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2019، تقرير حول "السكن في الوسط القروي: نحو سكن مستدام ومندمج في محيطه"، ص 6. [الرابط](http://www.cese.ma/media/2020/11/ebook%20A7Avis-AS36-VA.pdf)

<http://www.cese.ma/media/2020/11/ebook%20A7Avis-AS36-VA.pdf>



الخريطة رقم 1: تطور المجال المبنى بتراب بني معدن ما بين (1974-2019)



مجلة أكاديمية دولية تعريبية محكمة علمي بمسار الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون بباريس - الجزائر

الصورتان رقم 4 و 5: زحف التعمير الذاتي على حساب المجال الغابوي بمجال الدراسة



يتضح من خلال الصورتين أعلاه زحف العمران على المجال الغابي، وذلك نتيجة الاجتثاث وحرق الغابة من طرف المتراميين عليها وبيعهم الأراضي بأثمنة بخسة، تغزي وتشجع الوافدين على اقتنائها، وهذا ما يؤثر بشكل كبير على الغطاء الغابي. (الصورة رقم 4 ملتقطة يوم 26.02.2020؛ والصورة رقم 5 ملتقطة يوم 11-08-2018)؛ المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني

الوضعية الثالثة: تم الاعتماد على مرئية الأقمار الاصطناعية لسنة (2019)، حيث خلصنا إلى أن تراب بني معدن شهد دينامية عمرانية غير مسبوقة بالمنطقة في جميع الاتجاهات، وهذا التوسع المهول جاء نتيجة تشبع مدينة تطوان وبلوغ حدودها القصوى، مما أدى إلى توسعها على حساب تراب بني معدن اعتبارا لكون أن هذا المجال الضاحوي بمثابة عقار احتياطي يتم فتحه في وجه التعمير كلما تطلب الأمر ذلك⁷، هذا إلى جانب أسباب أخرى متحركة في التطور العمراني. وفي غياب سياسة عمومية مندمجة في مجال السكن القروي، شهد العالم القروي بشكل عام ومنطقة بني معدن بشكل خاص انتشارا متسارعا للمساكن المتفرقة المتسمة بضعف الخدمات الاجتماعية

7- دوح (المفضل)، 2000، "ضاحية فاس: دراسة جغرافية"، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس أكادال، الرباط، ص، 296.

الأساسية والمفتقرة إلى البنيات التحتية الملائمة⁸. بالإضافة إلى هذا النمط من السكن توجد أنماط سكنية أخرى متعددة نذكر من بينها على سبيل المثال السكن المتجمع (الصورة رقم 6) والمتراحم

الصورة رقم 6: نموذج للسكن المتجمع بدوار اقنيقرة (جماعة أزلا)



تمثل الصورة رقم (6) نموذجا للسكن المتجمع بدوار اقنيقرة الذي يمتد على مجال واسع حتى مشارف البحر، اتخذ في تسعينيات القرن الماضي شكل شكاك مديد على طول المسلك الرئيسي المؤدي إلى "القرية" تاركا المجالات الداخلية للاستغلال الفلاحي، وكان السكن يعرف تشتتا كبيرا⁹، إلا أنه اليوم تحول إلى تجمع ضاحوي ذي استقرار بشري هام بفعل تعدد الطرق والمسالك، هذا التعدد نجم عنه توسع وتطور مخالف لما سبق من حيث مرفولوجية السكن وتوزيع مختلف الأنشطة والخدمات ارتباطا بالطرق والمسالك الجديدة وكذا أئمنة العقار، وبالتالي فإن اقنيقرة فقدت شكل الشكاك المديد الذي ارتبط بفترة مرجعية من تطورها. وعليه نتحدث عنها كشكاك مديد في الماضي بينما اليوم يجب الحديث عن شكلها الواقعي بدقة كتجمع ضاحوي اكتسب تنظيما معينا. المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني 26/04/2019.

(الصورة رقم 7) والمتراص والمفكك¹⁰، "مما يجعل الدواوير بالمجالات الريفية المجاورة للمدن عبارة عن خليط سكني اجتماعي بدون هوية مجالية وثقافية واضحة، حيث تصبح الدور

8- المملكة المغربية، المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2017، "تنمية العالم القروي: التحديات والأفاق"، إحالة ذاتية رقم 29، ص، 16.

9- الناوي (أحمد)، 1989، "ساحل تطوان، دينامية مجال متعدد الوظائف"، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس أكدال، الرباط، ص، 6.

10- كلمة دارجة محرفة عن اللفظ الفصيح (الظهر) لعادة أهل تطوان وضواحيها في قلب الضاد والطاء إلى طاء، والظهر كلمة تضاريسية تفيد نفس المعنى "الفحص". (المصدر: بلال (الداهية)، 2017، "تطوان وباديتها، نبذة تاريخية عن حوز تطوان وبني حزم"، تقديم جعفر ابن الحاج السلمي، منشورات بيت الحكمة، تطوان، المغرب، ص، 42).

والتجمعات المنتشرة عشوائيا هي الطاغية على المشهد السكني¹¹ كما هو الشأن بهوامش مدينة تطوان على وجه الخصوص.

