



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أم البواقي
معهد تسيير التقنيات الحضرية

أطروحة

مقدمة لنيل شهادة

دكتوراه علوم

الشعبة: الجغرافيا وتهيئة الإقليم

التخصص: تهيئة حضرية

من طرف:

سراج محمد الياس

عنوان الأطروحة:

التجدد الحضري: السياسات والتحولت العمرانية

بمدينة قسنطينة

أطروحة مناقشة بتاريخ

أمام لجنة المناقشة المشكلة من:

الرقم	اللقب والاسم	الرتبة	مؤسسة الانتماء	الصفة
01	أد. بوشمال صالح	أستاذ التعليم العالي	جامعة أم البواقي	رئيسا
02	أد. بن غضبان فؤاد	أستاذ التعليم العالي	جامعة أم البواقي	مشرفا
03	د. جبنون إبراهيم	أستاذ محاضر "أ"	جامعة تبسة	ممتحنا
04	د. زنير رابح	أستاذ محاضر "أ"	جامعة عنابة	ممتحنا
05	د. بن حمادة عيسى	أستاذ محاضر "أ"	جامعة أم البواقي	ممتحنا

الإهداء

الحمد لله على إتمام هذا العمل، وبفضله تتم الصالحات

أهدي عملي

إلى من كانت سندي، شريكتي ومصدر إلهامي، زوجتي حفظها الله

إلى ابني محمد ياسين، سعادتي وافتخاري

إلى من كانا سبب نجاحي وسراج دربي أُمي حفظها الله وأبي رحمه الله

إلى والدي زوجتي الكريمين

إلى عائلتي، إلى أصدقائي، إلى زملائي

إلى الذين ساندوني وشجعوني إلى ما أنا عليه

إلى مدينتي قسنطينة

إليكم كلكم أهدي هذا العمل

شكر وتقدير

الحمد لله على إتمام هذا العمل، وبفضله تتم الصالحات

أقدم الشكر الخالص إلى من كانوا وراء هذا العمل، إلى من ساعدني، إلى من وقف بجانبني

إلى السيد مدير جامعة أم البواقي الأستاذ الفاضل ديبى زهير

إلى السيد مدير معهد تسيير التقنيات الحضرية الأستاذ الكريم شواي السعيد

إلى السيد رئيس المجلس العلمي للمعهد الأستاذ القدير بوشمال صالح

إلى السادة الأفاضل الأساتذة، قرامة برهان سمير، لعمامرة خير الدين، ججاج عيد الرزاق،

بوكتير جبار، لخضر عمار و فرهاد توفيق

إلى الأستاذين الكريمين بوالشعر مرزوق فهميم وبن عباس شوقي

إلى الأستاذ القدير لعروق محمد الهادي

إلى أخي وصديقي الدكتور بلعيد عبد العزيز

إلى زميلي ورفيقي في هذا المشوار الأستاذ قبايلي لطفي

إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة، بن حمادة عيسى، جبنون إبراهيم وزنير رابح

إلى من كان فضله كبيرا ومساندته لا مثيل لها، كان مؤطري وشريكي، أستاذي وصديقي

الأستاذ بن غضبان فواد

شكرا لكم جميعا وبارك الله فيكم وفي عملكم

مقدمة عامة:

استجابة للمتطلبات الاجتماعية، الاقتصادية والثقافية، أصبحت المدن مكانًا ملائمًا لنشاط العديد من القوى، والتي تُؤثر في إمكاناتها وعلاقاتها الوظيفية على عدة مستويات مكانية، وتصبح من خلالها المدينة في نمو وتطور مستمرين تحكمهما تأثيرات ومتغيرات حيوية، لذلك تبدو المدينة دائمًا مجالاً في حالة من عدم الاكتمال، حيث تتكيف مع الوقت تبعاً لعلاقات سكانها وإمكاناتها ومواردها ودور مختلف الفاعلون وأصحاب المصلحة.

توضح صيرورة تطور الظاهرة الحضرية واستمرار تنامي معدلات التحضر أن المدينة عبر التاريخ البشري تعمل على إعادة ترتيب وتنظيم بنياتها لتعكس مختلف العوامل المؤثرة فيها وتصوغ مورفولوجية حضرية مميزة لكل فترة مرت عليها، وهذا ما يندرج ضمن ما يعرف بـ "التحولات العمرانية" التي لقيت اهتمام العديد من الباحثين الأكاديميين الذين اهتموا بتحليلها بعدما أصبحت تندرج ضمن أجندات الهيئات الدولية لمواجهة التحديات الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية العالمية ضمن خطط حضرية جديدة، لعل من أهمها الخطة الحضرية التي تم اعتمادها بـ "كيو Quito" في سنة 2016 والتي تعتبر من خلالها عملية التوسع الحضري فرصة لتحقيق "التنمية التحويلية والمستدامة"، ونتج عن ذلك توجهات مختلفة التي تبنتها عديد الحكومات وصاغتها ضمن سياسات حضرية تركز على التحولات العمرانية باعتبارها تجسر الهوة بين شدة المشكلات الحضرية والتدرج المتأصل في سياسة التنمية الحضرية والاستدامة¹.

تهتم عمليات التحول في المدن على كشف العوامل والعمليات والتفاعلات المتنوعة المحلية والإقليمية والعالمية التي تتلاقى فيها كأماكن للتحولات، وبالتالي دفع وتشجيع أو تقييد وإيقاف التحولات القائمة على المكان على أساس العلاقات المادية (أي الشكل الحضري) والفلسفية (أي الخيال والتمثيل) بين الأفراد والمكان، وهذا ما يزيد تأكيداً على معنى ومفهوم "التحولات" والسياق الخارجي لأفعال الأفراد باعتبار المدن مساحات وأماكن لتجسيد مختلف التحولات، فهي تكتسب إمكانات محددة وقوى دافعة وكذا عوائق تدعمها عمليات البناء الاجتماعي الذي يقوم به الأفراد الذين يستجيبون للفرص والقيود في منطقتهم المحلية الخاصة².

1- Westman, L. Castán Broto, V. (2022) Urban transformations to keep all the same: the power of ivy discourses. *Antipode*, 54 (4), pp. 1320-1343. ISSN 0066-4812. <https://doi.org/10.1111/anti.12820>

2- Hölscher, K., Frantzeskak, N. (2021). Perspectives on urban transformation research: transformations in, of, and by cities. *Urban Transformations*, 3(2), 1-14. <https://doi.org/10.1186/s42854-021-00019-z>

وتُسهم عمليات التمييز وعدم المساواة بالمناطق الحضرية في توضيح التفاعلات بين الاختيارات السكنية وتفضيلات الأفراد اتجاه أسواق العمل وأسواق الأراضي والعقارات، إلى جانب دور السياسات العامة في تنامي عمليات التحول الحضري، والتي تتعزز بخصوصيات الموقع الجغرافي والمناخ والبنية الاقتصادية المحلية والديناميكيات السكانية والبيئة المبنية، بالإضافة إلى دور الأعراف المجتمعية والتمثيلات الدولية الواضحة في المدن، لتتشكل ديناميكيات التحول الحضري القائمة على خصوصيات المكان، وهنا يتضح جيداً دور البعد الجغرافي في التحولات الحضرية، لأن المدن تقع ضمن سياقات مكانية ومؤسسية واسعة النطاق تؤثر على ديناميكيات التغيير المحلية، كما يعكس هذا البعد الطابع العابر لمحلية الابتكارات الاجتماعية المتجذرة محلياً والمتصلة عالمياً¹.

ومع تطور فعاليات الاقتصاد الحضري وتزايد النمو السكاني، واستمرارية الطلب على الأراضي القابلة للتعمير بالمناطق الحضرية وكذا على السكن بأنماط مختلفة وخدمات متعدّدة، يظهر التجدد الحضري كحل مناسب من الحلول المتعددة التي تهتم بمعالجة مختلف الأزمات والمشاكل المترتبة عن التحولات الاقتصادية والاجتماعية وحل ملائم وعقلاني لمشكل النمو العمراني داخل الحيز المكاني للمدينة.

الإشكالية:

تتشكل المدينة الجزائرية من تراكب أنسجة حضرية متعددة غير متجانسة، يشغل مركزها نسيج قديم (تقليدي، أووربي) يعاني من التدهور، ويحيط بها مجتمعات سكنية تفتقر للعديد من الخدمات في شكل أنسجة ممتدة على مساحات واسعة، كما ينتشر بشكل غير منتظم بعض الأنسجة العفوية الناتجة عن ضغوطات الهجرة الوافدة والعجز في توفير السكن تمثلها الأحياء الفوضوية وأحياء الصفيح.

ويبقى هذا التركيب للمجال الحضري نموذجاً للتماسك والارتباط الاجتماعي بالنواة الأصلية لفترة معينة من نشأة المدينة، لكن بعدها أصبح يعاني من التهميش وخطر الاندثار نتيجة تراجع دوره الاجتماعي، الثقافي والاقتصادي من جهة، ومن جهة أخرى حدوث تفكك لهذا التماسك مع باقي المدينة، حيث أصبحت تسود الرتابة والتمدد والعديد من المخالفات، الأمر

1 - Loorbach, D., Wittmayer, JM., Avelino, F., von Wirth, T., Frantzeskaki, N. (2020). Transformative innovation and translocal diffusion. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 35, 251-260. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2020.01.009>.

الذي ترتب عنه العديد من المشاكل خاصة، التمييز، الاقصاء، العنف، واللامبالاة وضعف المشاركة المجتمعية الجماعية، وأدى تظافر كل هذه المشاكل إلى تدني جودة الحياة، وتدهور في البيئة المبنية وانتشار الأنشطة غير الرسمية...

وعلى إثر دخول العديد من الفاعلين وأصحاب المصلحة بسبب العديد من العوامل الإيديولوجية، الاجتماعية والاقتصادية والتي تعززت بفعل التحول من الاقتصاد المخطط إلى اقتصاد السوق، عرفت المدينة الجزائرية تحولات حضرية مختلفة مست مختلف الأنسجة الحضرية، ترتب عنها حدوث تغيرات متسارعة في المدينة الجزائرية.

وفي هذا الإطار، تُقدم مدينة قسنطينة نموذجًا لمدينة جزائرية تعيش تحولات حضرية نشطة ومتعددة بفعل تنامي الطلب على السكن، والخدمات والأراضي القابلة للتعمير إلى جانب التغير الملحوظ في أنماط الحياة، وغياب التماسك الاجتماعي بالنسيج التقليدي الذي يمثل المرحلة النووية لنشأة المدينة وأصبح يعاني من التهميش والتدهور وكذا مع النسيج الأوروبي الذي فقد الارتباط الوظيفي مع باقي أجزاء المدينة التي تحوي أنسجة حضرية لمساكن جماعية ممتدة. ويهدف بعث ديناميكية اجتماعية واقتصادية بالمدينة وإعادة تركيبها لتحقيق التنمية الاجتماعية، والإصلاح الاقتصادي وإعادة التوازن البيئي لمواجهة الواقع الحضري الذي يعاني من أزمة متعددة الأبعاد، وُجدت العديد من المشاريع الحضرية الكبرى مثل: الجسر العملاق، الترامواي، التليفريك، سلسلة الفنادق الدولية، المدينة الجامعية، التوسع في إنشاء المناطق الصناعية... والتي واكبها تنفيذ العديد من مشاريع التجدد الحضري على المستوى المحلي بالمدينة ضمن عمليات التحولات العمرانية التي استمرت حتى بعد استكمال المشاريع الحضرية الكبرى ضمن سياسة حضرية جديدة لتُقدم نموذجًا جديدًا للتوسع الحضري والتدخلات العمرانية من خلال الهدم والتحول داخل المجال الحضري للمدينة.

كما أسهمت الممارسات الميدانية سواء من خلال العمليات الطوعية أو الفردية في إطار السياسات الحضرية المتعاقبة على مدينة قسنطينة إلى ظهور تجدد حضري في مناطق مختلفة من المدينة تتباين دوافعه وأهدافه تبعًا للخصوصيات الجغرافية، الاقتصادية والاجتماعية لكل منطقة، اتضحت ملامحها بشكل واضح في المنطقة المركزية ممثلة في "منطقة لابريش"، وأخرى بحي سيدي مبروك كضاحية أوروبية للسكن الفردي ذو النشأة الاستعمارية بهضبة المنصورة وكذا بحي القديس "جان" الذي يعاني من خطر الانزلاقات الأرضية من خلال

التحولات العمرانية الحاصلة بها، ناهيك عن دور المشاريع الحضرية الكبرى كـ "التليفريك" و"جسر صالح باي" في ظهور تجدد حضري بأراضي "طنوجي" وحي "باردو"... وغيرها. ومن أجل فهم واقع هذه التحولات العمرانية بشكل أفضل وتحديد الإمكانيات والتحديات التي بإمكانها تعزيز ظاهرة التجدد الحضري اختيارنا مدينة قسنطينة التي سوف نسلط عليها الضوء في هذه الدراسة لتحليل التحولات العمرانية تبعاً للسياسات الحضرية وإبراز دورها في الارتقاء بالمستوى الاقتصادي والاجتماعي وتحسين جودة الحياة بالمدينة من خلال عمليات التجدد الحضري، نطرح التساؤل الرئيسي التالي:

كيف يتضح دور عمليات التجدد الحضري من خلال التحولات العمرانية في إعادة تغيير الوظائف الحضرية وتحقيق الفاعلية الاقتصادية والاجتماعية بمدينة قسنطينة؟
ويتفرع عن هذا التساؤل الأسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بالتجدد الحضري كإحدى التدخلات على النسيج الحضري؟
 - كيف يبدو دور التجدد الحضري في الارتقاء بالمستوى الاقتصادي والاجتماعي ضمن السياسات الحضرية الجديدة؟
 - ما هي مظاهر التجدد الحضري في سياق التحولات الحضرية بمدينة قسنطينة؟
 - ما هي أشكال ونماذج عمليات التجدد الحضري بمدينة قسنطينة؟
- وعلى ضوء هذه التساؤلات، يمكن إدراج **الفرضيتين** التاليتين:

- يمكن أن يُشكل تبني اقتصاد السوق أحد الدوافع الرئيسية لحدوث تجدد حضري بالمجال الحضري من خلال تحولات عمرانية أحدثت تغييرات مورفولوجية ووظيفية لمواكبة الظروف الاقتصادية والاجتماعية الحالية.
- إن التجدد الحضري بمدينة قسنطينة يمكن أن يكون استجابة لمعالجة المشاكل الحضرية المختلفة بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية وكذا الطبيعية والوظيفية ضمن صيرورة السياسات الحضرية المحلية.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في:

- أهمية التحولات الحضرية التي طرأت على النسيج الحضري لمدينة قسنطينة في شكلها الرئيسين (النقطي والمساحي) في إحداث التجدد الحضري.
- أهمية التغيير الحاصل في الوظائف الحضرية نتيجة عمليات التجدد الحضري المواكبة للتحولات الحضرية.
- كيفية الارتقاء بالمستوى الاقتصادي والاجتماعي بمدينة قسنطينة من خلال عمليات التجدد الحضري ضمن السياسة الحضرية الجديدة.
- إبراز أهم النماذج المكانية المتباينة للتجدد الحضري بمدينة قسنطينة.

أهداف البحث:

يرمي البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- تشخيص واقع التحولات العمرانية السارية بالنسيج الحضري لمدينة قسنطينة ورصد عواملها، دوافعها وأشكالها بالمباني السكنية والخدمية ومختلف الاستخدامات وشبكة النقل والمواصلات...
 - تحديد مفهوم دقيق لـ "التجدد الحضري Urban renewal" وإبراز أوجه الاختلاف القائمة بينه وبين "التجديد الحضري"، و"الترميم الحضري" و"إعادة الاعتبار"... وغيرها من التدخلات العمرانية الأخرى.
 - ربط الديناميكية العمرانية في مدينة قسنطينة من خلال التجدد الحضري مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية.
 - عصرنة النسيج الحضري لمدينة قسنطينة من خلال التجدد الحضري بإحلال وظائف حضرية جديدة على ضوء التحولات العمرانية.
- ومن أجل تحقيق أهداف البحث نتبع المنهجية التالية:

منهجية البحث:

اعتمدنا في هذا البحث على العديد من المناهج، لعل منها:

- المنهج الوصفي "*Descriptive method*": اهتم هذا المنهج على التشخيص الدقيق لمختلف مظاهر التحولات الحضرية الحاصلة في مدينة قسنطينة وتحديد العوامل المتحكمة فيها؛ والتي تعبر عن انعكاس لعمليات التجدد الحضري التي اختلفت دوافعه من موقع لأخر من مدينة قسنطينة.
- المنهج الكمي "*Quantitative method*": استعمل هذا المنهج في توضيح مختلف البيانات المتعلقة بالقيّم المساحية لعمليات التجدد الحضري باختلاف دوافعها ومواقعها.
- المنهج التاريخي "*Historical method*": أسهم استعمال هذا المنهج في إدراك مختلف عمليات التجدد الحضري التي شهدتها مدينة قسنطينة عبر صيرورة تطورها العمراني منذ نشأتها على الصخرة، وامتدادها على التلال والهضاب المحيطة باتجاهات مختلفة وفي مواقع متعددة من المدينة، ومن مركزها إلى الضواحي والأطراف.
- منهج التحليل المكاني "*Spatial analysis method*": ساعد منهج التحليل المكاني في تفسير عمليات التجدد الحضري بمدينة قسنطينة في سياق التحولات الحضرية ضمن نظامها المكاني وفي مواقع مختلفة من المدينة.
- المنهج السببي التأثيري "*Cause and effect method*": استخدم هذا المنهج في تفسير العلاقات القائمة بين أهم المشاريع الحضرية المنجزة والتي أحدثت تحولات حضرية واسعة بالمدينة كسبب واضح، وعلاقتها مع عمليات التجدد الحضري كنتاج لتأثيرات متعددة الجوانب للمشاريع الحضرية بمدينة قسنطينة.

▪ المنهج السلوكي الإدراكي 1 " *Cognitive behavioral method* ": ساعد استخدام هذا المنهج في إدراك ظاهرة التحولات العمرانية الحاصلة بمدينة قسنطينة، وتفسير السلوكيات المترتبة بعد تنفيذ عمليات التجدد الحضري والمرتبطة بالتركيبة السكانية غير المتجانسة للمدينة.

▪ منهج النظم 2 " *System approach* ": وقد سمح استعمال هذا المنهج عن تحليل العلاقات التبادلية القائمة بين تراكيب النسيج الحضري لمدينة قسنطينة، وإبراز العوامل المتحكمة فيه خاصة تلك الدافعة لحدوث تحولات عمرانية وما ارتبط بها من عمليات للتجدد الحضري.

وعلى ضوء هذه المناهج، مرّ البحث بالمراحل التالية:

➤ المرحلة الاستطلاعية:

وهي أولى مراحل البحث الأساسية؛ والتي تم تركيزها فيها على جمع مختلف المراجع والمصادر من كتب، مجلات ودوريات وتقارير... والتي لها علاقة بموضوع البحث ومجال الدراسة، وقد ترتيبها حسب أهميتها وإفادتها للبحث وتشكيل بطاقات قراءة لها.

كما سمحت هذه المرحلة من فهم وإدراك أبعاد الإشكالية وضبط المفاهيم الأساسية للبحث خاصة مع توفر العديد من الدراسات الأكاديمية والمؤلفات العلمية المتعلقة بمدينة قسنطينة، وكذا تواجد قاعدة بيانات غزيرة لموضوع التجدد الحضري الذي لقي اهتمام باحثين من مختلف دول العالم والذي تتباين دوافعه من مدينة لأخرى، الأمر الذي جعلنا نختار مسلكاً مغايراً لكل توجهات هذه الدراسات والأبحاث بما يتلاءم مع أهدافنا التي نطمح لتحقيقها من جهة، ويتناسب مع مكانة مدينة قسنطينة التي تعتبر نموذج لمدينة جزائرية زاخرة بتراتها التاريخي ومنفردة بخصائصها الطبيعية والجغرافية ومستحوذة على المرتبة الثالثة بالشبكة الحضرية الجزائرية بعد كل من مدينة الجزائر العاصمة ومدينة وهران من جهة ثانية.

1- سعيد محمد الحسيني، التحولات العمرانية في منطقة النواة بمدينة أبو عريش، سلسلة بحوث جغرافية، العدد 78، الجمعية الجغرافية المصرية، القاهرة، 2014، ص. 06.

2- فتحي محمد مصيلحي، مناهج البحث الجغرافي، مطابع جامعة المنوفية، ط3، 2010، ص ص. 364-366.

➤ المرحلة الميدانية:

تعد هذه المرحلة الثانية من أهم وأصعب مراحل البحث، فهي المرحلة التي تمكنها من خلالها بالوقوف ميدانياً على مختلف التحولات الحضرية التي مرّت بها مدينة قسنطينة وفي مواقع مختلفة من نسيجها الحضري؛ والذي قدم كل موقع نموذجاً مختلفاً عن المواقع الأخرى سواء من حيث الدوافع، العوامل والنتائج المترتبة ومدى تحقيقه للأهداف المتوخاة من عملية التجدد الحضري في سياق التحولات العمرانية التي تمر بها المدينة.

إلى جانب ذلك، فقد شملت المرحلة الميدانية تحليل التطورات التاريخية عبر الخرائط، المخططات والصور التي تعود لفترات ماضية؛ وهو ما سمح لنا بفهم وإدراك مختلف التحولات في إطارها المكاني والاجتماعي والاقتصادي المميزة لكل مرحلة من التطور.

بالإضافة إلى تحقيقات ميدانية شملت أغلب مواقع التجدد الحضري والتي تبرز من خلال الصور والمخططات من أجل تحليل حضري للبنية المكانية للنسيج الحضري لكل نموذج على حدى تعكس التحولات العمرانية المعاصرة.

➤ مرحلة المعالجة:

بعد جمع المعطيات والمعلومات سواء من المرحلة الاستطلاعية والمتعلقة بالمراجع باختلاف أنواعها، وكذا البيانات المتعلقة بالتحقيقات الميدانية كالمخططات، الخرائط، الصور وإحصائيات مختلفة، قمنا بترتيبها بأسلوب علمي حسب الأولوية في التحليل.

كما تم توظيف برنامج "ARC GIS". في رسم الخرائط لتوضيح مختلف التحولات العمرانية ذات التمثيل النقطي والأخرى ذات التمثيل المساحي بأسلوب بسيط لتسهيل قراءتها وإدراك نماذج عمليات التجدد الحضري في إطارها المكاني من أجل تحليل شامل ومنسق يسمح باستنتاج نتائج دقيقة.

وبناءً على ذلك، تم تفصيل خطة البحث بالشكل التالي:

فإلى جانب المقدمة التي تضمنت تحليلاً لظاهرة التجدد الحضري وعلاقتها بالتحولات العمرانية، وضبط إشكالية البحث بإسقاط الظاهرة المدروسة على مدينة قسنطينة من حيث أبعادها وعواملها ضمن سياسات عمرانية متعاقبة عليها، وضبط الفرضيات واختيار المناهج

الملائمة التي تم استعمالها وتحديد المنهجية، تهيكّل البحث ضمن 03 أبواب رئيسية، كل باب يحوي 03 فصول، كما يلي:

الباب الأول: التجدد الحضري والتحوّلات الحضرية: مفاهيم نظرية، سياسات حضرية وتجارب دولية.

ويتضمن 03 فصول، وهي:

الفصل الأول: التحوّلات العمرانية والتجدد الحضري: مفاهيم متعددة لتدخلات متباينة.

الفصل الثاني: التجدد الحضري وعلاقته بالسياسات الحضرية: تنسيق، تكامل ومشاركة فاعلة لتحقيق الأهداف.

الفصل الثالث: تجارب دولية في التجدد الحضري: سياسات واستراتيجيات للتحوّلات العمرانية.

الباب الثاني: التجدد الحضري بمدينة قسنطينة في سياق التحوّلات الحضرية: أبعاد، عوامل وسياسات حضرية.

ويضم 03 فصول، وهي:

الفصل الأول: التجدد الحضري بمدينة قسنطينة:

ظاهرة حضرية متوائمة مع نشأة المدينة وخصوصيتها المكانية.

الفصل الثاني: التجدد الحضري ضمن السياسات الحضرية بمدينة قسنطينة:

صيرورة متواصلة من التحوّلات العمرانية.

الفصل الثالث: التجدد الحضري كنتاج للتحوّلات العمرانية من خلال المشاريع الحضرية

الكبرى: دور فعال للتطوير الاقتصادي والاجتماعي بمدينة قسنطينة.

الباب الثالث: نماذج مكانية للتجدد الحضري بمدينة قسنطينة وفق سياسات حضرية متعدّدة: تباين العوامل والأهداف.

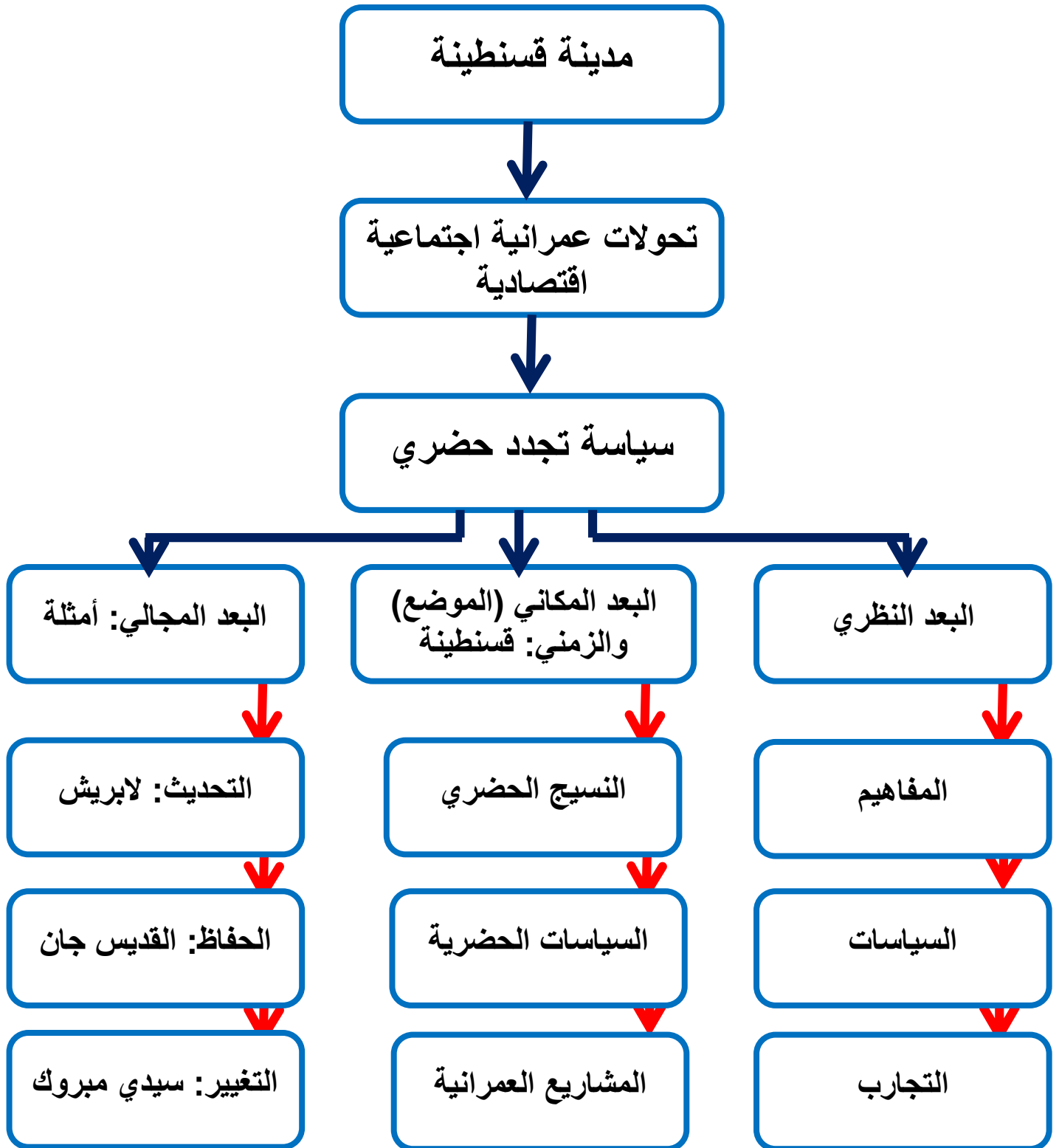
ويحوي 03 فصول، وهي:

الفصل الأول: تجدد حضري مرتبط بسياسات التحديث والعصرنة في منطقة مركزية: حالة منطقة "لابريش".

الفصل الثاني: تجدد حضري في مواجهة خطر الانزلاقات الأرضية: حالة حي "سان جان".

الفصل الثالث: تجدد حضري نتاج تغيّر في التركيبة الاجتماعية والاقتصادية: حالة حي "سيدي مبروك".

وخلُصّ البحث بخاتمة عامة تناولت أهم النتائج المتوصل إليها بناءً على تحليل التحولات العمرانية التي تعرضت لها العديد من أنماط الأنسجة الحضرية بمدينة قسنطينة استجابة للظروف الطبيعية، الاقتصادية والاجتماعية التي كانت تميز كل نمط لتعزيز ظاهرة التجدد الحضري بها وتفعيل التطور الاقتصادي والاجتماعي والعمراني بالمدينة.



الشكل رقم 01: مخطط الأطروحة

المصدر: معالجة الباحث 2023



الباب الأول:

التجدد الحضري والتحوّلات الحضرية:

مفاهيم نظرية، سياسات حضرية

وتجارب دولية.

مقدمة:

يتحكم في ظاهرة التحوّلات العمرانية العديد من العوامل التي يمكن على أساسها تفسير دوافعها وانعكاساتها المكانية التي تمس مناحي مختلفة من الأنسجة الحضرية نتيجة تباين التدخلات العمرانية فيما بينها (التكثيف الحضري، التوسع العمراني، إعادة الهيكلة، إعادة التأهيل... وغيرها).

كما ترتبط التحوّلات العمرانية بالسياسات الحضرية التي تتبناها المدن خلال صيرورة تطورها العمراني متخذة في ذلك العديد من المبادئ والتوجهات للتحكم فيها وضبط أدوار الفاعلين فيها من أجل تحقيق أهدافها.

ولعل أهم أهداف التحوّلات العمرانية هو النهوض بالأنسجة الحضرية التي تعاني من التدهور والتهميش من أجل بعث ديناميكية حضرية بها وتطويرها اقتصادياً واجتماعياً؛ حيث يبرز التجدد الحضري كأحد أهم العمليات التي تهتم بها خاصة بالأنسجة الحضرية القديمة التاريخية و/أو الأنسجة الحضرية التي تتطلب تطويراً اقتصادياً واجتماعياً باختلاف ظروفها المكانية والمرتبطة بشكل مباشر مع التحوّلات العمرانية والذي برز في العديد من التجارب الدولية.

حيث يبدو من الضروري تحديد المفاهيم الأساسية للبحث وضبطها بدقة في إطار السياسات الحضرية الرامية إلى تعزيز المشاركة، التنسيق والشراكة ضمن المبادرات الطوعية للتجدد الحضري.

وعلى هذا الأساس، فإن هذا الباب يتضمن ثلاث فصول، وهي:

الفصل الأول: التحوّلات العمرانية والتجدد الحضري: مفاهيم متعددة لتدخلات متباينة.

الفصل الثاني: التجدد الحضري وعلاقته بالسياسات الحضرية: تنسيق، تكامل ومشاركة فاعلة لتحقيق الأهداف.

الفصل الثالث: تجارب دولية في التجدد الحضري: سياسات واستراتيجيات للتحوّلات العمرانية.

الفصل الأول: التحوّلات العمرانية والتجدد الحضري

مفاهيم متعددة لتدخلات متباينة.

مقدمة:

لعل من أهم المظاهر الحضرية التي أصبحت تعيشها مدن اليوم هو التحوّلات الحضرية المختلفة الأبعاد والتوجهات؛ استجابة للاحتياجات المجتمعية والتحديات الدولية التي فرضتها صيرورة التطور التقني والتكنولوجي وأقرتها أغلب المنظمات والمؤتمرات الدولية.

وقد أصبحت المدينة بكل مكوناتها المجالية ووظائفها الحضرية مهية أكثر من أي وقت مضى تخضع للعديد من التحوّلات الحضرية بأشكال مختلفة، وفق منطق يتماشى مع كل سياسة حضرية تلميحها الظروف الاجتماعية والاقتصادية وإرادة العديد من الفاعلين وأصحاب المصلحة تبعاً لعامل المنافسة.

وسنحاول في هذا الفصل العمل على توضيح العديد من المفاهيم الأساسية المرتبطة بالتحوّلات الحضرية التي تمس المدينة من حيث العوامل، الدوافع والتوجهات...، والتي يبرز من خلالها التجدد الحضري كأحد أهم نتائج هذه التحوّلات.

1-التدخلات الحضرية:

1-1- مفهومها:

نعني بالتدخلات العمرانية كل العمليات، والتغييرات والإجراءات التي يتم تنفيذها وتجسيدها بالمجال العمراني وبالمناطق الحضرية، والتي تمس مختلف عناصره المشكلة لبنيته العمرانية بهدف تطويرها أو تحسينها، وتتبنى الحكومات المحلية أو الوطنية أو مؤسسات أخرى بشكل طوعي هذه التدخلات لتحسين جودة الحياة في المدن وتوفير بيئة معيشية أفضل لسكانها.

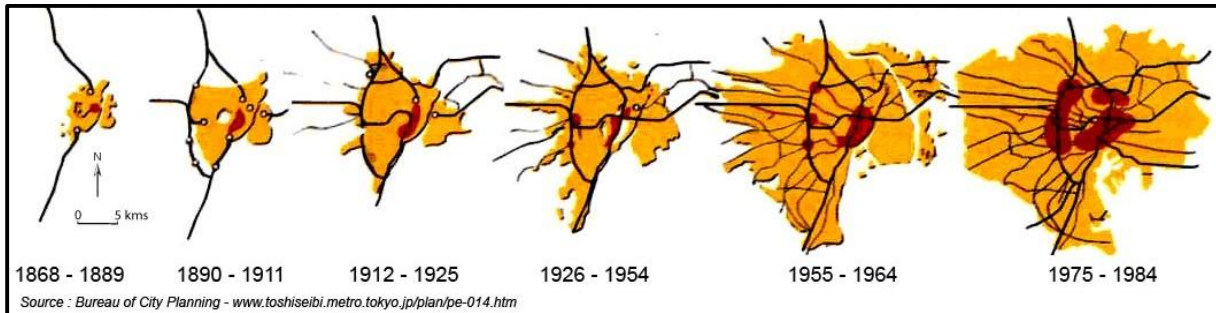
وتغطي هذه التدخلات العمرانية العديد من الأنشطة والبنى المكانية، وتشمل تطوير الأحياء السكنية من حيث بناء مساكن جديدة أو تجديد المساكن الموجودة القائمة بهدف توفير سكن جديد وصحي، وكذلك التدخل على البنية التحتية بهدف تحسين وضعيتها سواء أكان ذلك بتطوير شبكة الطرقات وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء أو شق طرق جديدة ومد شبكات أخرى، وذلك في إطار تنظيمي ضمن خطة عمرانية تضمن توزيع عادل ومتوازن لمختلف استخدامات الأرض وتوزع أمثل للتجهيزات والمرافق (التعليمية، الصحية، الثقافية، الترفيهية...) حسب الأحجام السكانية لضمان كفاءتها وكفايتها لخدمة السكان باختلاف فئاتهم العمرية، كما يمكن أن تشمل التدخلات

العمرانية المناطق الصناعية وكذا المناطق التجارية من أجل تحسين وضعيتها وتطويرها بشكل يسمح بتوفير فرص العمل وزيادة الإنتاج وجذب رجال الاعمال والمستثمرين والرفع من مستوى الفعالية الاقتصادية والاجتماعية، إلى جانب التدخل على وسائل النقل لتحسين النقل الحضري بإنشاء أنواع متعددة للنقل: كالنقل الجماعي بالحافلات، الترامواي، والمترو...الحفاظ على البيئة: تنفيذ مشاريع للمحافظة على البيئة وتوفير المساحات الخضراء وتخفيف التلوث البيئي.

1-2-1- أنواعها:

1-2-1- التوسع العمراني "Urban expansion":

هي عملية حضرية ترمي لإنتاج مجالات حضرية جديدة بأشكال مورفولوجية مجسدة ميدانيا، تحتضن مساحات للسكن، العمل، الخدمات والتجهيزات، البنى التحتية والقاعدية بمراعاة البرمجة، الإنشاء والتصميم وفق مخططات حضرية تتحكم في توجيهها من أجل توسع عمراني مخطط من جهة، كما يمكن أن تظهر مجالات حضرية جديدة بشكل مخالف لقواعد الإنشاء والتصميم دون وجود مخططات عمرانية تنظمها تتدرج ضمن التوسعات الفوضوية غير المخططة¹.



الخريطة رقم(01): التوسع العمراني لطوكيو - اليابان

المصدر.: Aveline N. Géo Confluence 2006.