الصورة رقم 7: نموذج للسكن المتزاحم بدوار البويير (جماعة أزلا)



المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني 11.08.2018

نلاحظ من الصورة رقم (7) نمودجا من السكن المتزاحم بدوار البويير، والذي تبرز تجلياته في التصاق المساكن مع بعضها البعض وعدم ترك مسافة معقولة بين الأزقة والدروب بحيث تتداخل البنايات فيما بينها، الأمر الذي ينعلم معه التباعد الاجتماعي، وتقل فيه الخصوصيات السكنية إلى حد بعيد.

بعد التطرق إلى بدايات ظهور أفة التعمير غير القانوني بمدينة تطوان بشكل عام منذ منتصف القرن العشرين وصولا إلى مرحلة التشعب الكامل، مما اضطرها للتوسع على حساب ضواحيها، خاصة الضاحية الجنوبية (مجال الدراسة)، حيث عرف مجالنا الضاحوي تطورا عمرانيا واسعا وبروز أشكال سكنية متنوعة تتوزع بين الأشكال السكنية المنفرقة وأخرى متجمعة، في ظل غياب تام لاحترام ضوابط التعمير المعمول بها، وتصاميم التهيئة العمرانية، وغياب المراقبة الصارمة لأشغال البناء من طرف الجهات المعنية، ما عدا بعض التدخلات المحتشمة لإيقاف التعمير الذاتي على حساب الأراضي الزراعية والمجالات الغابية، كل هذه التفاصيل سنحاول الكشف عنها

من خلال المحور الموالي المعنون ب الآليات المتحكمة في التطور العمراني بمجال الدراسة .

1_3 الآليات المتحكمة في التطور العمراني بالمجال المدروس

11- الأكل (المختار)، 2005، "التحولات المعاصرة للسكن الريفي حالة هضبة بنسليمان" ورد في: دينامية المجالات الفلاحية بالمغرب، تنسيق موسى كرزاي والمختار الأكل، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، سلسلة ندوات ومناظرات رقم 121، ص، 56.



تعددت الآليات المتحكمة في التطور العمراني بتراب بني معدن، الشيء الذي ساهم في ظهور عدد من الأحياء العشوائية بالضاحية المدروسة، وهذا ما سنعمل على توضيحه في هذا المحور.

1-3-1 أسباب مختلفة ساهمت في استقرار السكان بالمجال المدروس: يتضح من خلال الجدول رقم (1)، المشتمل على أسباب الاستقرار (Stabilisation)، أن أكثر من ثلثي الساكنة ذات أصول محلية (مسقط رأسهم في بني معدن) (65,6%) مما يفيد أنها ازدادت بعين المكان لكنها عرفت نزوحاً داخلياً من عالية الجبل في اتجاه السافلة في فترات معينة من الزمن رغبة في الاستقرار بالقرب من المداشر القريبة من مدينة تطوان، أما السبب الثاني، من حيث الأهمية فيتجلى في ثمن الأرض، وإن كانت نسبته ضعيفة (9,7%) من المجموع العام؛ لكن يطبع توزيعها تفاوت ملموس، ذلك أنها تجاوزت النصف بمدشر لالة عيشة (53,7%)، و(31,0%) بمدشر البويبير، بل أقل من ذلك في باقي المداشر. بينما ثالث الأسباب يتمثل في العمل لكن بنسبة جد ضعيفة (6,7%)، سجل مدشر البويبير أعلاها بحوالي (23,8%).

كل ذلك ساهم في استقطاب أعداد مهمة من المهاجرين الراغبين في إيجاد عمل يضمن لهم لقمة العيش، في المقابل يتعلق رابع الأسباب بتحسين ظروف العيش بحوالي (4,5%)، وهناك من زواج بين الأسباب وظروف الاستقرار. سنمر الآن إلى الحديث عن المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية للساحل التطواني لسنة 1998 الذي لم يتم احترامه، مما جعل منه وثيقة منعدمة الجدوى أمام احتدام ظاهرة السكن السري.



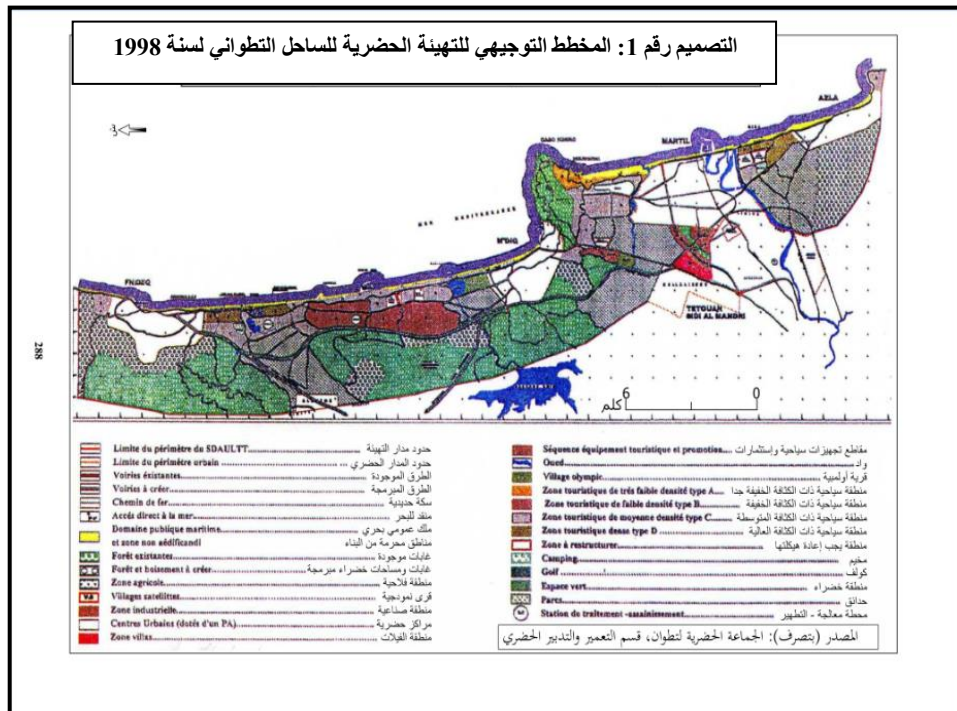
الجدول رقم 1: أسباب الاستقرار بمدشر بني معدن سنة 2018 (%)