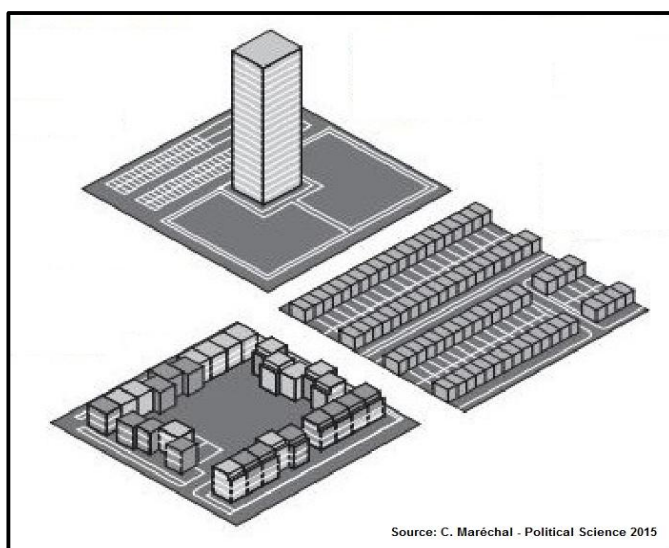
1-2-2-1- التكتيف الحضري "Urban densification":

تحدث عمليات التكتيف الحضري في شكل إنشاء مجمعات سكنية شاهقة في مناطق شاغرة، تتواجد بالقرب من الساحات العمومية أو التجهيزات الخدمية أو المساحات الخضراء، مما يؤدي إلى زيادة عدد السكان المحليين؛ حيث تؤدي هذه العملية إلى زيادة أحمال الاستخدام وتؤثر سلباً على الظروف الاجتماعية السكان من جهة وكذا الوافدين إلى المساحات الخضراء أو التجهيزات الخدمية

1- SAIDOUNI, Mounia (2000). Elément d'introduction à l'urbanisme, Casbah Edition, Alger, 128- 129.

المجاورة إذ من الممكن أن يتطور إلى حدوث ازدحام وبعدها صراعات ثم تدهور للبيئات الحضرية نتيجة الاستخدام المكثف¹.

يحدث التكتيف الحضري بشكل متزايد للحد من ظاهرة الاستيلاء على الأراضي خاصة بالمدن ذات النمو الحضري المتسارع، والتي يمتزج فيها التغير الديموغرافي والضغط الاقتصادي مع مشاريع البنية التحتية الواسعة للنقل.، كما تتطلب عملية التكتيف الحضري تكاليف وفوائد متعدّدة والتي لها تأثيرات مباشرة وغير مباشرة وتراكمية محتملة (البيئية والاقتصادية والاجتماعية) سواء داخل الموقع أو خارجه، إلى جانب ذلك فإن تحسين الكثافات يعني الحاجة إلى تحديد الظروف التي يمكن أن تخلق أكبر قيمة اجتماعية واقتصادية للمدينة، وكذا تحديد الأماكن الأكثر ملاءمة للسكان والأنشطة المستقبلية مع تعزيز عدالة التوزيع المكاني لمختلف الوظائف الحضرية. والجدير بالذكر أن التكتيف الحضري يعتبر عملية معقدة وغير خطية والتي تتطلب المعالجة على مستويات مكانية متباينة من أجل إدراك أفضل للأشكال الحضرية وكيفية تجربتها من قبل السكان والمستخدمين من أجل نقادي اكتظاظ الأماكن والمباني، الأمر الذي قد يضر بقدرة المناطق الحضرية على الصمود، وتشكل العلاقة بين التكتيف الحضري والقدرة على تحمل تكاليف السكن عاملاً حاسماً يجب على صناع السياسات معالجته².



الشكل رقم (02): التكتيف الحضري - 67 مسكن / هكتار

المصدر: C. Maréchal. Political Science 2015

1- Arnberger, Rarne (2012). Urban Densification and Recreational Quality of Public Urban Green Spaces—A Viennese Case Study. *Sustainability*, 4, 703-720; <https://doi.org/10.3390/su4040703> p. 704.

2 -Teller, Jacques (2021). Regulating urban densification: what factors should be used? *Buildings and Cities*, 2(1), pp. 302–317. <https://doi.org/10.5334/bc.123> p. 305

1-2-3- إعادة الهيكلة الحضرية "Urban restructuring":

نعني بإعادة الهيكلة الحضرية تلك العملية الحضرية التي تعمل على تغيير استخدامات الأرض، وإعادة توزيع الوظائف الحضرية، وإعادة تنظيم البنية التحتية للمواصلات والخدمات العامة والشبكات المختلفة، وتجديد المباني القائمة، وزيادة المساحات الخضراء، وتحسين البيئة الحضرية بكل عناصرها (الهواء، الماء...) وتعزيز التنوع الثقافي والاجتماعي من أجل الرفع من جاذبية المدينة للسكن، والعمل والتنقل والترفيه¹.

ويترتب عن هذه العملية تحقيق التوازن بين النمو الحضري والحفاظ على البيئة من جهة، والحفاظ على الموارد الطبيعية والثقافية من جهة ثانية، وتعزيز الاقتصاد المحلي من خلال إحياء المناطق الحضرية القديمة وتطويرها باحتضانها لأنشطة اقتصادية ذات طابع حضري وتأثير مكاني واسع يسمح بإدماج مختلف الفئات الاجتماعية وتوفير فرص عمل متساوية من جهة ثالثة، مع تعزيز الجاذبية والهوية الحضرية التي تتضح من خلال تطوير المعالم العمرانية البارزة والمواقع التاريخية القديمة من جهة رابعة.

وتعتمد نجاح عملية إعادة الهيكلة الحضرية على التخطيط الحضري الفعال ومشاركة مختلف الفاعلون وأصحاب المصلحة وكذا مشاركة المجتمع المحلي، مع توفير التمويل اللازم لتنفيذ مختلف المشاريع العمرانية المتعلقة بإعادة الهيكلة الحضرية والتي تمثل أهم التدخلات الطوعية لتطوير المدن وتحديثها².

1 Ley, David (1986). *Urban structure and urban restructuring*, *Urban Geography*, 7:6, 530-535.
<https://doi.org/10.2747/0272-3638.7.6.530> p. 533.

2 Brendan Murtagh, Brendan Claire Cleland, Sara Ferguson, Geraint Ellis, Ruth Hunter, Ciro Romelio Rodriguez Añez, Leonardo Augusto Becker, Adriano Akira Ferreira Hino & Rodrigo Siqueira Reis (2022). *Age-friendly cities, knowledge and urban restructuring*, *International Planning Studies*, 27(1), 62-76,
<https://doi.org/10.1080/13563475.2021.1920374> p. 63



صورة رقم (01): مدينة باريس قبل وبعد إعادة الهيكلة

المصدر: A. Bassin. Art 2015

1-2-4- إعادة التأهيل الحضري "Urban rehabilitation":

ترمي عملية إعادة التأهيل الحضري إلى معالجة المشكلات الاجتماعية الحضرية ذات التوزيع المكاني المتباين، مثل سوء نوعية الإسكان، أو ارتفاع معدلات البطالة، أو انخفاض متوسط الدخل كمبادرة طوعية ضمن سياسة حضرية متكاملة ومتعددة القطاعات بأسلوب المناطق في إطار متناسق وبمشاركة فاعلة للمجتمع المحلي، ظهرت عملية إعادة التأهيل الحضري لتحل محل عملية التجديد الحضري وذلك بهدف وضع حد لتهجير السكان وتشجيع الحفاظ على الهويات والأنشطة والسكان المحليين بالأحياء التاريخية القديمة من خلال ما يُعرف بـ "المناطق" داخل المجال الحضري المعني بالعملية¹.

يهتم التدخل العمراني من خلال عملية إعادة التأهيل الحضري على الأنسجة الحضرية التاريخية القديمة، حيث تتواجد المباني القديمة والشوارع المهيكلة والبنيات الاجتماعية قائمة لمدة زمنية طويلة دون تغيير، الأمر الذي يتطلب التدخل عليها لإعادة تطويرها خاصة عندما يكون التوسع الإضافي يتعلق بالأنشطة التجارية والوظيفة السكنية حيث يكتسب هذا النوع من الأنسجة الحضرية بالمناطق المركزية من المدينة مزايا موقعية هامة، مما يجعل الطلب عليها متزايداً، وفي هذا الإطار يميل المخططون إلى استيعاب المطالب المستمرة بتخفيف القواعد التنظيمية لإعادة تأهيل هذه المنطقة

1- Branco, Rosa; Alves, Sónia (2020). Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: lessons from Portugal. Urban Research & Practice, 13 (2), 1-23. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1510540> p. 03

من المدينة وذلك بإعادة الاعتبار للقيمة الكامنة في التراث الثقافي لها، وصياغة استراتيجية تأهيل تشمل الاستخدام التكيفي للمباني التاريخية؛ الاحتفاظ بالتخطيط الحالي للشوارع والممرات؛ ودعم استمرار الأنماط القديمة لاستخدام الأراضي للسكن؛ صيانة الصناعات والخدمات الثقافية التقليدية الصغيرة الحجم؛ وإعادة تنشيط المشاركة المجتمعية، ومن المتوقع أن يترتب عن هذه الاستراتيجية مجموعة من الفوائد، من أهمها تحسين التماسك الاجتماعي وتعزيز الشعور بالهوية الثقافية المجتمعية¹.

1-2-5- الترميم الحضري "Urban restoration":

يهتم الترميم الحضري بالأنسجة الحضرية التاريخية القديمة بالمجتمعات التي يتزايد فيها الوعي بضرورة العمل بشكل منسق على التراث الثقافي الذي تمثله المراكز التاريخية التي تحتوي عليها، لتجنب الآثار السلبية التي تترتب عن تدهوره وهجرة السكان منه.

ويتم تعامل الترميم الحضري مع المباني التاريخية ضمن استراتيجيات تهدف إلى معالجة وضعياتها لتحسين السلامة العامة للنسيج الحضري، واستعادة واحترام التراث الثقافي الذي يجلبه كل نسيج حضري في حد ذاته كشهادة مادية على تاريخ فريد وغير قابل للتكرار، لذلك لا بد أن تتسم عملية الترميم بتوازنها بين المتطلبات المتعددة، ذات الطبيعة الهيكلية والرسمية والمعمارية والوظيفية، من أجل التوصل إلى إنتاج إجراءات تصميمية "ممكنة"، تحترم أصالة وهوية الأماكن مع استيفاء متطلبات السلامة في نفس الوقت، مع تنمية الوعي، الذي من خلاله يتعايش كل جزء من أجزاء النسيج مع الأجزاء الأخرى ويتفاعل معها، في تبادل جدلي ليس بنويًا فقط والمرتبب بطرائق التطور والتحول على مر القرون.

يحدد الترميم الحضري كل تفاصيل إعادة البناء بكل تعقيدها، مع الحفاظ قدر الإمكان على نهج مرن وقابل للولوج إلى المعلومات من أنواع مختلفة: تاريخية، وثائقية، معمارية، ثقافية تخص المباني المعنية بالترميم الحضري².

1-2-6- التجديد الحضري "Urban renovation":

تندرج فكرة التجديد الحضري ضمن سياسة حضرية رامية إلى معالجة التدهور الاقتصادي في منطقة حضرية معينة، وما يصاحبه من مشاكل اجتماعية وبيئية في إطار محلي؛ لإعادة نمو النشاط

1 -Throsby, D., & Petetskaya, K. (2021). Heritage-led urban rehabilitation: Evaluation methods and an application in Jeddah, Saudi Arabia. *City, Culture and Society*, 100397. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2021.100397> p. 01.

2 - Monti, G., Scalora, G., Urban Restoration of Historical Cities- *STRUCTURAL ENGINEERING AND GEOMECHANICS – in " Encyclopedia of Life Support Systems (EOLSS)"*. <https://www.eolss.net/outlinecomponents/structural-engineering-geomechanics.aspx>

الاقتصادي، واستعادة الوظيفة الاجتماعية وتحقيق الاندماج الاجتماعي وإعادة إرساء الجودة البيئية بالمناطق التي تدهورت فيها تلك العناصر.

وتُعبّر سياسات التجديد الحضري على التفاعل بين الأبعاد المادية والاقتصادية والاجتماعية للمشاكل الحضرية برؤية شاملة ومتكاملة تؤدي إلى حل المشكلات الحضرية وتسعى إلى تحقيق تحسن دائم في الحالة الاقتصادية والمادية والاجتماعية والبيئية لمنطقة كانت عرضة للتحوّل. وتستند فكرة التجديد الحضري على افتراض أن المشاكل الاقتصادية والاجتماعية ليست مكانية، وأن طبيعة الموقع يمكن أن تحدد طبيعة تلك المشاكل وتفاقمها، ومن المحتمل أن تؤدي المناطق الشاسعة التي تعاني من الإهمال المادي أو عدم كفاية البنية التحتية المادية في تثبيط الاستثمار في المنطقة المحلية وتجعل التجديد التلقائي لتلك المناطق أكثر صعوبة بكثير، وقد يؤدي التركيز المكاني للفئات المحرومة والمهمشة اجتماعيا إلى تفاقم مشاكلها من خلال إضعاف تفاعلاتها مع باقي فئات المجتمع، وتعزيز أنماط الاستبعاد الاجتماعي.

وتتعلق المشاكل التي يُعالجها التجديد الحضري باتجاهين هامين:

- الأول: يشمل المناطق المتدهورة داخل المدن المزدهرة نسبياً، والتي فشل اقتصادها وسكانها باستفادتهم من التطور الحاصل في المحيط المجاور لها.
- والثاني يشمل تلك المدن ومناطق المدن الواقعة في مناطق ذات اقتصاد راكد، والتي تتطلب تدخلات يتجاوز مستواها المكاني بكثير المستوى المحلي والمدينة ككل¹.

2-التحوّلات الحضرية:

تُعبّر فكرة التحوّل الحضري بشكل أفضل عن التغيّر الحضري، فـ "التحوّل" هو بمثابة عدسة تحليلية لوصف وفهم العمليات والديناميكيات المستمرة والمعقدة والمتنازع عليها التي تظهر في المدن، وكيفية تغيير هذه الديناميكيات للوظائف الحضرية والاحتياجات المحلية والتفاعلات بين المدن والمناطق المحيطة بها، ومن ناحية أخرى، يوفر منظور التحوّل توجهاً معيارياً يؤكد على الحاجة إلى تغيير جذري ومنهجي من أجل الإفراط في التغيير.

وقد اكتسبت فكرة "التحوّل الحضري" أرضية في المناقشات العلمية والسياساتية، وفي العشريات الأخيرة ارتبطت التحوّلات الحضرية نحو الاستدامة والقدرة على الصمود منصوص عليها في أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة لعام 2030 بهدف وضع المدن على مسرح مركزي لتسريع التغيير

1- Vallejo, E., Criado, C., Arrizabalaga, E., Vasallo, A. (2017). Sustainable Strategic Urban Planning: Methodology for Urban Renovation at district level. IEA SHC International Conference on Solar Heating and Cooling for Buildings and Industry. ISES Conference Proceedings.

نحو المحلي والاستدامة والمرونة على الصعيد العالمي، الأمر الذي يتطلب إحداث تغيير جذري نحو مدن مستدامة ومرنة، مما جعل المدن تعيش تغييرات مستمرة، لكن عمليات التغيير الحضري المعاصر لا مثيل لها. وتواجه المدن مجموعة متنوعة من التحديات المترابطة، بما في ذلك التلوث والفقر وعدم المساواة وقدم البنية التحتية وتغير المناخ، ويتسبب التحضر في شكله الحالي في حدوث تغييرات كبيرة في استخدام الأراضي والطلب على الطاقة والتنوع البيولوجي وأنماط الحياة.¹

2-1- تعريفها:

في مفهومه البسيط "التحول" هو مرادف لـ "التغيير" كما هو معرف في قاموس "لاروس" *LAROUSSE* (2001).

لكن في معنى آخر التحول الذي بهما هو ذلك الذي يرتبط بال عمران بمعنى "التحول العمراني". وتُعرف موسوعة (*Universels 2000*) التحولات بأنها: "ظاهرة لها مؤثرات محددة لهيكل المدينة وعمرانها وتنظيمها ومظهرها العمراني، هندستها وكذلك على نوعية الحياة لسكانها". من خلال هذين التعريفين يمكن أن نستخلص تعريف التحول العمراني على أنه ظاهرة تؤثر على مجال عمراني من خلال إدخال نوع من التكوينات والمعطيات الجديدة في مجموعه العمراني. ولا تقتصر التحولات على المظاهر الفيزيائية، حيث يمكن أن تمتد على مستوى اجتماعي، اقتصادي، ويمكن أن تتدرج ضمن تركيبة اجتماعية جديدة بتطبيقات جديدة وبمعطيات جديدة مختلفة عن التي أعطيت لها مسبقاً، أو أيضاً بمعطيات إضافية ناتجة عن التلاحم الاقتصادي الموجود حالياً.²

كل هذه التغييرات بسبب التحولات التي تحدث في مدينة أو في مجال عمراني ما.

2-2- أنواع التحول العمراني:

يمكن أن ندرج الأنواع التالية:

2-2-1- تحول فيزيائي أو مورفولوجي:

يتضمن التبدل الذي ينجر عنه تبدلات في المظهر الفيزيائي أو المورفولوجي للمدينة أو جزء من المدينة والذي يمس تنظيمها الإقليمي مسار الطرقات، شكل المياه وتقسيم القطع، أماكن مبنية أو

1- Hölscher, K., Frantzeskaki, N. (2021). Perspectives on urban transformation research: transformations in, of, and by cities. *Urban Transformations*, 3(2), 1-14. <https://doi.org/10.1186/s42854-021-00019-z> p. 2-3.

2 - Baouane, M. (2003). *Phénomène de mutation en centre villes coloniaux ; cas de la ville de Souk-Ahras, thèse de magistère*, p33.

أرضية وفضاءات حرة... كما يمكن أيضا أن تتوزع على الإطار المبني وتحدث بذلك تغييرات على أشكاله، أحجامه، وكذلك على ارتفاعاته وجهاته ويمكن أن تتوزع حتى على مواد البناء المستعملة.

2-2-2- تحول وظيفي:

هذا النوع من التبدل ينجر عنه تغييرات في المهام المنجزة في وسط عمراني (سكن، حركة مرور، نشاطات أولية، ثانوية أو بعدها...)

كما يمكن أن يتضمن إدخال إضافي للمهام أو بالعكس تنقيص البعض منها، كما يمكن أن يتضمن أحيانا بتغيير العلاقة الموجودة بين مهام وسط عمراني، تغيير من أجل الاستحواذ لصالح بعض المهام على حساب أخرى مما ينجر عنه ميول نحو التخصص وتضييف الأعمال الموفرة عن طريق هذا الوسط العمراني.

التحوّلات يمكن أن تتدخل على نطاق واسع كالمدينة أو جزء من المدينة والتحوّلات التي تطرأ عليها يمكن أن تكون هي محصلة نظام تطور عمراني بواسطة عمل تطوعي من أجل إعطاء المدينة أو لجزء منها صبغة معينة.

2-2-3- تحول مجالي:

التبدل يمكن أيضا أن يكون اجتماعي، كأن يطرأ تغيير في التركيبة الاجتماعية للشعب، هذه الأخيرة بتطبيقاتها الاجتماعية ونمط عيشها يمكن أن تشكل الإقليم وتصوره على الطريقة التي تستجيب أحسن لمتطلباتها.

المجال العمراني كان دائما الحامل لإسقاط أعمال المجتمع الذي يحتله، ومن هذا المنطلق فإن تحول مجتمع يمكن أن ينجر عنه تحول في الإقليم، التغييرات أو التحوّلات العمرانية كانت دائما متنوعة بتحوّلات اقتصادية، حيث التقدم الاقتصادي يتحقق بطريقة سريعة، وبصورة عامة، فإن مختلف أنواع التحول تكون مرتبطة مع بعضها البعض من منطلق أن المدينة أو الفضاء العمراني ليسوا هم أماكن التأثير والتبادل لكل هذه الحالات الاقتصادية الاجتماعية وحتى السياسية. إن مختلف التحوّلات يمكن أن تكون في نفس الوقت، أو واحدة منها يمكن أن تكون محصلة الأخرى.

2-2-4- تحول اقتصادي - اجتماعي:

المجال العمراني ليس جامدا على الإطلاق بل الديناميكية العمرانية التي تنتج عنه هي مبدأ التغييرات العميقة التي تمس الهياكل الاجتماعية للسكان وكذا الهياكل الفيزيائية إضافة إلى هذا فإن

النمو الديمغرافي المسير بهياكل داخلية في تطور وبدعائم خارجية كذلك توسيع القاعدة الاقتصادية الناتجة عن وجود الاستثمار الذي يوفر الغناء، ويؤثر بطريقة كبيرة على حركة المدينة. عرفت معضلة النزوح الريفي الخارجي كل معناها في المدن الصناعية حيث توفر أكبر فرص العمل، وبالتالي فإن أفواجا كبيرة من السكان وخاصة الريفية تصل إلى المدينة مما يزيد من تعدادها السكاني بصورة ملحوظة الشيء الذي نتج عنه الانفجار العمراني في الأقاليم الكبرى في العالم. نفس الظاهرة نلاحظها عموما في المدن ذات نمو سريع في البلدان المتقدمة وكذلك في المجمعات الكبرى لدول العالم الثالث.

في نفس الوقت فإن حركة التهيئة التي تهدف إلى تجزئة أكبر المراكز العمرانية أو تطوير مناطق أخرى عمرانية أو ريفية يمكن لها أن تقلص هذه الحركية القوية نحو المدن، كما أنها تؤثر على التركيبة البشرية للمدن، بفعل القرار السياسي والذي له تأثير مباشر على حركتها الاقتصادية. في الحقيقة الداعم الاقتصادي للتطور العمراني يبقى القوة الدافعة بحرارة للتحوّلات الداخلية التي تمس المدن، هذا الداعم يترجم مباشرة في حالة قرار سياسي بتوفير رؤوس الأموال وفي تعدد وتنوع الأشغال، الممتلكات والخدمات.

3- التجدد الحضري:

3-1- تعدد المفاهيم:

يُشكل مفهوم "التجدد الحضري" مجالاً خصباً لاجتهاد العديد من الباحثين الذين حاولوا إعطاء تعريف له كل حسب اختصاصه، مما يجعل تعريف موحد لهذا المفهوم أمر غير وارد. في مقابل ذلك، تشير العديد من الأدبيات إلى وجود تسميات متعددة لمفهوم "التجدد الحضري"، فمنهم من يصنّفه ضمن مجموعة التدخلات العمرانية المرتبطة بالتجديد الحضري وآخرون يفصلون عن باقي التدخلات الحضرية باعتباره يخضع لسياسة حضرية خاصة به تميزه عن باقي التدخلات. وفي هذا الإطار، سنحاول حصر أهم التعاريف التي اهتمت بهذا المفهوم، ومنها نذكر:

- يمكن تعريف التجدد الحضري بأنه عملية حضرية ترمي إلى بناء المدينة على نفسها، بإعادة استخدام مبانيها القائمة وشغل الأراضي المنتشرة داخل نسيجها الحضري تبعاً لبرنامج حضري يتوافق مع المخططات العمرانية، محدثة تغييرا واضحة في المورفولوجية الحضرية¹.

1 فلاح صباح الكبيسي (2021). أهمية التجديد الحضري للمدن العراقية. <https://annabaa.org/arabic/development/19368>

3-2- خصائص التجدد الحضري:

يمكن حصر أهم خصائص التجدد الحضري في:

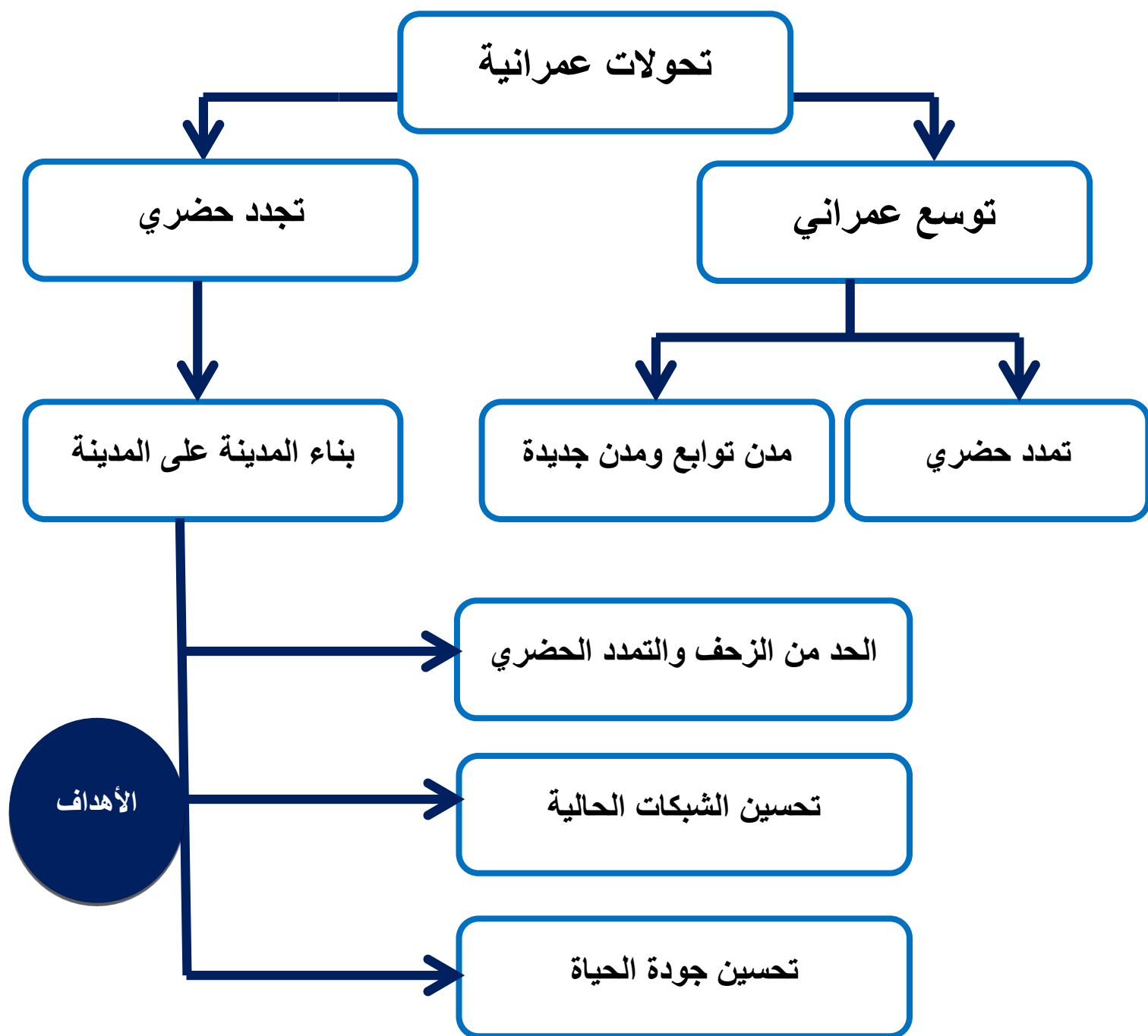
- تدخل قديم، مرتبط بالهدم وإعادة بناء المدينة على نفسها.
- عملية طوعية تتبناها الدولة للتحكم في عملية الهدم وما يجب هدمه: بهدف الحد من التمدد الحضري والعودة إلى المدينة.
- عملية التجدد الحضري مدعومة لكن مع ضرورة الحفاظ على التراث الحضري ضمن استراتيجية حضرية متكاملة.
- تشجع عملية التجدد الحضري بمساهمة فاعلة للدور الاجتماعي.
- يعمل التجدد الحضري على الارتقاء بمستوى معيشة السكان بتحسين الكفاءات والموارد المالية اللازمة للعملية
- تُسهم عملية التجدد الحضري في تحديد مجالات التوسع الحضري ومجالات إعادة البناء¹.

3-3- أهداف التجدد الحضري:

- يُمارس التجدد الحضري على جميع المستويات المكانية من الحي إلى المدينة، ويتخذ أشكالاً مختلفة وبإمكانه التكيف مع العديد من السياقات بجميع الأنسجة الحضرية.
- وعليه، فإن أهم أهداف التجدد الحضري تتمثل في:
- الهدف الأول هو الحد من الزحف العمراني بسبب الاستثمارات الضخمة المرتبطة بتطوير الشبكات، تحت الأرض أو السطح، فإن تعزيز البناء في القطاعات المجهزة بالفعل وسهلة التطوير يجعل من الممكن استخدام المنشآت الموجودة، أو حتى تحسينها.
 - الهدف الثاني هو تحسين الشبكات الحالية. وأخيراً، فإن التجدد الحضري ليس قيدا بل استجابة لاحتياجات السكان. وسيعزز التنوع الاجتماعي والوظيفي بين الأجيال ويسهل الوصول إلى مدينة للجميع ويكافح التمدد العمراني.
 - الهدف الثالث هو تحسين الجودة ونوعية الحياة.
- يشمل التجدد الحضري أشكالاً مختلفة من التدخل في المدينة:
- إعادة هيكلة الأحياء.
 - القضاء على المساكن غير الصحية في المراكز القديمة.

¹ Atelier Régional Rencontres Réhabilitation (2000). Construction/Démolition : Stratégie patrimoniale et renouvellement urbain. Provence –Alpes-Côte d'Azur.

- معالجة الأراضي الشاغرة الحضرية.
- تؤدي العديد من عمليات التطوير إلى تدخلات حقيقية لتجديد المدينة من خلال:
- إعادة التنظيم المكاني.
- تنوع البرامج.
- تنشيط الأنشطة التجارية والاقتصادية.
- تحقيق منشآت الهيكلية.
- تحسين الإسكان.



الشكل رقم (03): التجدد الحضري - الأهداف

المصدر: من إعداد الباحث 2023

خلاصة:

تتعدّد عمليات التدخل العمراني على الأنسجة الحضرية وتتنوّع تبعاً للخصوصيات الجغرافية، العمرانية والتحديات الاقتصادية والاجتماعية التي تميّز كل نمط من نسيج حضري، فهي تجمع بين التوسع العمراني، التكتيف الحضري، إعادة الهيكلة، الترميم، إعادة الاعتبار... وغيرها، لتأتي عمليات التحوّلات العمرانية لتشكل أحد أهم التدخلات التي أصبحت تعيشها المدن خلال العشريّات الأخيرة نتيجة للدور الفعال للسياسات الحضرية الرامية إلى الارتقاء بجودة حياة السكان وبعث تنمية اجتماعية واقتصادية بالأنسجة الحضرية التي تطرأ عليها ضمن ديناميكية حضرية جديدة من خلال العناصر والمعطيات الجديدة التي تم دمجها أثناء عملية التحوّلات العمرانية.

طبعت التحوّلات العمرانية التي طرأت على العديد من الانسجة العمرانية بالمدن بظاهرة التجدد الحضري والتي تعكس مدى نجاعة هذه التحوّلات في تحفيز التطوير الاقتصادي والتفعيل الاجتماعي بعناصر جديدة بمشاركة مختلف الفاعلون.

ليبرز التجدد الحضري كمفهوم علمي جديد مرتبط بالتحوّلات العمرانية الحديثة التي تمر بها العديد من مدن العالم استجابة للعديد من التحديات التي تفرضها ضروريات الارتقاء نحو الأحسن بالحياة الحضرية تدعمها السياسات الحضرية التي تشكل حجر الزاوية في مثل هذه الدراسات وجب التطرق لدراستها وتحليلها.

الفصل الثاني: التجدد الحضري وعلاقته بالسياسات الحضرية

تنسيق، تكامل ومشاركة فاعلة لتحقيق الأهداف.

مقدمة:

تنمو المدن وتتوسع في اتجاهات مختلفة، وتتضمن ضمن مجالها أنماط متباينة من الأنسجة الحضرية ذات الوظائف المتعدّدة، مما يجعلها تعيش ديناميكية تمتزج فيها كل التفاعلات، عاكسة مختلف الممارسات الحضرية.

ومن أجل التحكم في هذه الممارسات وتوجيهها لا بد من تطوير سياسة حضرية تجمع مختلف القطاعات الحضرية ترمي لاسترجاع القطاعات المتدهورة والسيطرة على كل التوسعات الفوضوية المحتملة بالقطاعات الهامشية بمشاركة مختلف الجهات المهتمة.

وهذا هو الأساس الذي يجب أن يتوافق معه تطوير استراتيجيات التطوير الحضري من خلال التجدد الحضري في إطار التحديات التي يفرضها هذا النوع من التدخل في إطار التحوّلات الحضرية، والتي يجب مراعاتها لضمان نجاحه وفاعليته.

لذلك نجد أن صياغة عملية للتحوّل العمراني تطمح لتجسيد التجدد الحضري يجب أن تتضمن الرؤى والطموحات، وكذا الأساليب والوسائل إلى جانب الممارسات والإجراءات.

ويراعى عند تحليل أبعاد التجدد الحضري من منظور توجيهات مختلف السياسات المعاقبة على المدينة التنسيق بين مختلف الفاعلون على عدة مستويات، لعل من بينها:

1- التجدد الحضري أهم القضايا السياسية والإدارية بالمدينة:

يتطلب تنفيذ سياسة للتجديد الحضري التعامل في ذات الوقت مع عمليات إعادة تأهيل الأحياء، وتقديم الدعم الاجتماعي لسكانها، وإجراء تحسينات من خلال توفير الخدمات، والنقل، ومواقف السيارات، ووضع مسارات جديدة، وضمان السكن لمختلف الفئات الاجتماعية المهنية، وتحقيق العدالة وتوفير الصحة والتعليم لجميع السكان...، وهي كلها عمليات تعتبر جزء من عمل سياسي أو بالأحرى "إرادة سياسية" حقيقية.

الأمر الذي يستدعي تجدد السياسات المستخدمة في حد ذاتها، حتى تكون السياسات مستمرة مع مختلف الممارسات الحضرية القديمة مع تشجيع بعضاً منها وحجب البعض الآخر، مع ضرورة التمييز بين السياسة الحضرية التي تتعامل مع المناطق الحضرية بطريقة عامة بشكل قطاعي تبعاً للقرارات الوزارية، وسياسة المدينة التي تضمن العمل والتدخل في وقت واحد في مختلف القضايا الاجتماعية والاقتصادية والثقافية¹.

ومن أجل ضمان تجدد حضري ضمن سياسات محكمة يضبطها قرارات إدارية في المدن وخاصة العربية منها وُجدت توجيهات تدعو إلى ضرورة تطوير أدوات ووثائق الخطيط الحضري مع ضرورة:

- تقوية الإرادة السياسية وضمان استمراريتها وفق نسق وظيفي.
- ضرورة وجود استراتيجيات حضرية وطنية شاملة للتحكم في النمو الحضري.
- التركيز على إيجاد توازن بين المركز والأطراف، بالاختيار الدقيق للمقاييس المجالية.
- التأكيد على وجود هيكل تنسيقي وتدعيم الموارد المالية.

ومن أجل ضبط التنظيم السياسي والإداري لممارسة التجدد الحضري لابد استيعاب التوجيهات التي تقدمها السياسات الحضرية الجديدة، فضلا عن الجانب المتعلق بالإدارة السياسية لمشروع التجديد، والاستراتيجيات والعناصر اللازمة لتسييره التي تراعي كل الفاعلين وأصحاب المصلحة.

1- Rouxel, F. (1999). Des ambitions pour la ville. In "Le magazine international de l'architecture et de la ville" : Renouveau urbain, n° 308, pp. 62- 66.

2- مبادئ التجدد الحضري من منظور سياسي:

أوضحت العديد من الممارسات الحضرية بأن التجدد الحضري هو بمثابة منهج للتدخل المكاني على الأنسجة الحضرية، والذي يعمل من خلالها إلى تحسين البيئة المعيشية للسكان، وتحقيق تنمية حضرية وضمن وجود صلة كاملة ومتناسقة بين الوظائف والهيئات التي تتفاعل بالمدينة وحدودها الحضرية بطريقة أكثر عقلانية، ولتحقيق ذلك، يجب أن تتبنى السياسات قائمة مجموعة من المبادئ، لعل من أهمها نذكر:

- ضرورة ممارسة الحكم الراشد الذي يقوم على هذا النحو يحتوي في داخله على إيديولوجية الديمقراطية المحلية التشاركية؛ حيث يشارك السكان في جميع القرارات ويصبحون فاعلين دائمين طوال مراحل المشروع¹، وهو ما يسمح بحدوث تكامل بين "التوجه الحكومي" و"الحكم الراشد الحضري" في تجدد العمل خاصة عندما يتعلق الأمر بالتجدد الحضري.

- العمل المستمر، والتناسق والزمنية من أجل فاعلية السياسات الحضرية والتي يجب أن تتسم بالتجدد من خلال وضع سياسة وطنية شاملة تدعم بقوة السلطات المركزية التي تبدي رؤيتها للإجراءات والمخططات في إطار استراتيجي موحد يضمن حرية العمل على المستوى المحلي لتحقيق نوعاً من اللامركزية لتلبية الاحتياجات المحلية، مع تحديد الأدوار والمسؤوليات، التي يجب أن تضطلع بها أي جهة فاعلة أو تلك في إدارة المشروع وتوجيهه قبل العملية، لتجنب أي تجاوز أو نقص في الاتساق من أجل عكس المنطق التقليدي².

- ضرورة التنسيق بين مهام كل الفاعلين وتنفيذ كل توجهات السياسة الحضرية المتعلقة بالتجدد الحضري لضمان ديناميكية حقيقية لهذا النوع من التدخل الحضري.

1- Rouxel, F. (1999). *L'héritage urbain et la ville de demain : Pour une approche de développement durable*. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Paris. On line (<https://side.developpement-durable.gouv.fr/HDFR/doc/SYRACUSE/784494/1-heritage-urbain-et-la-ville-de-demain>).

2- Mathieu, N., Guermond, Y. (2005). *La ville durable, du politique au scientifique*. Éditions Cemagref, Cirad, Ifremer, Inra, p p. 145- 164.

3- تمويل عمليات التجدد الحضري:

تهدف جميع العمليات والتدخلات الحضرية إلى تعزيز الجانب الاقتصادي للمنطقة المعنية بالتخطيط الحضري، ويتمحور ذلك في مقارنة تكاليف الحصول على الأراضي مع مقدار إيرادات الأراضي المتوقعة إلى جانب تكاليف الإنجاز، وأجور اليد العاملة ومواد البناء... وغيرها، الأمر الذي يدفع إلى البحث عن وسائل تمويل العمليات التي تكون مكلفة وتتطلب أجهزة محددة، خاصة تلك المتعلقة بالتركيبات التقنية...