أسباب الاستقرار	لالة عيشة	البويبر	تزرورت	دار اعلالو	الطهر	اقتنقرة	المعاصم	سيدي عبد السلام	المجموع
مسقط الرأس	0,0	2,4	76,4	92,5	100	100	97,6	61,6	65,6
ثمن الأرض في المتناول	53,7	31,0	7,9	2,5	0,0	0,0	0,0	9,7	9,7
القرب من مكان العمل	19,5	23,8	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	6,7
ظروف العيش الملائمة	0,0	0,0	5,3	2,5	0,0	0,0	2,4	0,0	4,5
ظروف العيش الملائمة + العمل	2,5	7,1	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	8,9	3,0
العمل + ثمن الأرض	2,4	9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	2,1
العمل + دراسة الأبناء	2,4	11,9	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
انخفاض سومة الكراء	14,6	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
هروبا من ضجيج المدينة	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	0,9
تحسين ظروف العيش + ثمن الأرض	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
تحسين ظروف العيش + ثمن الأرض + العمل	0,0	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
سكن ثانوي + هروبا من ضجيج المدينة	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4	0,6
ساكن بالمجان	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
الهجرة بعد زلزال الحسيمة 1994	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,3
العمل + ثمن الأرض + دراسة الأبناء	0,0	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
العمل + دراسة الأبناء + تحسين ظروف العيش	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2	0,3
تحسين ظروف العيش + دراسة الأبناء + العمل	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
المجموع	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

المصدر: عمل ميداني شخصي، صيف 2018

2-3-1- عدم احترام توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة الحضرية للساحل التطواني لسنة 1998

تم الشروع في تحضير مخطط توجيه التهيئة العمرانية للساحل السياحي التطواني Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Littoral Touristique Tétouanais، منذ سنة 1990، ويهم المجال الممتد من أزلا جنوبا إلى الفينديق شمالا، بعرض يصل في حده الأدنى إلى خمس كيلومترات، حيث يهيم أربع جماعات قروية (أزلا والملايين والعليين وتغرامت)، وثلاث بلديات (مارتيل والمضيق والفينديق)، وجزء من مدينة تطوان (500 هكتار فقط)، ويعطي الفترة الزمنية الممتدة إلى 2020 (التصميم 1).



المخطط
الرئيسية
يلي:

حصر
أهدافه
فيما

- الحفاظ على المواضع الطبيعية؛
 - وضع التجهيزات المهيكلية للمجال؛
 - جعل التناسق بين مختلف المنجزات؛
 - خلق الظروف الملائمة لتحقيق تنمية مستدامة للمنطقة.
- وقد استغرق تحضير هذا المخطط ثمان سنوات، حيث لم يصادق عليه إلا في فبراير سنة 1998. ويبدو أن ركيزته الأساسية غير سليمة، فمن أهداف المخطط الرئيسية اقتراح الوسائل الكفيلة لاستغلال الحد الأقصى من المؤهلات السياحية للمنطقة، وذلك لاستقطاب التيار السياحي والحفاظ عليها وجعل السياحة قاطرة للتنمية.¹²

12- الشیخی (نور الدین)، 2005، "تحولات الجماعات القروية الضاحوية ومسألة إعدادها: حالة المجموعة الحضرية التطوانية"، في: "تحولات الأرياف في جبال الريف بالمغرب"، منشورات مجموعة البحث الجغرافي حول جبال الريف، سلسلة دراسات مجالية رقم 2، المغرب، ص، 181.

والملاحظ أن توجيهات هذا المخطط ركزت بالأساس على الجماعات الحضرية الثلاث، بينما ظلت الجماعات القروية في معزل عن ذلك، كما أن مخططات التهيئة بهذه الجماعات لم تلتزم بتوجيهات هذا المخطط ولم تعمل على تحقيق أهدافه، إذ من بين ما هدف إليه هذا المخطط هو حماية الأوساط الطبيعية، لكن الواقع أثبت عكس ذلك، فقد عرفت هذه الأخيرة تدهورا كبيرا (اللوحة رقم 1).