وفي هذا الإطار، تستدعي عملية "التجدد الحضري" الانتقال من حالة التدهور والتهميش إلى الوضع الحضري الطبيعي وهي عمليات تتطلب مساهمات في رأس المال وجلب الأموال، الأمر الذي يفتح المجال لوجود العديد من الصعوبات والعوائق.

ففي الإجراءات الحضرية التقليدية، يجب أن يمر إعداد الميزانية العمومية المالية للتدخلات الحضرية بما يلي:

- مقارنة بين القيم الأولية والنهائية (المعاملة).

- أو الاعتماد على رأس المال المستثمر في العملية.

ومع ذلك، فإن هناك صعوبة في تحديد هذه القيمة (الميزانية العمومية) عند عملية التجدد الحضري، وتعود أسباب ذلك بشكل أساسي إلى الصفات الحضرية المستقبلية المتوقعة أو المقررة في القطاعات الهشة والتي لم يتأكد التدخل عليها¹.

ويعمل التمويل على مختلف النفقات المتعلقة بمشروع التجدد الحضري والمتمثلة في:

- تغطية الإجراءات المختلفة كنفقات الدراسات والتصميم والإنجاز الفعلي (التطوير)، تلك الخاصة بإعادة الإسكان المحتمل.
- إحياء قدرات العمل للجهات الفاعلة الحاضرة، للعودة إلى الوضع الطبيعي.

1 - Jégouzo, Y. (2014). La notion de renouvellement urbain. Cahiers du GRIDAUH, 4(27), pp. 13-24.
<https://www.cairn.info/revue-cahiers-du-gridauh-2014-4-page-13.htm>

▪ إيجاد ديناميات جديدة ودعوة شركاء جدد.

غير أنه من الجانب الاقتصادي يطرح هذا المزيج بعض الشكوك من جانب بعض الفاعلين الاقتصاديين، لأن كل فاعل يفكر في مصالحه ولا يشرع تلقائياً في هذا النوع من الاستثمار الحضري "التجدد الحضري"، ويمكن سبب هذا التردد في الحسابات للربح السريع، والافتقار إلى الأهمية المتوخاة على المدى الطويل، الأمر الذي يدفع هؤلاء الفاعلون إلى الوصول إلى العقارات وإجراء عمليات شراء العقارات في الضواحي ولكن وبمرور الوقت، يدركون التكاليف التي سيتعين عليهم تحملها، وهي: النقل، والحصول على الخدمات التعليمية والصحية، وبالطبع مخاطر انخفاض قيمة بضائعهم.

بالإضافة إلى ذلك، هناك مشاكل أخرى تتعلق بتمويل هذه العمليات الرئيسية، مثل: النفقات المسبقة التي تثبت أنها قد تكون مرتفعة، وتأخيرات العمليات العشوائية، وتكون تكاليف التمويل أيضاً، وقيم بعض الأراضي الحضرية التي يمكن أن تميل للانخفاض، والمشاكل المتعلقة بتمويل الإجراءات الجماعية، وتمويل التغطية، والخسائر الأولية وتلك الخاصة بديناميكيات الانطلاق، والتمويل الإضافي الذي يمكن تقديمه على طول الطريق والذي يمكن أن يصعب على المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال في بعض الأحيان على الشروع في هذا النوع من المشاريع الحضرية...

ومن أجل ضبط السياق التمويلي للتجدد الحضري، يجب أن نهتم بأنواعه اللازمة، ومن الضروري أيضاً النظر في أكثر الطرق المالية فعالية والتي يتعين تنفيذها من أجل تعظيم الفرص والتي من شأنها تشجيع بعض الفاعلين في مثل هذه المشاريع الحضرية.

4- مصادر وطرق تمويل مشاريع التجدد الحضري:

توجد بالفعل طرق لتمويل العمليات الحضرية، ولكن في حالة وجود مشاريع تجدد حضري، لا بد من إعادة فحصها بدقة وإعادة تكييفها لمواجهة المشاكل المحددة التي من الممكن مواجهتها.

ويجب أن يأتي التمويل من مختلف السلطات المحلية والدولة باعتبارها عملية طوعية تتطلب تعبئة موارد المشتغلين من أموالهم الخاصة ومن قدرتهم على الاقتراض عندما تكون على شكل تدخلات

خاصة. والنفقات التي يتعين تغطيتها شديدة التنوع وتتوافق عالمياً مع تمويل عمليات التخطيط الحضري التقليدية؛ ومع ذلك، هناك خصوصيات فيما يتعلق بعملية التجدد الحضري¹ تتمثل في:

▪ **تمويل الإدارة الحضرية:** نادراً ما يتم وضع ميزانية لتكاليف التجريب حسب ما تفضيه التجارب العالمية، وبالتالي فهي تظهر تدريجياً في جميع العمليات وتتوافق مع: نفقات التشخيص والتصميم، وتمويل المناقشات العامة، إلى جانب أجور أعمال التصميم الحضري، كما يمكن تحديد تمويل خاص يتعلق بتنظيم المنديات وورش العمل.

▪ **نفقات التطوير الأولي:** وتتمثل في جميع النفقات الفنية التي من الممكن أن يجد المرء نفسه في حالات البناء الكلاسيكية أو العادية (كجزء من إعادة التأهيل، أو على قطعة أرض جديدة)، وتتوافق هذه النفقات بشكل عام مع:

- الشبكات العامة التي يجب تحديدها ورسم خرائطها، ثم إعادة تشكيلها تبعاً لحقوق المرور الخاصة بالعملية.

- يمكن إدراج نفقات أخرى على هذا المستوى، مثل تطهير وإزالة تلوث الأراضي المعمرة، والأراضي الشاغرة والقابلة للتعمير... وغيرها.

▪ **العقارات والنقل البري:** عندما تكون الأرض تابعة لمنظمات (مثل المنظمات والمجمعات الكبيرة والإسكان الاجتماعي) تكون هذه المنظمات بمثابة شركاء مستقبليين في العمليات؛ حيث يمكن ممارسة النقل المالي حتى يتم الاستخدام النهائي للأرض. ومع ذلك، هناك بعض الشركاء الذين لا يستطيعون الانتظار بمعنى الذين لا يستطيعون التنفيذ، إلى جانب حالات الحرفيين أو التجار، والجدير بالذكر أولئك الذين يحتاجون إلى أداء واجباتهم في أسرع وقت ممكن، وهنا يمكن أن يكون امتلاك الأرض أو الشقق من قبل المجتمع مفيداً لأنه يسهل عمليات تبادل الأراضي أو إجراءات النقل المحتملة. ويجب أن يأتي جزء أساسي من النفقات من اعتمادات الميزانية التي عبأتها

1 - كلود شالين، السياسات الحضرية الجديدة، ترجمة سمير نور الدين الوتار، النشر العلمي والمطابع، جامعة الملك سعود، الرياض، 1434 هـ، ص 105-114.

البلدية، بالإضافة إلى الدعم المقدم من الشركاء العموميين الآخرين؛ حيث تمكن هذه الاعتمادات من تنفيذ سياسة الشفاعة، أو تلبية المتطلبات المحتملة لحق التخلي.

▪ **نفقات الانتقال:** يمكن تحديدها من خلال:

➤ يعتبر هذا النوع من التكاليف بسيطاً للتخلي عن ملكية الأرض لملاك آخر خاصة عندما تكون أرضاً حضرية غير مكثفة؛ ويتم توفيرها بشكل عام من قبل الملاكين الخواص.

➤ عندما يشمل القطاع عددا كبيرا من الحالات الاجتماعية، تصبح إعادة الإسكان هدفا من أهداف التخطيط الحضري وسياسات الإسكان للتكيف مع الوضع¹.

5-الفاعلون في التجدد الحضري:

يمكن تصنيف الفاعلون في التجدد الحضري تبعاً للجهات الفاعلة الاجتماعية التي قد تكون مهتمة بهذا النوع من العمليات من جهة، والمواقف التي سيتعين على هؤلاء الفاعلون مواجهتها من جهة ثانية، بمراعاة المبادئ والأهداف التي تطمح إليها الإجراءات المطوّرة من جهة ثالثة.

دون نسيان مشاركة السكان الذين يشكلون حجر الزاوية في نجاح أي عملية حضرية، والذين غالبا ما يجدون أنفسهم مستبعبدين من العمليات المعنية، لأنهم ما زالوا يعتبرون عقبة أمام السير الحسن للتدخل الحضري؛ ولكن في عملية التجدد الحضري لا يمكننا أن نفعل سوى إشراكهم، لأنهم في قلب العمليات.

وعلى هذا الأساس، يمكن حصر أهم الفاعلون في التجدد الحضري في:

▪ **المستأجرون:** وهم السكان الذين يعيشون في الأحياء أو المباني المعنية بعمليات التجدد الحضري؛ حيث أنه في حالة الهدم، ستواجه هذه الفئة مسألة إعادة الإسكان، وهي عملية تعد جد صعبة، تستمر في بعض الحالات سنوات، وفي بعض الأحيان يتم نقل هؤلاء المستأجرون إلى نفس الحي وهنا يمكن أن يتعرضوا للانتقال من جديد، أو سيتم نقلهم إلى أحياء جديدة دون أي ارتباط.

1- كلود شالين، السياسات الحضرية الجديدة، ترجمة سمير نور الدين الوتار، مرجع سابق، ص. 110-114.

وفي حالات يمكن أن نسجل وجود فئة متعصبة من المستأجرين الذين يصعب نقلهم، والجدير بالذكر أن هناك فئة من المستأجرين الأكثر فقراً هم الذين يستثمرون في الإسكان الرخيص أو غيره من المساكن الاجتماعية.

وهنا يمكن تنفيذ أعمال النقل من قبل المالك أو من قبل المنظمات الخاصة والجمعيات بهذا النوع من الإجراءات، كما يمكن أيضاً تقديم مبلغ مقطوع لأولئك الذين يقررون الانتقال بمفردهم. وعموماً، يجب أن تكون خيارات تنقل السكان أو إعالتهم موضوع دراسات أولية ومشاورات طويلة.

▪ **المالكون - الشاغلون:** مخاوفهم متقاربة جداً من الفئة السابقة؛ حيث يجدون أنفسهم مرتبطين في حالة الهدم بتعويض منخفض لمساكنهم، وقد يجدون أنفسهم في وضع المستأجرين، برأس مال صغير وينتقلون إلى أحياء أخرى. بالإضافة إلى ذلك، في حالة التحديث أو إعادة التأهيل فهم نادراً ما يكونوا قادرين على مراقبة العمليات ماليًا، لذلك من الضروري وضع دراسة تتكيف مع حالاتهم.

▪ **أصحاب المباني:** وهم أصحاب المباني التي تحوي أنشطة ووظائف؛ حيث أن تسيير هذا النوع من المباني يعتبر جد حساس خاصة مع أصحابها، سواء من ناحية إعادة التوظيف في العمليات المستقبلية، أو التعويضات المالية الباهظة الثمن...، مع الإشارة إلى قطاع الأنشطة غير المعلنة الذي يطرح صعوبات كبيرة على المستوى القانوني والسياسي وحتى على المستوى الأمني.

▪ **الملاك:** يتعلق هذا النوع من الفاعلين بالمؤسسات المخصصة للإسكان الاجتماعي، وتعتبر هذه الأخيرة وبالنظر إلى دورها في المصلحة العامة شركاء (فاعلين) إلزاميين في العمليات، وفي أغلب الأحيان يواجهون مشاكل في التمويل وكذا بالنسبة للمباني التي يُصبح تشغيلها غير مربح، وفي حالة الملاك الخواص لا تظهر أية مشكلة من حيث المبدأ، إذ يمكنهم أن يكونوا شركاء حيث يمكنهم البيع لمشتغلين أكثر نشاطاً.

6-الجهات الاجتماعية المتأثرة بعملية التجدد الحضري:

تتمثل هذه الجهات في:

▪ السكان المقيمون بالقرب من المناطق التي انخفضت قيمتها: إن السكان المجاورين للمناطق المتجددة هم الذين يعانون من الآثار السلبية في أحيائهم حتى لو لم يتم تصنيف هذه الأحياء بأنها مناطق متدهورة، وهذا ما يُطلق عليه بالعوامل الخارجية السلبية¹، لذلك لا بد من عدم توقف عمليات التجدد الحضري المخطط لها عند حدود المنطقة التي تم تخفيض قيمتها، بل يجب أن تستمر وتمتد إلى حدود منطقة التدخل.

▪ شاغلو الأحياء أو المباني التي استقبلت الأسر التي تم نقلها: هذا الوضع يمكن أن يؤدي إلى مشاكل محتملة في التعايش؛ حيث غالباً ما يجد الأشخاص القادمون من الأحياء القديمة والمساكن منخفضة الإيجار ذات الجودة المنخفضة أنفسهم يسكنون في مباني أخرى مما سيصعب اندماجهم اجتماعياً مع السكان المقيمين قبلهم.

▪ المستخدمون المحتملون للأراضي الحضرية: خاصة في حالة الهدم، يمكن استخدام الأرض إما للمعدات أو للإنشاءات الجديدة، والمستفيدون المستقبليون من هذه الاستخدامات المحتملة هم أيضاً من بين الجهات الفاعلة المعنية.

والجدير بالذكر أن هناك جهات اجتماعية أخرى تشعر بالقلق، وبإمكانها أن تؤثر على العمليات من قريب وبعيد، لذا يجب مناقشة الأفكار التي يتم تداولها في بداية مشروع التجدد الحضري وذلك بالتشاور مع السكان خاصة فيما يتعلق بمسائل إعادة الإسكان، نزع الملكية ... وكذا إبقاء الملاكين الذين يرفضون أي تحوّل في الموقع وهو حل يجب مراعاته لإعطاء البعد الإنساني للتدخل الحضري.

1- المرجع السابق نفسه، ص 184.

7- التجدد الحضري ضمن مبادئ ووسائل السياسات الحضرية:

تتفاعل في عملية التجدد الحضري العديد من الجهات الفاعلة، يتصدرهم المستأجرون، والشركاء الجدد، والمستثمرون من القطاع الخاص ... من خلال مشاوراتهم ومشاركتهم في كل تفاصيل العملية التي ستنفذ، كما أن المعرفة الجيدة بالبنية الاجتماعية للسكان وتجربتها والأخذ بآراء السكان في تحديد الاحتياجات التي صاغها المستخدمون في جميع أنحاء العمل والإجراءات المنفذة، من شأنها أن توفر فرصاً أفضل لتحقيق النتائج المتوقعة.

لذلك سيكون من المهم تنفيذ قاعدة حقيقية للتشاور بين كل الفاعلين بشكل مناسب للجميع (السكان، مستثمرو القطاع الخاص، السلطات العامة...)، ومكثف مع جميع مراحل عملية التجدد الحضري. ويتم المشاركة الفعالة من خلال إجراء تحليل أولي يسمح بمعرفة الموقع المعني بالتجدد، وخصائصه الاقتصادية والعمرانية، ومدى الإزعاج اليومي للسكان والمستخدمين من خلال المسح العابر...، إلى جانب تحديد مسبق لطبيعة العمل والإجراءات المرتبطة، تليها مباشرة إقامة حوار مستمر على طول مراحل العملية دون استثناء، في شكل مسح اجتماعي وتشخيص اجتماعي من خلال الاجتماعات والمناقشات وحتى المنتديات؛ حيث تعتمد فعالية الحوار على شفافية المعلومات واحترام حقوق وواجبات الجميع¹.

وتمر عملية الحوار بالمراحل التالية:

- مرحلة ما قبل اتخاذ القرار؛ والتي تتمثل في إجراء دراسة مسبقة للسكان، تتضمن إعلام السكان وتوعيتهم بالعمل المستقبلي، مع تشجيعهم على المشاركة الفعالة، كما يتعين على المسؤولين عن هذا التنفيذ الاجتماعي جمع كل الخصائص والاستماع لكل الأسئلة والمشاكل التي سيطرحها السكان وفهمها بشكل جيد لأخذها بعين الاعتبار، وهذا من شأنه أن يجعل من الممكن مواجهة الصعوبات

1- Duggar, G.-S. (1961). The Relation of Local Government Structure to Urban Renewal. Law and Contemporary Problems, 26(01), pp. 49-69. JSTOR. <https://doi.org/10.2307/1190598>.

التحكم في أية حالة محتملة مسبقاً، وستكون الدراسات الاستقصائية أيضاً جزءاً من هذه المرحلة الأولى.

- وتكون المرحلة الثانية موازية لتصميم المشروع، من إجراء مشاورات رسمية مع الأطراف المعنية، وستكون مسألة تشكيل أفرقة استشارية، وبرنامج يتبع للاجتماعات والمناقشات التي ستعقد. أخيراً، يجب وضع تشخيص اجتماعي يتوافق مع الدراسات الاستقصائية التي أجريت بالفعل.

- في المرحلة الثالثة، قبل بدء العمل في الموقع، ينبغي إصدار اتفاقات جماعية بشأن جميع القرارات، ووضع برامج الاتصال من أجل بدء العمليات عملياً.

ومن الضروري أن يستمر الاتصال طوال فترة العمل، خاصة في تحديد مواعيد الاجتماعات، لأن الهدف من التشاور مع أي قرار ومع أية حالة جديدة قد تنشأ من أجل التحكم فيها، كما تكون هناك حاجة إلى استطلاعات الرضا للتحقق من درجة النجاح، وكذلك وضع شروط إدارية جديدة للمشروع القائم.

يعتبر التشاور والحوار بين الجهات الفاعلة الاجتماعية ومختلف الشركاء شرط مهم لا يمكن الاستغناء عنه في منطق التجدد الحضري، فهو يسمح لجميع الشركاء إظهار فهم جيد للمواقف والآراء، كما يتطلب منهم تطوير القدرات الحقيقية للتكيف مع كل مرحلة.

وتعتمد الشراكة على مبدأ توزيع الأدوار والمسؤوليات، وتقاسم التدخلات، والمساعدة المالية والمخاطر التي يتعين معالجتها؛ حيث يجب الأخذ بإبداع ومبادرة البيئة المحلية، وتعبئة الطاقات والثروة الداخلية، إلى جانب تعبئة الجهات الفاعلة في التخطيط والمهارات المهنية.

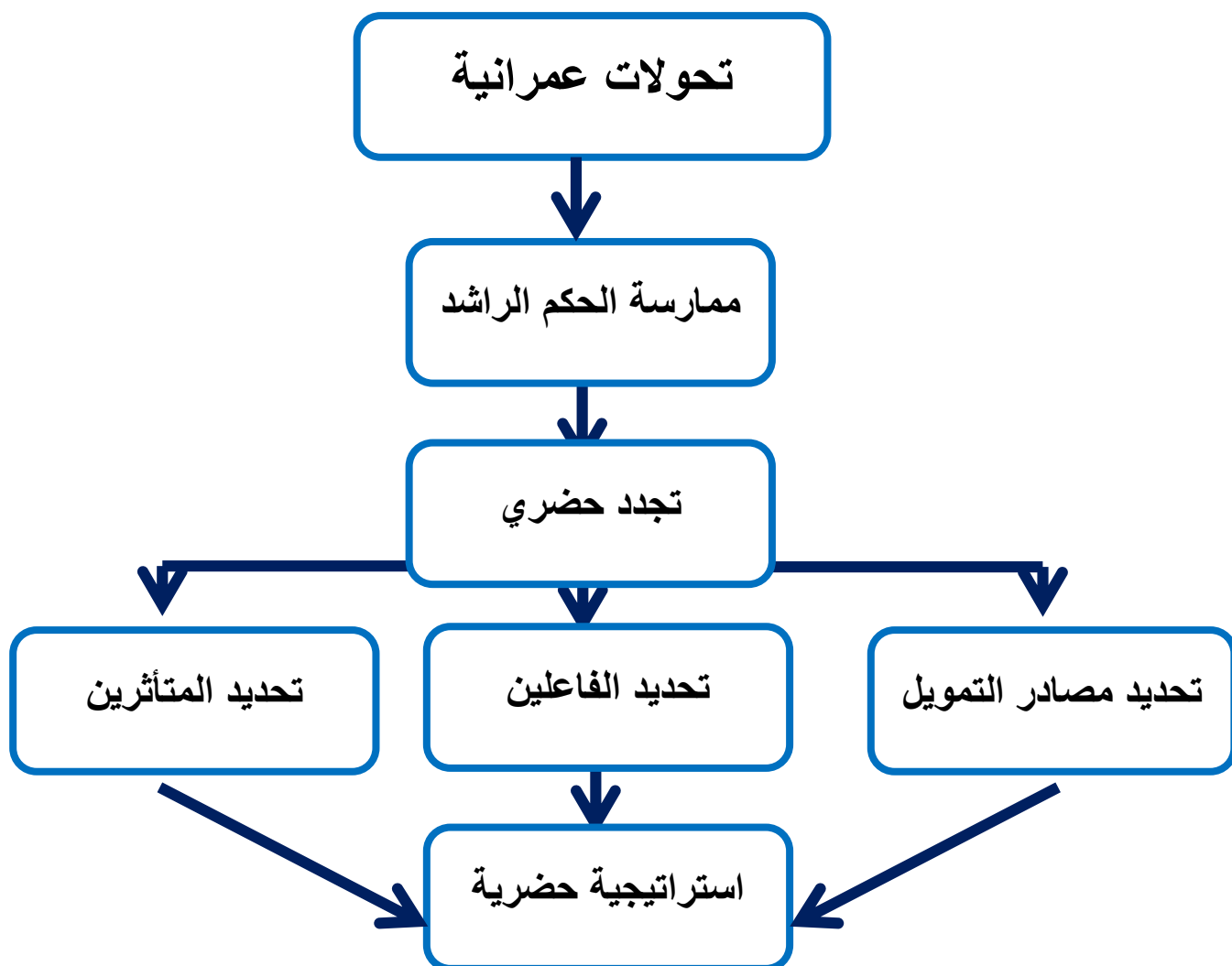
فمبدأ الشراكة يُشكل صميم العملية، لأن نجاحها يعتمد على التجمع والحضور المتزامن ل: الدولة، والسلطات المحلية والعامّة، والخاصة، والملاك، والمطورين، وكذا ممثلي الدوائر الاقتصادية والاجتماعية من أجل اتفاقهم الشامل والمتناسق على الأهداف والوسائل من أجل إعطاء قوة للعمل¹.

1- Xie, F., Liu, G., Zhuang, T. (2021). A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements. *Land*, 10(545), pp.1-28. <https://doi.org/10.3390/land10050545>

وعلى الرغم من أهمية الشراكة، فغالبا ما يوجد تقسيم قطاعي على المستوى المحلي بين المنظمات اللامركزية للدولة حين تتضارب المصالح والأدوار، وهذا ما يكون له تأثير على تخطيط المدينة، خاصة من ناحية دور القطاع الخاص الذي يعتقد أنه يملك كل خيوط الاستثمار وهذا يجعل المدينة فاقدة للمنطق الحضري، ومن ناحية أخرى فالسلطات المحلية تعتقد أنها تسيطر على نفس المدينة. وهنا يتطلب الأمر ضرورة التعبئة النشطة لجميع الشركاء والفاعلين وأصحاب المصلحة لبناء التعاون والتشاور والتنسيق لتحقيق الأهداف على النطاق الصحيح ونسج روابط حقيقية ومنطقية بين: الأفكار والقرارات.

وهو ما يجعل التجدد الحضري مجالاً لتنفيذ أساليب عمل جديدة لتنظيم شراكات حقيقية يكون هدفها الرئيسي تأمين الترتيبات المالية لضمان فعالية السياسات الحضرية المدرج فيها¹.

1 SOEN, D. (1981). Citizen and Community Participation in Urban Renewal and Rehabilitation—Comments on Theory and Practice. Community Development Journal, 16(02), pp. 105–17. JSTOR, <http://www.jstor.org/stable/44256070>



الشكل رقم (04): التجدد - إدارة التحوّلات على استراتيجية حضرية

المصدر: من إعداد الباحث 2023

خلاصة:

من أجل ضمان تنفيذ تجدد حضري فعّال يُطوّر اقتصادياً واجتماعياً وعمرانياً، يُراعي الخصوصيات الجغرافية والعمرانية والاجتماعية للأنسجة الحضرية المتباينة بالمدينة، وجب وضع سياسة حضرية شاملة للتجدد الحضري تهتم بتطوير المدينة وتنميتها بأبعادها المختلفة في آن واحد: السياسية والاقتصادية والاجتماعية والحد من المشاكل، بمشاركة جميع الفاعلين وأصحاب المصلحة وخاصة السكان من خلال التنسيق بين الأدوار وتحديد والمسؤوليات والتشاور في مختلف القضايا المتعلقة على وجه الخصوص بالإجراءات التي يتعين تنفيذها والممارسات والإجراءات المستخدمة في إطار شراكات، مع ضرورة وضع إطار مالي عبر مراحل حتى لا ينقطع التمويل.

مع تحديد الصعوبات والمعوقات المحتملة حتى يمكن السيطرة عليها والتغلب عليها ضمن هذه السياسة لتنفيذ التجدد الحضري وتحقيق أهدافه المتوخاة بالمدينة وضمان إطار ملائم لحياة السكان اقتصادياً واجتماعياً بعيداً عن التهميش والاقصاء.

الفصل الثالث: تجارب دولية في التجدد الحضري

سياسات واستراتيجيات للتحوّلات العمرانية.

مقدمة:

مست التحوّلات العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية وحتى الثقافية العديد من مدن العالم منذ نشأتها نتيجة العديد من العوامل كالنمو الديموغرافي، البطالة، التلوث...، مما دفع بالمخططين والمهندسين وحتى السياسيين يفكرون في البحث عن الطرق والحلول اللازمة لإعداد المدن وتكييفها مع المعطيات والظروف الجديدة في كل مرحلة من نمو المدن لتحقيق التطور الاقتصادي والاجتماعي بعيداً عن التخلف والتهميش.

وضمن هذا الإطار ظهرت العديد من التدخلات العمرانية المتباينة فيما بينها من حيث الدوافع، والأسباب، والأهداف تبعاً لخصوصية الأنسجة الحضرية للمدن والمتوائمة معها حتى يتم معالجة مختلف المشاكل التي تعاني منها بأكثر فاعلية.

ومن بين هذه التدخلات ظهر التجدد الحضري كمفهوم لإعادة التنمية الحضرية وتحقيق التطوير الاقتصادي والاجتماعي والنهوض بالمناطق الحضرية التي تعاني من التهميش والتخلف والركود...، ونظراً لكفاءته فقد تبنته العديد من المدن في معالجة اختلالات استخدامات الأرض بها، وكذا تطوير أحيائها الفقيرة، إلى جانب التطوير السكني والخدمات... وغيرها، وقُدمت من خلاله العديد من التجارب الدولية، سنحاول استعراض عددٍ منها خاصة تلك التي تتقارب في خصوصيتها مع واقع المدن الجزائرية، ومن أهمها نذكر:

1- التجدد الحضري في مدينة اسطنبول: "عملية طوعية للتحوّلات العمرانية أساسها نقل الملكية لتعزيز التجدد الحضري".

منذ عام 2001، حدث تحول جذري في سوق الأراضي الحضرية وأسواق الإسكان بتركيا نتيجة التحوّل في النظام الاقتصادي نحو الليبرالية الجديدة، مما كان له الأثر الكبير على تنفيذ مشاريع التحوّل العمراني تبعاً للآليات الجديدة.

نحاول في تحليل تجربة مدينة اسطنبول في التجدد الحضري توضيح النتائج الاجتماعية والاقتصادية ومدى مقاومة السكان للنظام الحضري الجديد؛ والذي يُبين بأن التجدد الحضري يهدف في الغالب إلى الارتقاء المادي والديمقراطي لمناطقها وتحسين الظروف المعيشية للسكان الحاليين.

وفي هذه التجربة تستعرض عملية التجدد الحضري في حي "باسيبويوك *Bas,ibüyük*" و"تارلاباسي *Tarlaba,si*" بمدينة اسطنبول من خلال التحوّلات العمرانية التي طرأت عليهما.

يعد حي "باسيبويوك *Bas,ibüyük*" أحد الأحياء الفقيرة بمدينة اسطنبول يقطنه سكان من الطبقة العاملة يقع على تلة مرتفع في منطقة "مالتيني"، وهو ما يعطيه إشرافاً على ما يجاوره من أحياء.

كانت منطقة "مالتيني" واحدة من أهم المناطق الصناعية في الجانب الآسيوي من مدينة إسطنبول حتى منتصف عشرية التسعينيات، بعد أن جذب إليه سكاناً مهاجرين وفدوا إليه من وسط وشمال شرق تركيا منذ عشرية الستينيات، وهذا ما جعل عدد سكان باسيبويوك يرتفع إلى نحو 20000 في سنة 2007، إلى جانب ذلك فالحي شيد ضمن أراضي شاغرة تعود ملكيتها للدولة بالقرب من المصانع في المنطقة.

وعلى الرغم من أن الحي قد تلقى الخدمات البلدية والبنية التحتية منذ عشرية السبعينيات، إلا أن السكان لم يتمكنوا من الحصول على سندات ملكية الأراضي و/أو تراخيص البناء الرسمية، مما يجعل جميع المباني في حي باسيبويوك غير قانونية.

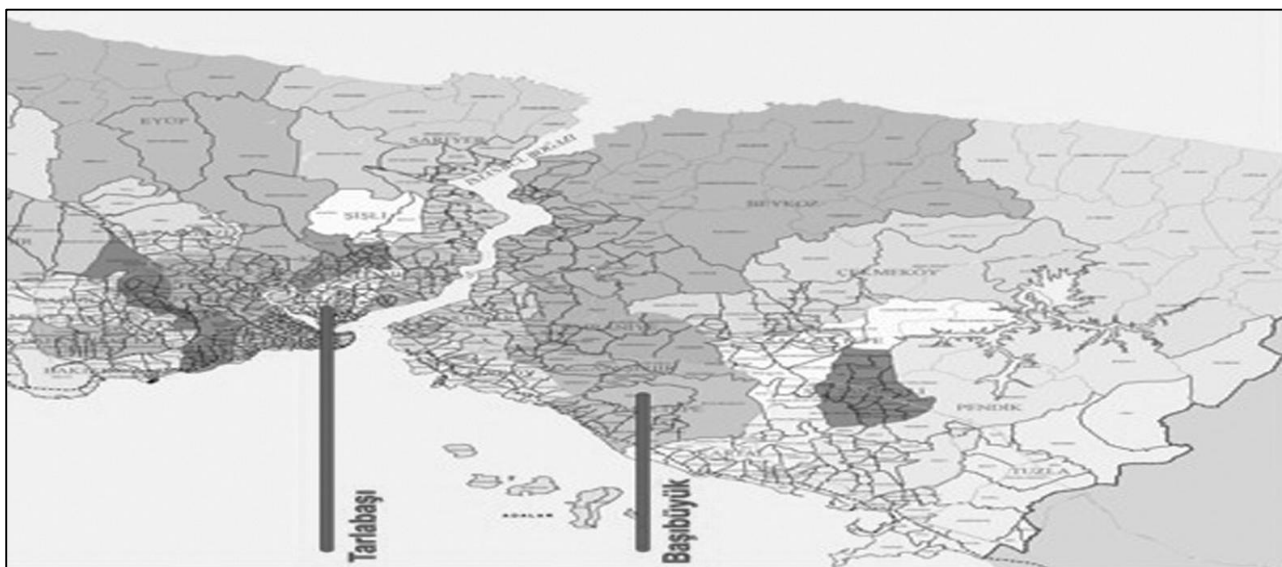
والجدير بالذكر أن هناك عاملان أساسيان قد أديا إلى تعقيد هيكل الملكية العقارية في حي "باسيبويوك"، وهما:

- أولاً: قام معظم السكان بشراء أراضيهم بالفعل من أطراف ثالثة في السوق غير الرسمية بقبول و/أو مشاركة الدولة، مما يجعلهم يعتقدون بأنهم مؤهلين للحصول على الملكية الرسمية.

- ثانياً: هناك ما يقرب من نصف المباني البالغ عددها 990 مبنى في منطقة المشروع تحمل وثائق "الطابو"، والتي تم الحصول عليها في عشرية الثمانينات بموجب قوانين العفو التي أقرتها الحكومات المتعاقبة، كما أن نصف السكان القاطنين بالحي ليس لديهم أي ملكية، في حين أن النصف الآخر هم المالكون الفعليون لأراضيهم التي بنوا عليها مساكن غير قانونية. بالإضافة إلى ذلك، يقيم عدد غير معروف من المستأجرين في هذه المنطقة الغامضة من الناحية القانونية. يعد هذا التعقيد القانوني أحد أهم الأدوات الشرعية التي تستخدمها البلدية في تنفيذ مشروع التجدد الحضري بحي "باسيبويوك".

جغرافياً، لم تعد باسيبويوك مستوطنة هامشية، فنتيجة لتوسع المدينة وتحوّل اقتصادها منذ بداية الثمانينيات، فقد أصبحت مندمجة ضمن منطقة عقارية مزدهرة تجتذب كبار المستثمرين إليها نظراً لاحتوائها على احتياطات كبيرة من الأراضي غير المستخدمة، مما جعلها تُصنف كمنطقة تطوير محتملة في المخطط الرئيسي لمدينة إسطنبول، إذ يمكن أن تشيّد بها مشاريع سكنية راقية المتلائمة مع موقعها المهم من المدينة وكذا لقربها من منطقة "كارتال" باعتبارها منطقة صناعية قديمة والتي سيتم تحويلها قريباً إلى منطقة أعمال مركزية تضم إلى جانب ذلك مباني مكتبية فاخرة ومساكن وفنادق ومارينا.

أما حي "تارلاباسي" *Tarlaba,si* المتواجد بمنطقة "تارلاباسي" فهو يُجاور المركز الاجتماعي والثقافي لإسطنبول. على الرغم من قرب الحي من منطقة "تقسيم" *Taksim* المزدهرة وحمائته من خلال أنظمة تقسيم خاصة منذ عام 1993 بسبب موقعه الجغرافي، إلا أن مساكنه تمر بعملية سريعة من التدهور الاجتماعي والاقتصادي والمادي، كما أثرت العزلة التي كانت تعيشها منطقة "تارلاباسي" وإهمالها الجذري إلى تحولها بحلول منتصف التسعينيات إلى منطقة معيشة منخفضة التكلفة للأفراد النازحين داخلياً والمهاجرين غير المسجلين والمجموعات المهمشة المختلفة. وأصبح حي "تارلاباسي" *Tarlaba,si* المهمش والمتدهور يتوسط أحياء متطورة مثل حي "جيهانجير" وحي "جالاتا" وحي "تاليمهان" لكنه حي يتميز بسيادة الملكية القانونية للأراضي.



خريطة (02): موقع حيي "باسيبويوك" *Bas,ıbüyük* و"تارلاباسي" *Tarlabası* في مدينة اسطنبول.

المصدر: *Kuyucu, Ünsal, 2010, p. 03*

وقد عرف الحي سوق عقارية نشطة بعد ما انتقلت ملكية المباني إلى طبقة ملاك جديدة تحت رعاية الدولة بعد طرد الأقليات، وبموجبها استفاد أغلب المهاجرون الريفيون من هذه العملية إما عن طريق شراء المباني من القائمين على رعايتها الرسميون أو الاستيلاء عليها بشكل غير قانوني ويصبحوا "مالكين" قانونيين بأثر رجعي. وبعد عملية نقل الملكية، ظهر سوق إيجار مريح في المنطقة، حيث قام الملاك الجدد بتأجير المساكن للفئات ذات الدخل المنخفض، إما بشكل رسمي أو غير رسمي. ووفقاً للأبحاث التي أجريت في منطقة المشروع، فإن 75% من السكان هم مستأجرون، و20% أصحاب عقارات، والـ 5% المتبقية هم شاغلون¹.

واستناداً إلى التعدادات والمسوحات الميدانية الوطنية التي أجريت في سنتي 1990 و2000، فإن عدد السكان في كلا الحيين أقل بكثير من المتوسط في إسطنبول من حيث التحصيل العلمي والدخل والأمن والوضع الوظيفي فإن غالبية سكان حي "باسيبويوك" *Bas,ıbüyük* أنها دراستهم الابتدائية فقط وهم يشتغلون بقطاعي البناء والتصنيع (غير الرسمي)، وآخرون منهم يعملون في وظائف خدمية منخفضة المستوى، وهناك أيضاً عدد كبير من السكان الأميين بحي "تارلاباسي" *Tarlabası* والذي يتزايد عددهم باستمرار، وهم يعملون في وظائف خدمية منخفضة المستوى مع الحد الأدنى من الضمان الاجتماعي وهذا بسبب قرب الحي من منطقة "تقسيم" *Taksim*.

¹ Bartu-Candan, A. and Kolluoğlu, B. (2008) *Emerging spaces of neoliberalism: a gated town and public housing project in Istanbul*, *New Perspectives on Turkey*, 39, pp. 5-46.

يتضح التجدد الحضري من خلال التحوّلات العمرانية بحبي "باسيبويوك *Bas,ibüyük*" و "تارلاباسي *Tarlaba,sı*" إثر تنفيذ مشروعين هامين بهما، فعلى الرغم من أوجه التشابه بينهما، إلا أن هناك اختلافات مهمة في أهدافهما الخاصة، وكذا اختلاف في الجهات المنفذة وعمليات متميزة أخرى.

فالمشروع المنجز بحبي "باسيبويوك *Bas,ibüyük*" يعتبر بمثابة مشروع تحوّل عمراني واضح، والذي تم تمكينه بموجب قانون البلدية الجديد، وتكلف بتنفيذه في إطار الشراكة بين بلدية إسطنبول الكبرى وبعض الفاعلون في مجال السكن والإدارة المحلية، ويهدف إلى هدم المباني الموزعة على مساحة واسعة من الحي، ونقل "المالكين الشرعيين" إلى المباني السكنية الحديثة، كما تم بناء ستة من المباني العالية على موقع مساحته 35 هكتارًا كان يستخدمه السكان كحديقة، يضم كل مبنى 50 شقة بمساحة 80م².