اللوحة رقم 1: تدهور الوسط الطبيعي بتراب بني معدن



تظهر الصورة رقم (1) عشا لطائر اللقلاق، يوجد فوق إحدى الصوامع الموجودة بحي البويبر، هذا النوع من الطيور ينتشر بمرج بني معدن (الصورتان 2 و 3) إلى غاية مدشر سيدي عبد السلام دالبحر بسبخة الملاح (الصورة رقم 4)، باعتباره مجالا رطبا ومنطقة استراحة وعبور الطيور المهاجرة لمناطق أخرى، غير أن الزحف العمراني أصبح يشكل عائقا أمام تكاثرها مما قد يؤدي إلى زوالها لاحقا. (الصورتان رقم 1 و 2 ملتقطتان يوم 11.08.2018؛ والصورة رقم 3 ملتقطتة يوم 08-05-2019؛ والصورة رقم 4 ملتقطتة يوم 26.02.2020. المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني.

ومن العوامل الأخرى التي ساهمت في احتدام ظاهرة التعمير الذاتي نجد البناء بدون رخص حيث تبين لنا قلة رخص البناء (permis de construire) المسلمة من قبل المجلس الجماعي¹³ لجماعتي أزلا والزيتون كما سنرى في النقطة الموالية.

1-3-3-3-1- غياب شبه تام لرخص البناء المسلمة من طرف المجلس الجماعي

¹³- المديرية العامة للجماعات المحلية، 2009، " دليل الجماعات في ميدان التعمير"، المملكة المغربية، وزارة الداخلية، ص 43.



يتبين من خلال (الجدولين رقم 2 و3)، أن المساكن المرخص لها، لا تتجاوز نسبتها (23,1 %) من المجموع العام، مع العلم أن غالبية هذه الرخص منحت في السنوات الأخيرة، إذ لم يكن أمر البناء بالرخصة شائعا في السابق، وهذا الذي يوضح ارتفاع نسبة المساكن غير المرخص لها (76,9 %) (الخريطة رقم 2)، وذلك راجع لعدة أسباب: منها الترامي والتشييد بشكل ذاتي وعشوائي وسري بدون حسيب ولا رقيب (خصوصا في الفترات المتزامنة مع الاستحقاقات الانتخابية)، من خلال استغلال الوضعية الانتخابية، وبيع القطع الأرضية للوافدين الجدد الذين يقومون ببناء سكن هش في البداية، سرعان ما يتحول إلى سكن صلب عبر مراحل، تتخلله بعض الإصلاحات بين الفينة والأخرى.

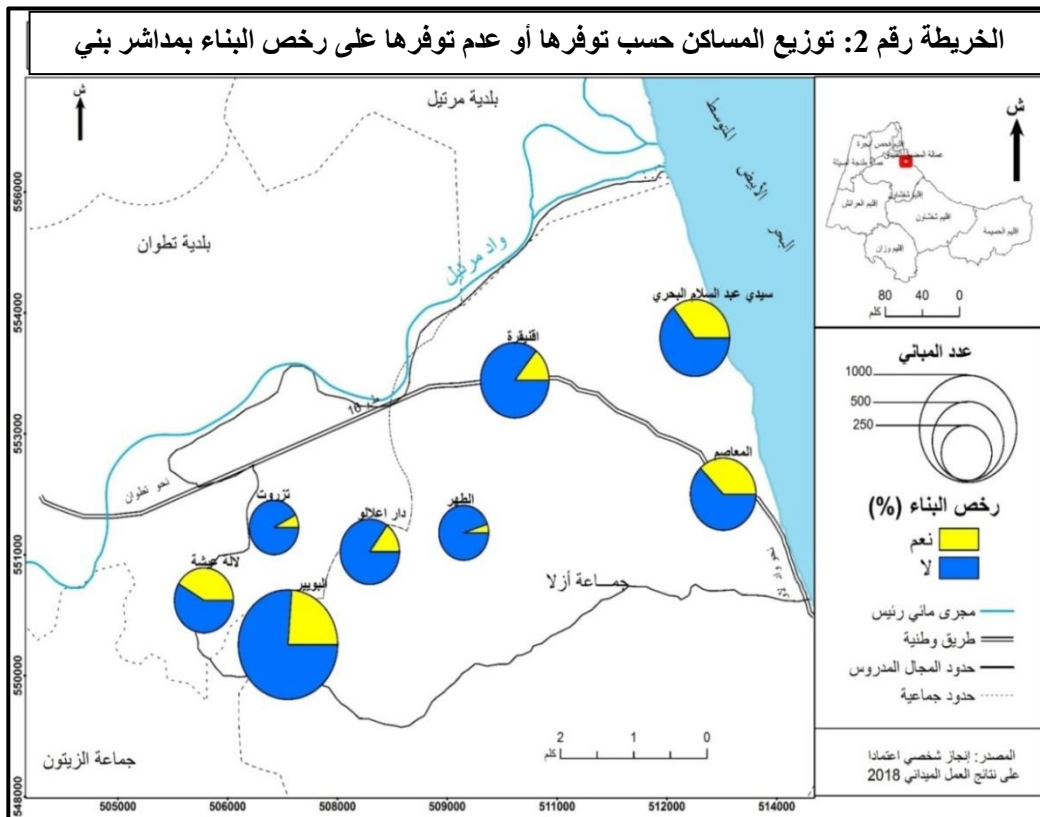
الجدول رقم 2: توزيع المساكن حسب توفرها أو عدم توفرها على رخص البناء بمدشر بني معدن سنة 2018 (%)									
المجموع	سيدي عبد السلام البحري	المعاصم	اقتيقرة	الطهر	دار اعلاو	تزرورت	البويبر	لالة عيشة	رخصة البناء
23,1	35,5	37,2	14,2	5,8	15,0	7,8	32,8	41,4	لا
76,9	64,5	62,8	85,8	94,2	85,0	92,2	67,2	58,6	نعم

المصدر: عمل ميداني شخصي، صيف 2018

الجدول رقم 3: رخص البناء المسلمة بدوار لالة عيشة ما بين سنتي 2009 و2018

السنوات	رخص البناء	رخص الإصلاح
2009	9,8	0,0
2010	6,1	0,0
2011	37,3	0,0
2012	35,8	0,0
2013	4,9	42,8
2014	0,0	14,4
2015	0,0	0,0
2016	4,9	42,8
2017	1,2	0,0
2018	0,0	0,0
المجموع	100,0	100,0

المصدر: جرد شامل لملفات رخص البناء المسلمة بدوار لالة عيشة للفترة الممتدة ما بين 2009- 2018





القول، إن تنظيم الوعاء العقاري بتراب بني معدن رهين بتكثيف جهود مختلف الفاعلين القائمين على المجال، أولها الوقوف في وجه المتراميين على أراضي الدولة بالخصوص وتحريك مسطرة القانون بحقهم، ثانيا: تكثيف الرقابة الإدارية لعملية البناء بالمجال المدروس من خلال إيقاف الرشاوي والفساد الإداري، الشيء الذي سينعكس إيجابا على المشهد العمراني العام، وسيسرع بعجلة التنمية بالمنطقة.

1-3-4- ثمن العقار بتراب بني معدن: تباينات صارخة لأسباب متعددة

يتضح من خلال الجدول أسفله رقم (4)، أن ثمن الأراضي يتراوح ما بين أقل من 100 درهم للمتر المربع وأكثر من 1000 درهم، وهذا راجع لأسباب عدة نذكر منها: تعدد الشرائح الاجتماعية القاطنة بالمداشر المدروسة (الفئات المحدودة الدخل والمتوسطة والميسورة)، كذلك تاريخ اقتناء الأرض (في فترات سابقة)، وموقعها بالأراضي المحاذية للمجالات الغابوية المترامي عليها تباع بأثمنة منخفضة مقارنة مع الأراضي المحاذية للطريق الوطنية رقم 16، وهناك سبب آخر هو جودة الأرض ودورها الفلاحي ومدى قربها من الموارد المائية. فكل هذه الأسباب وغيرها خلقت تباينا في ثمن الأرض وقيمتها.

الجدول رقم 4: قيمة اقتناء المتر المربع بمداشر بني معدن سنة 2018 (%)	
القيمة بالدرهم	%
أقل من 100	7,3
101-199	18,2
200-299	23,7
300-399	20,0
400 - 499	10,0
500 - 599	3,6
600 - 699	1,8
700-799	6,4
800 - 899	0,9
900 - 999	1,8
أكثر من 1000	4,5
غير مصرح	1,8
المجموع	100,0
المصدر: عمل ميداني شخصي، صيف 2018	

5-3-1- إنعاش عقاري موجه لخدمة فئة محدودة



يعتبر السكن اللائق والملائم أحد مقومات الحياة الكريمة التي تساهم في عمليات التنمية، حيث يعد قاعدة استقرار الحياة العائلية وصمام أمان للأسرة. إضافة إلى انعكاساته على مستوى الاقتصاد؛ لكونه يوفر العديد من فرص الشغل في مختلف القطاعات المرتبطة به ويسهم في حيوية الكثير من الأنشطة الاقتصادية¹⁴. ونظرا لهذا الأمر فإن توفير الأعداد المناسبة من الوحدات السكنية الملائمة لتلبية الطلب المتزايد على المساكن وسد الخصاص يعد من المهام والمسؤوليات الصعبة التي تواجهها معظم الدول، والمغرب لا يستثنى من هذا الأمر، خصوصا في غياب الفهم الكامل والشمولي لموضوع الإسكان والتخصصات والأطراف المتدخلة فيه¹⁵. وفي هذا السياق فإنه على مدى أكثر من عقدين من الزمن، أطلق المغرب سياسة استباقية لمحاربة السكن غير اللائق من جهة، ولمواجهة الطلب الجديد من طرف الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود والمنخفض من جهة أخرى. وهكذا، فقد أصبح إنعاش السكن الاجتماعي هاجسا دائما للسلطات العمومية. ولهذه الغاية، شرعت الدولة في إعداد برامج للسكن الاجتماعي والاقتصادي على نطاق واسع عن طريق تشجيعها ودعمها من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات التحفيزية لفائدة كل من المنعشين العقاريين والمقنتين.

يعد الإنعاش العقاري بالمغرب مجال تدخل عدة فاعلين: الوكالات العقارية، الوكالات الحضرية، الجماعات المحلية، منعمشون عموميون، منعمشون خواص، المحافظة العقارية والسجل العقاري، تعاونيات، جمعيات ووداديات، المهندسون المعماريون ومكاتب الدراسات التقنية والطبغرافيون، منتجو وموزعو مواد البناء، مقاولات منظمة ومقاولات غير منظمة، القرض العقاري والسياحي، البنك الشعبي المركزي، مؤسسات بنكية أخرى..... إلخ¹⁶.