وفي هذا الإطار، يُمنح "المالكون الشرعيون" الذين يستبعدون المستأجرين، خيار "شراء" هذه الشقق بائتمان مدعوم من الدولة يتم سداه خلال 15 سنة، ولأن منازلهم القائمة غير قانونية، فقد عُرضت عليهم "قيمة الهدم"، التي تحددها وزارة الإعمار لوحدهم القائمة، بدلاً من القيمة الكاملة للأرض والمبنى معاً. وفي أغلب الأحيان فإن قيمة الهدم تُمثل ربع قيمة الشقق الجديدة.

والجدير بالذكر، فإن المشروع المقدم للحي قد ترتب عنه رد فعل سلبي قوي بين السكان، مما أدى إلى تشكيل جمعية حي لقيادة مقاومة السكان لرفضه؛ حيث تُصبح هذه المقاومة القوية أكثر إثارة للاهتمام بالنظر إلى حقيقة أن "باسيبويوك *Bas,ibüyük*" هو حي محافظ وليس لديه أي تقاليد للتعبئة السياسية، الأمر الذي أدى بالبلدية في البدء في مفاوضات رسمية مع الجمعية في مايو 2008 ردًا على التعبئة الشعبية، وفي ذات الوقت بدأت الجمعية معركة قانونية في أكتوبر 2008 ضد المشروع بحجة أنه يخالف المصلحة العامة ومبادئ التخطيط الحضري وقواعد الحكم الديمقراطي لكن رغم ذلك استمر انجاز المشروع.

أما بالنسبة لمشروع حي "تارلاباسي *Tarlaba,sı*"، فهو يستند إلى القانون رقم 5366، حيث أنه وبعد تعيين 278 مبنى موزعة على 9 مجمعات كمناطق موجهة للتجدد الحضري منذ سنة 2006، حيث تكلف تسعة من "المهندسين المعماريين الأتراك النجوم" لتصميم المنطقة، وذلك بتحويلها إلى مركز سكني وسياحي وتجاري، يرمي من خلالها المشروع في جهوده إلى حماية المباني التاريخية بالمنطقة، كما يقترح على أصحاب العقارات الذين يمثلون نسبة 42% من ممتلكاتهم "الحالية" إلى

تقديمها للبيع بعد اكتمال المشروع، أو تعويض نقدي كامل عن القيمة الحالية لممتلكاتهم. يتراوح حجم الشقق التي سيتم بناؤها من 35 إلى 75م²، وهي تعتبر صغيرة جدًا بالنسبة لغالبية أسر الحي، وقد استجاب الملاك والمستأجرون لشروط المشروع من خلال إنشاء جمعية حي سنة 2008 للدفاع عن حقوقهم. ونظرًا لأن القانون رقم 5366 يعتمد على مبادئ "التفاوض العادل" و"مشاركة" السكان في صنع القرار، فقد بدأت المحادثات الرسمية بين مختلف الفاعلين، وبعد إظهار كفاءة ملحوظة في التعبئة، الجمعية تُمثل الآن غالبية سكان المنطقة وتفكر في الانضمام إلى غرفة المهندسين المعماريين، والمشروع ما زال لم يكتمل بعد بسبب بعض المشاكل القانونية¹.



أثناء

قبل

صورة (02): حي "تارلاباسي" *Tarlabasi* قبل وخلال تنفيذ مشروع التجدد الحضري.

المصدر: www.alamy.com

2- التجدد الحضري في المدن الصينية: "تجدد حضري مرتبط بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية الجديدة وتغيير مورفولوجي للأرض الحضرية".

تقوم التنمية الحضرية والاقتصادية الجديدة بالمدينة الصينية على تحويل الطبيعة والبنية الأساسية للمدن، والتي من خلالها تنعكس الأشكال الجديدة للظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية الديناميكية للبلاد.

بالنسبة للتجدد الحضري في مدن: بكين وشانغهاي وقوانغتشو يبدو واضحًا من خلال تحليل أنماط وعمليات التغيير في الشكل الحضري، باعتبار أن هذه المدن سريعة التغيير على ضوء التباين الإقليمي في التنمية الحضرية في الصين وظهور اتجاهات مشتركة في التنمية والشكل؛ حيث يتضح ملامح التجدد الحضري من خلال أنماط التخصص في استخدام الأراضي، والتداول وارتفاع المباني، وعمليات التخطيط الحضري وخصخصة سوق العقارات².

1 Kuyucu, T., Ünsal, Ö. (2010). 'Urban Transformation' as State-led Property Transfer: An Analysis of Two Cases of Urban Renewal in Istanbul. *Urban studies*, XX(X), pp. 1–21. <https://doi.org/10.1177/0042098009353629>

2 Gaubatz, P. (1999). China's Urban Transformation: Patterns and Processes of Morphological Change in Beijing, Shanghai and Guangzhou. *Urban Studies*, 36(9), pp. 1495-1521.

لقد شهدت المدن تحوّلًا مذهلاً في الصين في القرن العشرين، وهو تحوّل لا يزال قيد التنفيذ إلى حد كبير. قبل أقل من نصف قرن من الزمان، كانت مدن الصين عبارة عن مستوطنات بشرية محاطة بأسوار تعتمد على تقاليد التصميم المعماري والحضري التي تعود إلى آلاف السنين. بعد سنة 1949، تغيرت هذه المدن وفقًا للتفكير الماوي حول دور المدن في الاقتصاد الوطني والمفاهيم الثورية حول الحياة الحضرية. في أواخر السبعينيات، بدأ تغيير أساسي آخر حيث أدت الإصلاحات الاقتصادية في مجالات مثل التجميع وخصخصة المشاريع الاقتصادية، والتطوير العقاري والاستثمار الأجنبي إلى تحوّل الشكل الحضري والوظائف الحضرية والحياة الحضرية على جميع المستويات. تتجلى هذه التحوّلات المعاصرة في جوانب الحياة الحضرية مثل تغير أفق المدينة وأنماط التنقل والتنقل ظهور مناطق حضرية جديدة.

والجدير بالذكر أن هناك ثلاثة أنواع من المدن الصينية في القرن العشرين:

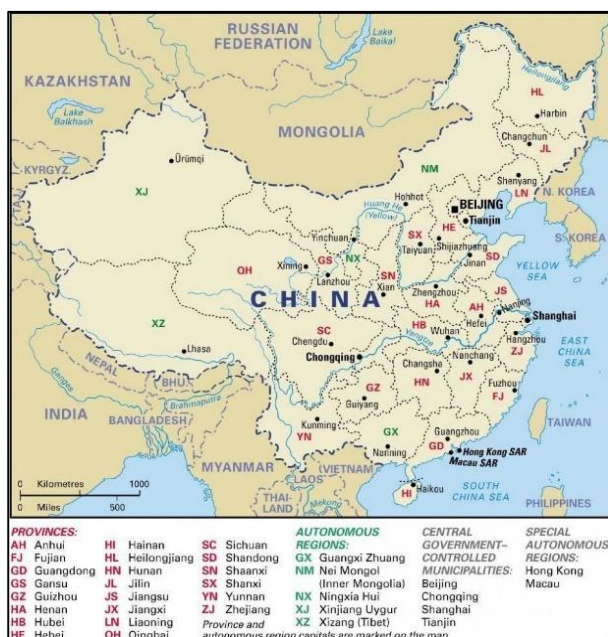
- المدينة التقليدية التي تطورت على مدى أكثر من ثلاثة آلاف سنة،
- المدينة الاشتراكية التي تم إنشاؤها خلال الفترة الماوية،
- المدينة المعاصرة التي تظهر في عصر الإصلاح الحالي.

قبل سنة 1949 كان الطابع الأساسي للتنظيم المكاني للمدن الصينية التقليدية هو التمايز الوظيفي والتخصص للأحياء على أساس العلاقات العشائرية أو مكان المنشأ بين السكان و/أو التخصصات المهنية. وكانت هذه الأحياء عبارة عن مكونات لبنية حضرية محددة بوضوح: فقد تمت محاذاة شبكة الشوارع بأكملها وجميع الهندسة المعمارية الرئيسية مع الاتجاهات الأساسية لتتوافق مع الرمل الصيني، وفصلت الجدران الضخمة ذات الفتحات كلاً من المدينة عن الريف وتقسيمات الوضع الداخلي؛ وتم بناء المدينة بأكملها، باستثناء المباني الأكثر ضخامةً، على ارتفاع منخفض عن الأرض في هياكل مكونة من طابق واحد أو طابقين من الأرض المدكوكة والطوب والخشب، والتي تم تحديد ارتفاعها ومدى زخارفها وفقاً لموقعها داخل مجتمع اجتماعي معقد.

وفي هذا الإطار، قررت وزارة الإسكان والتنمية الحضرية والريفية الصينية سنة 2021 إجراء الدفعة الأولى من العمل التجريبي للتجدد الحضري لمدة سنتين خصت 21 مدينة، بما في ذلك بكين، تانغشان، هوهيهوت، شنيانغ، نانجينغ، سوتشو، نينغبو، تشوتشو، تونغلينغ، شيامن، ناننتشانغ، جينغدتشن، يانتاي، وبفانغ، هوانغشي، تشانغشا، منطقة يوتشونغ ومنطقة جيولونغبو في تشونغتشينغ،

تشنغدو، شيان، وينشوان، لاستكشاف الوضع المستدام للتجدد الحضري، على اعتبار أن التجدد الحضري هو نشاط تجديدي ضروري ومخطط له موجه إلى المناطق الحضرية التي لم تعد مناسبة للحياة الاجتماعية الحديثة. لذلك، فإن تعديل وتجدد وإعادة تشييد المباني وتحسين البيئات والأراضي غير المناسبة ضمن النطاق الحضري، والتي يمكن أن تنتمي جميعها إلى سياسة التجدد الحضري، مما يؤدي في النهاية إلى تحسين واقع المناطق الحضرية في 21 مدينة، ومن جهة أخرى فالتجديد الحضري هو تغيير مورفولوجي للسطح في المناطق الحضرية، وفي سياق الزحف العمراني، يشمل التجدد الحضري النطاق المكاني الحضري الشامل والأشكال الداخلية.

كما يرتبط التجديد الحضري ارتباطاً وثيقاً بسياسات تخطيط وإدارة الأراضي الوطنية أو الإقليمية، والتي تكون موجهة للسكان وتولي المزيد من الاهتمام لوظائف الأرض وخصائصها الاجتماعية.

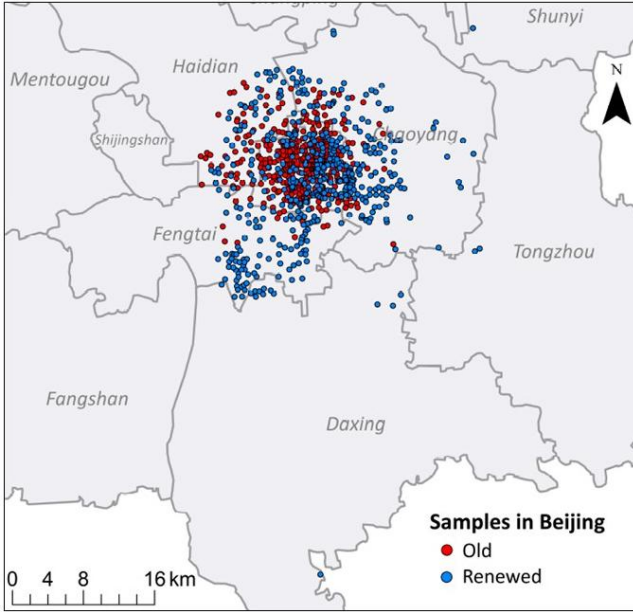


خريطة (03): توزيع المدن والمناطق

بدولة الصين.

المصدر: <https://ar.chinamap360.com>

لقد أصبح هذا الموضوع تدريجياً محور التركيز العام المرتبط بالصناعات المتنوعة وسوق العقارات في السنوات الأخيرة بالمدن الصينية، فهو يضم مختلف التحوّلات السطحية بما في ذلك إعادة التطوير القائم على هدم القديم وتغييره إلى الجديد، وإعادة التأهيل، والحفظ مع استهلاك الطاقة من الأعلى إلى الأقل. كما يمكن للتجدد الحضري أن يشمل الهياكل السطحية الحضرية التي شهدت تغيرات في الوظيفة أو المظهر مرة واحدة على الأقل، إلى جانب تناوله للتغيير، أو تحوّل الملمس، أو الحيوية الحضرية، أو الديناميكية الحرارية، أو آثار بناء ثلاثي الأبعاد.



خريطة (04): توزيع المناطق الحضرية القديمة

والمتجددة بتجمع بكين.

المصدر: Ni et al., 2023, p. 03

وتقدم التجربة الصينية في توضيح التجدد الحضري باستخدامها لبيانات نقاط الاهتمام (POI) وبيانات إشارات الهاتف المحمول لتحليل ديناميكيات ومحركات التجدد الحضري بمدينة بكين الداخلية خلال الفترة 2016-2018 والتي كشفت عن ضرورة إعادة التطوير من أجل التحوّل والتحديث الإقليمي تصبح حاجة ملحة لجلب حيوية جديدة إلى المدينة، وكذا حماية الآثار الثقافية والمواقع التاريخية والتي تتطلب الثبات البيئي والاستقرار للحفاظ على إرثها التاريخي وتراثها الثقافي. في ظل قيود سياسة الخط الأحمر البيئي، أصبح التحديد الدقيق للمناطق الحضرية المفتوحة للاستخدام اللاحق أو إعادة الإعمار وفقاً لأغراض مختلفة هو المطلب الرئيسي للحكومة والجمهور لتحقيق التحضر المستدام، وسوف يلعب دوراً حيوياً في التنمية.

تركز الأبحاث الحالية بالصين حول التجدد الحضري من حيث الديناميكيات قصيرة المدى (10 سنوات، أو بشكل رئيسي على فترات زمنية)، حيث يقوم البعض من الباحثين بإجراء اكتشاف التغيير بعد تصنيف استخدام الأراضي الحضرية، ويعتمد بعضها على البيانات الاجتماعية الجغرافية والديناميات السكانية إلى حد كبير، مثل بيانات النقاط المهمة وبيانات إشارات الهاتف المحمول، وكذا على السمات الاجتماعية للأرض، ويوجد أيضاً تحليل للمناظر الطبيعية يعتمد على البيانات المساحية مع معلومات الأراضي الواسعة.

كما أن هناك دراسات تهتم بالتجدد الحضري بالمدن القديمة بالاعتماد على بيانات الاستشعار عن بعد والتقنيات الحديثة لتحديد أنماط التجدد الحضري القائم على استخدامات الأراضي للكشف عن المعلومات الزمنية لتجددها، بما في ذلك سنة البداية (SY)، وسنة النهاية (EY)، ومدة التجدد

الحضري، مما يسمح بالحصول على نظرة ثاقبة لتاريخ استخدام الأرض الأكثر اكتماً والأنماط الزمانية والمكانية الأكثر تفصيلاً في المنطقة، وآفاق تحديد نمط التحضر في الصين من وجهات نظر مختلفة للحفاظ والتجدد بالمدن القديمة¹.

3- التجدد الحضري في المدن العراقية: "تجدد حضري مرتبط بالحفاظ على المناطق التاريخية القديمة بالاعتماد على المحاور الموضوعية".

تبنّت وزارة التخطيط بالعراق سياسات حضرية للنهوض بالمناطق التقليدية القديمة بالمدن العراقية التي تعاني من التدهور والتهميش بسبب المشاكل المترتبة عن التحوّلات العمرانية التي تعرضت لها المدن القديمة بعدما استحدثت فيها شوارع عريضة ومباني عالية للتجارة الحديثة في أجزاء مختلفة منها، وبقاء المباني السكنية التقليدية الأخرى متدهورة ومكتظة بالسكان تستقطب إليها أصحاب الدخل المنخفض كنتيجة للنمو الحضري المتسارع مما جعل مناطق منها مفصولة غير مندمجة مع باقي المناطق الأخرى التي طرأ عليها التحوّل العمراني.

ويعتبر التدخل الطوعي للدولة عاملاً حاسماً وجوهرياً في معالجة مثل هذه المشاكل الحضرية بتدخلها المناسب، وذلك للأسباب التالية:

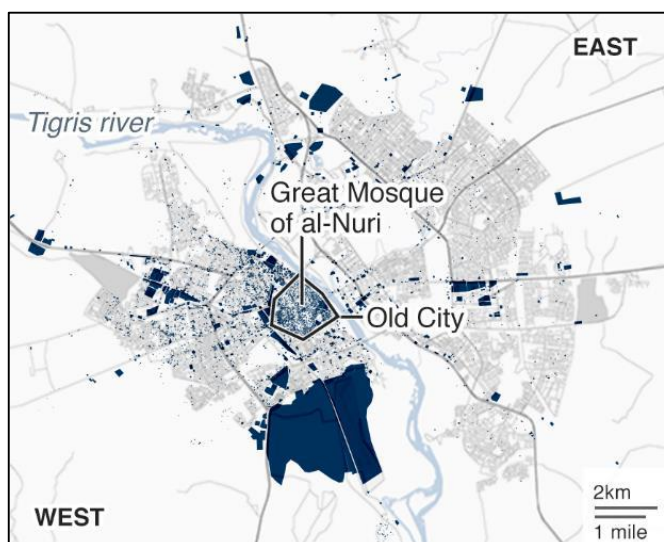
- السبب الاقتصادي وهو الأكبر، ويتعلق بالتراجع الكبير للدخل في مراكز المدن التي تتوافق مع نسيج حضري قديم.

- السبب الاجتماعي ويتعلق بسلوك المالكين للوحدات السكنية المنفردة التي يمكن أن يصيبها التدهور إذا لم التدخل عليها بقبول مالكيها بسبب وجود الوفورات الخارجية المرتبطة بتأثيرات المباني المتجاورة².

تبرز أهمية التجدد الحضري في معالجة مشاكل المناطق التاريخية القديمة بالمدن العراقية من خلال السياسة الحضرية التي تم تنفيذها بمدينة الموصل القديمة بعدما تفاقمت بها العديد من المشاكل الحضرية، حيث تدهورت معظم مبانيها وأصبحت تمثل بيئة غير صحية وغير ملائمة للسكن، إلى جانب صعوبة ترميمها أو إعادة بنائها بسبب موقعها الضيق والمعقد ضمن المركز القديم للمدينة.

1 Ni, H., Yu, L., Gong, P., Li, X., Zhao, J. (2023). Urban Renewal Mapping: A Case Study in Beijing from 2000 to 2020. *Journal of Remote Sensing*, 3: Article 0072, pp. 1-24. <https://doi.org/10.34133/remotesensing.0072>

2 فلاح صباح الكبيسي، أهمية التجديد الحضري للمدن العراقية، <https://annabaa.org/arabic/development/19368>



خريطة (05): موقع مدينة الموصل القديمة.