بيد أنه بالرغم من تعدد الأطراف المتدخلة في الإنعاش العقاري إلا أن تراب المجال المدروس لا زالت ساحته فارغة منه، ما عدا فيما يبدو أنه نشاط نادر ومحتشم في بعض الأجزاء من ترابه، فمقارنة مع مجالات ضاحوية أخرى فلم يصل هذا المجال إلى الدرجة التي تسيل لعاب المنعشين العقاريين، الذين يكمن هدفهم الأساس في الربح ودافعهم الأول هو العائد المادي الذي يرجونه من وراء نشاطهم هذا. وقد أبانت المعاينة الميدانية بمختلف أرجاء تراب بني معدان محدودية العروض السكنية (السكن الاجتماعي والاقتصادي) المقدمة من طرف الفاعلين في قطاع الإسكان (الصورتان رقم 8 و 9)، والتي في الغالب ليست في متناول الفئات الهشة وذوي الدخل المحدود، بل موجهة للفئة المتوسطة والميسورة، الأمر الذي يطرح علامة استفهام كبيرة عن البدائل والحلول

¹⁴- ميشور (عادل)، 2020، "السياسة السكنية بالمغرب"، مجلة مغرب القانون، <https://www.maroclaw.com>، تاريخ الإطلاع 10.08.2020

¹⁵- بن سالم (علي)، 2018، "الإسكان"، مكتبة الملك فهد الوطنية، الطبعة الأولى، الجمعية السعودية لعلم العمران، السعودية، ص، 15

¹⁶- haut commissariat au plan, 2002, Rapport-national-sur-la-politique-de-la-population 2002, p 59. Site Web : https://www.hcp.ma/downloads/Demographie-Rapport-national-sur-la-politique-de-la-population_t13064.html?fbclid=IwAR145qliMQk3tRa8Yv2Gxn96-pGj_q2UxHobPmysKq6MaZ29Rjstjb2MK-o_

التي قدمتها الدولة ومختلف المتدخلين على مستوى مجال الدراسة لتقليص العجز السكني ومعالجة السكن غير اللائق ومدى مقدرتها على طرح عروض سكنية متنوعة وفي متناول الجميع.

الصورتان رقم 8 و 9: لوحتان إعلانيتان للسكن الجاهز بدوار "لالة عيشة" (جماعة الزيتون)



Source : <https://www.facebook.com/immo24maroc/photos/a.2049034895362984/2392288471037623>

تبين الصورتان مشروع للسكن الجاهز بحي "لالة عيشة"، برز في المجال المدروس خلال الأونة الأخيرة، فهو عبارة عن إقامة تتكون من عدة شقق سكنية ابتداء من 17 مليون بمساحة تتراوح بين 52 و 90 مترا مربعا، خصص طابقها الأرضي للنشاط التجاري، تتميز بكونها محفظة، موجهة للبيع والكرء.

تجدر الإشارة إلى أن الأمر يختلف تماماً كلما اتجهنا نحو مركز الجماعة (أزلا) الذي يحظى بوجود عروض سكنية عديدة ومتنوعة موجهة لفئات محدودة من المجتمع (الصورة رقم 10)، إذ هي في معظمها معدة وممهدة للاستجمام والراحة وغالبيتها مرتبطة أساسا بالسياحة الترفيهية، نظرا لقربها أو إطلالتها على الشاطئ. لذا فإن المنعشين العقاريين يميلون إلى الاستثمار في هذا النوع من السكن لاسيما في هذا الجزء من تراب المجال المدروس؛ لأنه يدرّ عليهم أرباحا مهمة، وبالتالي تضل مسألة مساهمة هؤلاء المنعشين العقاريين بمختلف أشكالهم في التخفيف من وطأة العجز السكني بالمجال مجرد كلام (لا يسمن ولا يغني من جوع) يلقي هنا وهناك، ما دام أنه لن يحقق لهم المنفعة التي يرجونها من ورائه.

الصورة رقم 10: لوحة إعلانية لشقق للبيع والشراء بمركز جماعة أزلا



تظهر الصورة رقم (10) نماذج من المشاريع السكنية الموضوعة للعرض والمتاحة أمام الزبناء بمركز أزلا، والتي تتنوع بين البيع والكراء، وهو الأمر الذي يعكس ويسائل في الوقت ذاته القدرة الشرائية للفئات الاجتماعية المستهدفة وعلاقتها بهذا النوع من المشاريع السكنية. **المصدر:** عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني 08.08.2020

1-3-6- عامل القرب من المدينة أحد أهم محفزات التعمير ببنني معدن

شكل عامل القرب من المدينة أحد أهم العوامل المتحكمة في التوسع العمراني بالضاحية التطوانية، وهذا يعني أن نقطة الجذب لهؤلاء المتوافدين، ليست الجماعات المستقرين فيها، أو الجماعات المجاورة إذ أنه أمام صعوبة إيجاد مسكن للاستقرار بمدينة تطوان تبرز قوة استقطاب هذه الدواوير المتمثلة في موقعها بالقرب من المحاور الطرقية وبالتالي يكون الوصول إليها سهلا باستعمال وسائل النقل الخاصة أو العامة، إضافة إلى أن مركز جماعة أزلا هو مركز اصطياف هام، كل هذه المزايا جعلتها (جماعتي أزلا والزيتون) تستقبل أعدادا متزايدة من الوافدين، بعضهم أقام بها مساكن ثانوية يقصدونها أيام العطل أو في موسم الاصطياف والبعض الآخر يقيم بها بصفة دائمة. وأمام تنامي ظاهرة التعمير الذاتي تقوم المصالح المعنية من وقت لآخر ببعض الجولات الميدانية بالمنطقة لمراقبة عمليات البناء التي تتم بطرق سرية وعشوائية كما سنرى في المحور الموالي، فنادرا ما تنتهي بهدم بعض الأساسات هنا وهناك (الصورة رقم 11)، إلا أنها تظل تدخلات جزئية ومحدودة.

الصورة رقم 11: هدم أساس في طور البناء

الصورة رقم 10: هدم أساس في طور البناء



المصدر: عدسة الطالبة الباحثة فدوى الكوني 15.05.2019

توضح الصورة أساسا كان في طور البناء وتم هدمه وإتلافه من قبل قائد قيادة جماعتي أزلا والزيتون وعدد من أعوان السلطة ورجال القوات المساعدة التي حضرت إلى عين المكان بناء على معلومات تم التوصل بها بشأن تشييد أساسات بطريقة غير مشروعة خلف جدار البويبر الصورة رقم (11)، في إطار محاربة البناء العشوائي بغابة كيثان.

خلاصة: استنتجا لما سبق ذكره، فإن مدينة تطوان استطاعت حل جزء من مشاكلها العمرانية على حساب الضاحية المدروسة، إلا أن هذه الأخيرة تشهد في العقود الأخيرة فوضى وتنافر في مشاهدتها العمرانية، بالرغم من بعض المحاولات المحتشمة من قبل الجهات المعنية للتخفيف من معضلة انتشار السكن غير القانوني. غير أن انتشار الفساد الإداري والرشاوي وغياب الرقابة زاد من استفحال الظاهرة أكثر فأكثر.

ولما كان السعي إلى بناء مسار مستقبل الضاحية اعتمادا على نتائج البحث، سعيا محمودا، فإن هدف هذه الخاتمة المركزي بدون اختلاج، هو التنبؤ بخطوط هذا المسار والجواب على التساؤل أين تسيير الضاحية؟ ومن ثمة، نكون قد حققنا أهم وظيفة للعلم (وهي التنبؤ بمسار تطور الظواهر). ونفترح من أجل الشروع في رسم معالم وآفاق الضاحية مستقبلا مجموعة من التوصيات من أجل تجاوز المشاكل التي يعاني منها المجال المدروس، نوجزها في جملة النقاط التالية:

- ضرورة تشجيع الفلاحين على الاستمرار في مزاولة نشاطهم الفلاحي، وإيقاف زحف العمران على أجود الأراضي الزراعية؛
- ضرورة إلزام مستغلي الغابة بالقوانين الجاري بها العمل، والتصدي للمترامين على الملك الغابي بدواري لالة عيشة والبويبر وحومة الغابة بدوار سيدي عبد السلام دالبحر؛
- مراقبة المجال بشكل جيد واستكمال تغطيته بوثائق الهيكلية المجالية، لتفادي إمكانية الوقوع في إنتاج مجال عطوب ومتخلف اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا واقتصاديا



- الاهتمام بالعنصر البشري من خلال تأطيره وتوعيته والعمل على إشراكه بشكل حقيقي في تدبير وتنمية مجاله، فالإنسان يظل المحور الرئيس لأي تنمية مجالية منشودة؛
- الحفاظ على الوعاء العقاري بالمجال المدروس وتسريع عملية تحفيظه؛
- هيكلة البنى التحتية بالعمل على تحسين الولوجية بين الدواوير ومركز الجماعتين وإصلاح الطرق وجعل النقل الحضري يصل إلى مركز الدواوير، وتمديد شبكة الصرف الصحي ومعالجة النفايات الصلبة والسائلة؛
- بالإضافة إلى ما سبق، الاهتمام بالمؤهلات التي يزر بها المجال المدروس، من فلاحية وسياحة ساحلية وقروية وصيد بحري، وصناعة تقليدية وعصرية. لتجاوز مشاكل عديدة مثل قلة فرص الشغل والبطالة والفقر؛
- ونود الإشارة ختاماً، إلى أن تشخيص الدينامية العمرانية والسكنية بتراب بني معدن (جماعتا أزلا والزيتون) يصعب إحاطتها في عمل واحد، ونتمنى أن نكون بإسهامنا هذا قد ألممنا بأهم ما يقع في عديد المستويات داخل هذه الضاحية.

قائمة المراجع

- أزكاغ (عبد اللطيف)، 2002، "سياسة إعادة هيكلة مجالات التعمير غير القانوني بالمغرب" مشروع التنمية الحضرية دراسة-سلسة بتطوان، نموذجاً" في: التمدن والتعمير بجبال الريف، منشورات مجموعة البحث الجغرافي حول جبال الريف بالمغرب، سلسلة دراسات مجالية، العدد 1، تطوان، المغرب، الصفحات 123-173.
- الأكل (المختار)، 2005، "التحولات المعاصرة للسكن الريفي حالة هضبة بنسليمان" ورد في: دينامية المجالات الفلاحية بالمغرب، تنسيق موسى كرزازي والمختار الأكل، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية بالرباط، سلسلة نوات ومناظرات رقم 121، الصفحات 49-66.
- بلقيش (محمد)، 1978، "أوليات في الجغرافية الزراعية"، مطبعة فضالة، الطبعة الأولى، المحمدية، المغرب، عدد الصفحات 149.
- بن سالم (علي)، 2018، "الإسكان"، مكتبة الملك فهد الوطنية، الطبعة الأولى، الجمعية السعودية لعلوم العمران، السعودية. الرابط <https://www.goodreads.com/book/show/39886356>
- الداھية (بلال)، 2017، "تطوان وباديتها، نبذة تاريخية عن حوز تطوان وبني حزمارة"، تقديم جعفر ابن الحاج السلمي، منشورات بيت الحكمة، تطوان، المغرب، عدد الصفحات 216.
- دوح (المفضل)، 2000، "ضاحية فاس: دراسة جغرافية"، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس أكدال، الرباط، عدد الصفحات 296.
- الشخي (نور الدين)، 2005، "تحولات الجماعات القروية الضاحوية ومسألة إعدادها: حالة المجموعة الحضرية التطوانية"، في: "تحولات الأرياف في جبال الريف بالمغرب"، منشورات مجموعة البحث الجغرافي حول جبال الريف، سلسلة دراسات مجالية رقم 2، المغرب، الصفحات 135-209.
- العبدلاوي (محمد)، 2008، "حول الأماكن المحلية المرتبطة بالماء ودلالاتها بمدينة تطوان"، في "قضايا بيئة جبال الريف المغربية"، فرقة البحث الجغرافي، سلسلة دراسات مجالية رقم 3، منشورات كلية الآداب والعلوم الإنسانية، بتطوان، المغرب، الصفحات 4-24.



- العطري (عبد الرحيم)، 2009، تحولات المغرب القروي، "أسئلة التنمية المؤجلة"، الطبعة الأولى، الرباط، المغرب، عدد الصفحات 135. الرابط
https://www.fiekr.com/2019/02/pdf_49.html
- الكوني (فدوى)، 2020، "التعمير الذاتي بتراب بني معدن، (جماعتا أزلا والزيتون، إقليم تطوان)،" بحث لنيل شهادة الماستر في: المجالات الانتقالية وقواعد التهيئة، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة عبد المالك السعدي، تطوان، المغرب، عدد الصفحات 285.
- مبشور (عادل)، 2020، "السياسة السكنية بالمغرب"، مجلة مغرب القانون،
<https://www.maroclaw.com> تاريخ الاطلاع 10.08.2020
- متمير (فاطمة)، 2010، "المسؤولية المعمارية للمقاول، بين أزمة النص ومتطلبات الإصلاح"، مطبعة الأمنية، الرباط، المغرب، عدد الصفحات 384.
- المديرية العامة للجماعات المحلية، 2009، "دليل الجماعات في ميدان التعمير"، المملكة المغربية، وزارة الداخلية، عدد الصفحات 61. الرابط
<http://www.pncl.gov.ma/Publication/guide/Pages/%D8%AF%D9%84%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%AC%D9%85%D8%A7%D8%B9%D8%A7%D8%AA%D9%81%D9%8A%D9%85%D9%8A%D8%AF%D8%A7%D9%86%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B9%D9%85%D9%8A%D8%B1.aspx>
- المملكة المغربية، المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2017، "تنمية العالم القروي: التحديات والآفاق"، إحالة ذاتية رقم 29، عدد الصفحات 108. الرابط
<http://www.cese.ma/media/2020/10/%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%82%D8%B1%D9%8A%D8%B1%D8%AA%D9%86%D9%85%D9%8A%D8%A9%D8%A7%D9%84%D8%B9%D8%A7%D9%84%D9%85-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D9%88%D9%8A.pdf>
- المملكة المغربية، المجلس الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، 2019، تقرير حول "السكن في الوسط القروي: نحو سكن مستدام ومندمج في محيطه"، عدد الصفحات 35.
الرابط <http://www.cese.ma/media/2020/11/ebook%C2%A7Avis-AS36-VA.pdf>
- الناوي (أحمد)، 1989، "ساحل تطوان، دينامية مجال متعدد الوظائف"، بحث لنيل دبلوم الدراسات العليا، كلية الآداب والعلوم الإنسانية، جامعة محمد الخامس أكادال، الرباط، عدد الصفحات 195.
- Mathildie Chaboche et autres (2014), L'Agence Française de Développement et l'intervention en quartiers précaires retours d'expériences et recommandations stratégiques, avril.
- Haut-Commissariat au Plan, 2002, Rapport-national-sur-la-politique-de-la-population2002. Site.Web :https://www.hcp.ma/downloads/Demographie-Rapport-national-sur-la-politique-de-la-population_t13064.html?fbclid=IwAR145qliMQk3tRa8Yv2Gxn96pGj_q2UxHobPmysKq6MaZ29Rjstjb2MK-o_