المصدر: Do Alfuqhar, Aysu, 2022, p. 22

يرمي التجدد الحضري في المدينة القديمة للموصل بالعراق إلى الارتقاء بالمستويات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والصحية والبيئية بها من خلال التدخل على المناطق التي تعاني من المشاكل ومعالجتها في إطار منظومة متكاملة ترتبط فيها مجمل المشاكل لتمثل سلسلة من الأولويات التي تحتاج إلى حلول سريعة كل بحسب ما يتوفر له من إمكانيات¹.

لقد أجريت الكثير من البحوث والدراسات التي تناولت واقع مدينة الموصل القديمة، والتي كانت ترمي إلى وضع مشاريع لتجدد المدينة لمواكبتها للتطور والتحديث، ومنها دراسة مشروع التجدد الحضري لمدينة الموصل القديمة المنجز نهاية 2009، والذي تضمن تشخيصاً لواقع الحال تبنت من خلاله استراتيجية تحديد مجموعة من المحاور الرئيسية والتي شكلت شرايين أساسية في هيكل الرقعة الحضرية لمدينة الموصل القديمة، كما قدمت رؤية لتحديد تلك المحاور مستندة في ذلك إلى طبيعة تلك المحاور وتواجد مجموعة من الوظائف والفعاليات ضمنها بحيث تعمد لاحقاً إلى تطوير تلك المحاور بالاستناد إلى وجود تلك الفعاليات فيها.

إلى جانب ذلك تم تهيئة مناطق معدة لأعمال التجدد الحضري بتحديد عدد من المحاور الحركية تعمل على ربط الطرق الرئيسية في المدينة القديمة مع بعضها البعض ممثلة بأزقة المدينة القديمة

1 عمر حازم خروفة. (2014). سياسات التجديد الحضري وفق مناهج الاستدامة: تقويم للمدن التقليدية-الموصل أنموذجاً. مجلة القادسية للعلوم الهندسية، المجلد 7، العدد 3، ص ص. 105-133.

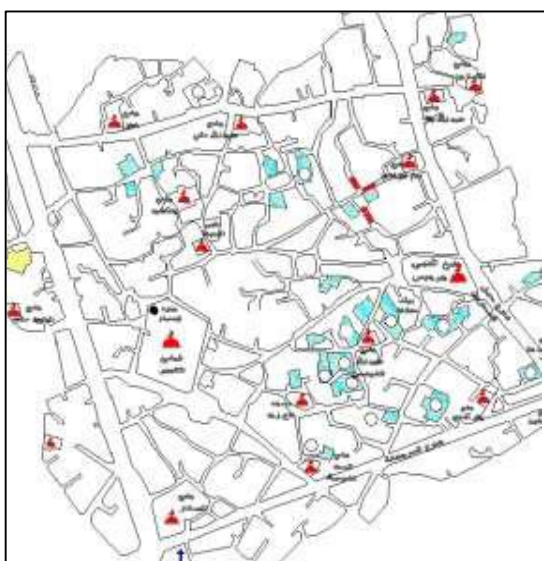
وأطلق عليها اسم "المحاور الموضوعية"، لأنها تقوم بربط النسيج الحضري بموضوعات معينة؛ حيث تعمل على زيادة ربط المحاور الرئيسية للمدينة مع منظومة الأزقة الداخلية مما يساعد على امتداد أعمال التجدد الحضري إلى قلب المنطقة القديمة من جهة، والعمل على كشف المكونات الداخلية للأزقة والمسارات داخلها وزيادة عملية الجذب والاستقطاب والوصول إلى الأماكن الأكثر أهمية فيها¹.

وفي هذا الإطار، حدّدت الإستراتيجية ثلاثة أنواع من المحاور، وهي:

❖ المحاور الروحية: وهذا لاحتوائها على جملة من المعالم الروحية كالجمامع والكنائس والمرقد الدينية.

❖ المحاور الثقافية: لاحتوائها على جملة من المعالم الثقافية كالمدارس والمتاحف والمكتبات والمسارح.

❖ المحاور التراثية: وهذا لاحتوائها على جملة من المعالم التراثية كالببوت القديمة والمعالم التراثية التي تزخر بها المنطقة كالقناطر ومتاجر الحرف اليدوية².

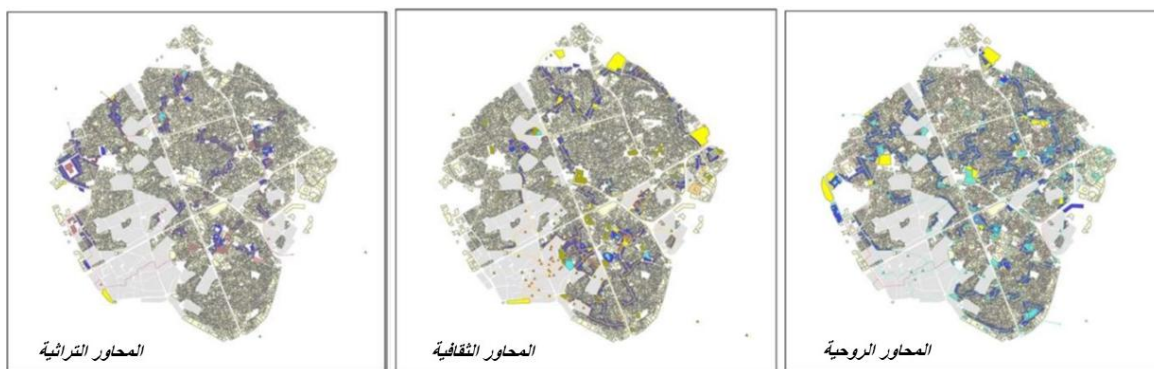


خريطة (06): توزيع المباني ذات الأهمية الروحية، الثقافية والتراثية بمدينة الموصل القديمة.

المصدر: ناهض طه القيماقجي وآخرون، 2014، ص. 35.

1 I Do Alfuqhar, I., Aysu, M.-E. (2022). Sustainable Urban Renewal of the Old City of Mosul. Al-Rafidain Engineering Journal (AREJ), 27(02), pp. 21-27. <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

2 ناهض طه القيماقجي، حاتم حازم الصوفي، عماد هاني العلاف. (2014). دراسة تقييمية لإستراتيجية انتخاب المحاور الموضوعية (Thematic routes) في مشروع التجديد الحضري لمدينة الموصل القديمة. Al-Rafidain Engineering، المجلد 22، العدد 03، ص. 19-35.



خريطة (07): توزيع المحاور الروحية، الثقافية والتراثية بمدينة الموصل القديمة.

المصدر: ناهض طه القيماجي وآخرون، 2014، ص. 32-33.

غير أن التنفيذ المكاني للمشاريع المقترحة أوضح بأن الأساليب المستخدمة في الاستفادة من هذه النشاطات المدرجة بها لم يكن بمستوى الطموحات، وهذا ما تطلب توجيه الجهود لتحويلها وإجراء تغييرات عليها حتى تكون أكثر فاعلية ويتحقق التجدد الحضري بكل أبعاده وأهدافه.

وقد تدعمت التدخلات على مدينة الموصل القديمة بوضع قوانين ومحددات خاصة ترمي للحفاظ على البيئة التقليدية لتكمل خطة التنمية والتطوير.

خلاصة:

تباينت التجارب الدولية في تركيا، والصين وحتى العراق في معالجة مشاكلها الحضرية تبعاً لظروفها الجغرافية، الاقتصادية، الاجتماعية والعمرانية، والتي غلب عليها حدوث تحولات عمرانية في أغلب نسيجها في كل بلد استجابة منها لتدارك الأوضاع الحضرية التي أنتجتها صيرورة

التحضر بها، واتبعت في ذلك سياسات حضرية متباينة للتحكم في هذه التحوّلات وتوجيهها بما ينعكس بالفائدة على السكان الذين أصبحوا أهم الفاعلين ضمن شراكة تجمعهم مع السلطات التخطيطية وأصحاب رؤوس الأموال والعقارات في إطار التنسيق والتكامل.

ظهر التجدد الحضري في كل التجارب الدولية كإحدى العمليات الحديثة التي تهتم بالارتقاء بالمناطق الحضرية التي تمر بتحوّلات عمرانية، لكن بأسلوب مختلف من تجربة لأخرى تبعاً لمستوى التحضر وطبيعة الأنسجة الحضرية وما يجاورها من خارجيات.

يأتي تطوير المناطق الهامشية المتخلفة من أهم السياسات الحضرية في مدينة إسطنبول التي تعمل على تجددتها لمواكبة التطوير الحضري الحاصل في المدينة لتشارك هذه المناطق منطقة "تقسيم" مركزة في ذلك على تسوية وضعيات الملكية العقارية التي كانت أهم عوامل التجدد الحضري بها، في مقابل ذلك كانت السياسات الحضرية في الصين تعمل على بعث التطوير والتنمية في كل المناطق الحضرية المجاورة للمدن الكبرى وخاصة مدينة بكين من خلال إحداث تغيير مورفولوجي للأرض الحضرية لتكون أهم عامل لتجسيد التجدد الحضري بها، في حين أن تجربة العراق كانت تركز على التجدد الحضري بالمدن القديمة التاريخية التي تعاني من التدهور والتهميش موظفة في ذلك كل الإمكانيات التراثية، الثقافية والروحية التي تحتويها بهدف إدماجها ضمن سياسات التطوير والتحديث التي شملت مناطق حضرية دون أخرى.

وتبقى هناك العديد من التجارب الأخرى في مجال التجدد الحضري في مختلف دول العالم التي تعيش تحولات عمرانية متباينة، وجب الاستفادة منها وتكييفها مع خصوصيات مدننا وسياساتنا الحضرية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتطوير العمراني.

خلاصة الباب:

تعكس التحوّلات العمرانية التي تمر بها المدن وجود دوافع كامنة داخل أنسجتها الحضرية التي تعاني من التهميش، التدهور وحتى التخلف، وطموحها لتحسين أوضاعها الاقتصادية والاجتماعية لمواكبة مسار التنمية والتحديث والعصرنة والتي أوضحتها مختلف المفاهيم النظرية لأنماط التدخلات على الأنسجة الحضرية والتي يتصدرها التجدد الحضري الذي أصبح من أهم الأساليب الحديثة المستخدمة في إطار السياسات الحضرية الرامية للتطوير والتنمية الحضرية في إطار التنسيق، التكامل والشراكة بين مخلف الفاعلون ومن أهمهم السكان وبمراعاة الخصائص الجغرافية، الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية وفق مبادئ أساسية وتوجيهات محددة.

وقد أكدت مختلف التجارب الدولية أهمية خيار التجدد الحضري كأسلوب عمراني جديد يرافق التحوّلات العمرانية تبنته العديد من السياسات الحضرية تبعاً لظروفها الجغرافية، الاقتصادية والاجتماعية وحتى العمرانية على وجه التحديد، مقدمة بذلك مجموعة من المبادئ، التوجيهات، الوسائل والنتائج المتوصل التي يمكن لأية عملية تدخل على النسيج الحضري في أية مدينة من العالم الأخذ بإيجابيات وتكييفها مع واقعها الحضري لتحقيق التطوير الشامل والمتكامل.

ولعل تحديد المفاهيم الأساسية لموضوع التجدد الحضري من خلال السياسات الحضرية يعد حجر الزاوية في تحليل واقع مدينة قسنطينة التي اخترناها مجالاً دراسياً في هذا الموضوع، وتزداد أهمية ذلك بالتعرض لتحليل بعض التجارب الدولية في هذا الخصوص والتي تم مراعاتها بدقة للاستفادة منها وهذا هو طموح هذا البحث.



الباب الثاني

التجدد الحضري بمدينة قسنطينة في سياق التحولات الحضرية:
أبعاد، عوامل وسياسات حضرية.

مقدمة:

يقضي الإدراك والفهم المكاني للتجدد الحضري من خلال التحولات العمرانية تحليلاً شاملاً لأبعاده، عوامله ودوافعه، ولعل أهم إطار مكاني مناسب لذلك هو مدينة قسنطينة التي تُقدم ضمن صيرورة نموها الحضري العديد من التحولات العمرانية المتعاقبة عليها بحكم عراقة نشأتها ووقوعها ضمن محور التدفقات السكانية وحركة التبادلات، ناهيك عن دور السياسات الحضرية المتعاقبة عليها لضبط نموها والتحكم فيه من خلال التحولات المتعاقبة عليها من الحماية العثمانية، ثم الاستعمار الفرنسي إلى عهد الاستقلال، الذي اتضحت فيه العديد من الأدوار الطوعية والفردية منذ التوجه نحو اقتصاد السوق والتحول المصاحب له في العديد من الممارسات لا سيما بعد إنجاز العديد من المشاريع الحضرية الكبرى، الأمر الذي يكسب التجدد الحضري أهمية بالغة لدراسته بمدينة قسنطينة، وهذا من خلال محاوره الأساسية التي وُزعت في هذا الباب على ثلاث فصول، كما يلي:

الفصل الأول: التجدد الحضري بمدينة قسنطينة: ظاهرة حضرية متوائمة مع نشأة المدينة وخصوصيتها المكانية.

الفصل الثاني: التجدد الحضري ضمن السياسات الحضرية بمدينة قسنطينة: صيرورة متواصلة من التحولات العمرانية.

الفصل الثالث: التجدد الحضري كنتاج للتحولات العمرانية من خلال المشاريع الحضرية الكبرى: دور فعال للتطوير الاقتصادي والاجتماعي بمدينة قسنطينة.

الفصل الأول: التجدد الحضري بمدينة قسنطينة

ظاهرة حضرية متوائمة مع نشأة المدينة وخصوصيتها المكانية.

مقدمة:

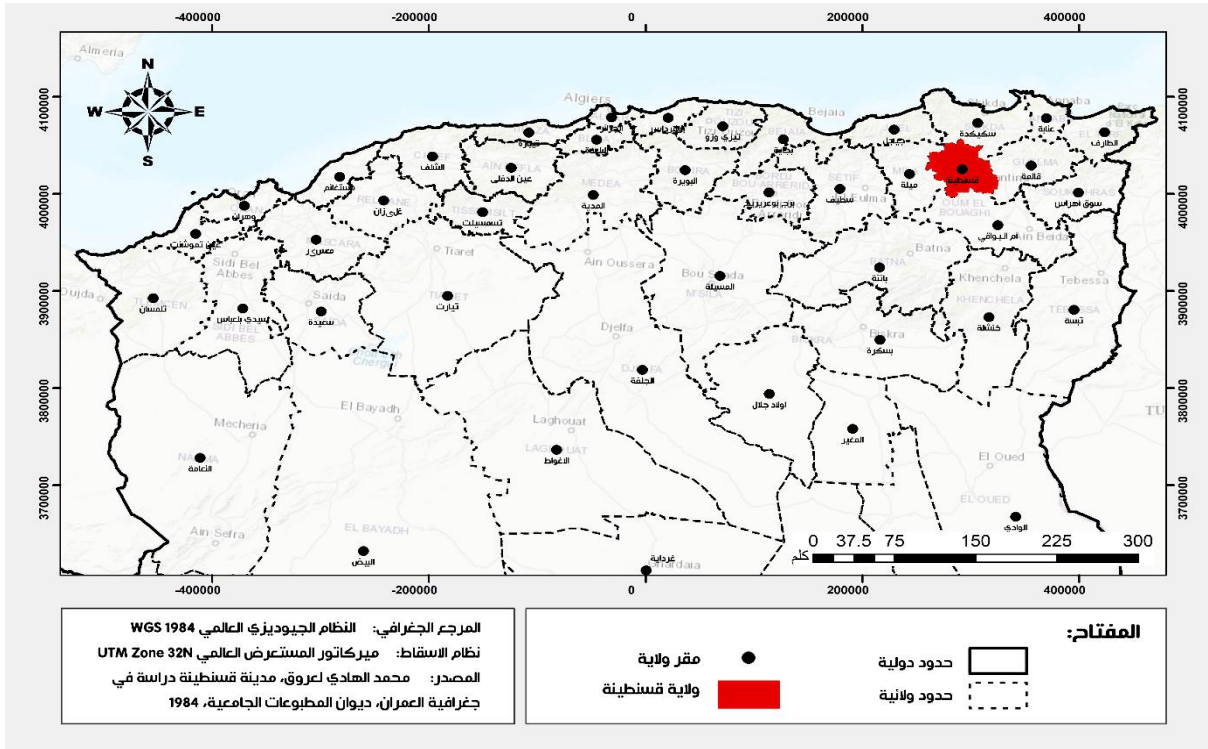
تتفرد مدينة قسنطينة عن باقي المدن الجزائرية بخصوصيتها التاريخية والجغرافية؛ حيث أسهمت هذه الخصوصيات في حدوث تحولات حضرية متتالية بالمدينة، تعكس من خلالها الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها وأثرت على بنية نسيجها العمراني منذ بداية تطورها وامتدادها إلى خارج الصخرة، وأصبحت هذه التحولات ظاهرة حضرية تُميّز ديناميكية نمو مدينة قسنطينة.

يبرز التجدد الحضري كأهم مظاهر هذه التحولات الحضرية على اعتبار أن المدينة تتداخل فيها العديد من العوامل الكامنة والدافعة للتجدد الحضري، وهذا من السمات الحضرية لمدينة قسنطينة التي جعلتها دائماً مكتسبة لأهمية اقتصادية واجتماعية على المستوى الجهوي، الوطني وحتى المتوسطي وطبع عليها مظاهر التجدد الحضري بأشكال مختلفة ومتباينة سنحاول إبرازها دوافعها، دعائمها وعواملها فيما يلي:

1- موقع جغرافي مميز بالشرق الجزائري :

تقع مدينة قسنطينة في شرق الجزائر على خط عرض 36.23 درجة شمالاً وخط طول 7.35 درجة شرقاً، وبالتالي تحتل منطقة متميزة ذات تضاريس مناسبة، ضمن أطلس التل بين الساحل والشمال. حدود الصحراء، حيث تبعد عن الحدود الشرقية الجزائرية التونسية مسافة 245 كلم، وعن الجزائر غرباً 431 كلم، وعن مدينة بسكرة جنوباً 235 كلم، وعن مدينة سكيكدة شمالاً 89 كلم. سمح الموقع الاستراتيجي لها بلعب دور مهم في الشرق الجزائري الذي يتوسطه جغرافياً من خلال العلاقات الوظيفية التاريخية، مما زاد من أهمية المدينة اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً وسياسياً. نقطة التقاء لجميع وسائل النقل البري والجوي، ومركز اقتصادي صناعي على المستوى الوطني وخاصة في الصناعات الميكانيكية¹. يبلغ عدد سكان قسنطينة 418672 نسمة في عام 2008، مما يجعلها في المرتبة الثالثة في ترتيب المدن الجزائرية بعد كل من مدينة الجزائر العاصمة ومدينة وهران.

1 محمد الهادي لعروق. (1984). مدينة قسنطينة: دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص. 38-45.



خريطة (08): الموقع الإداري لولاية قسنطينة.

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات، التقسيم الإداري لسنة 1984.

تمثل مدينة قسنطينة التجمع الرئيسي في بلديتها، وهي مدينة كبرى بها، الأمر الذي يجعل حدودها العمرانية تتطابق مع حدودها البلدية.

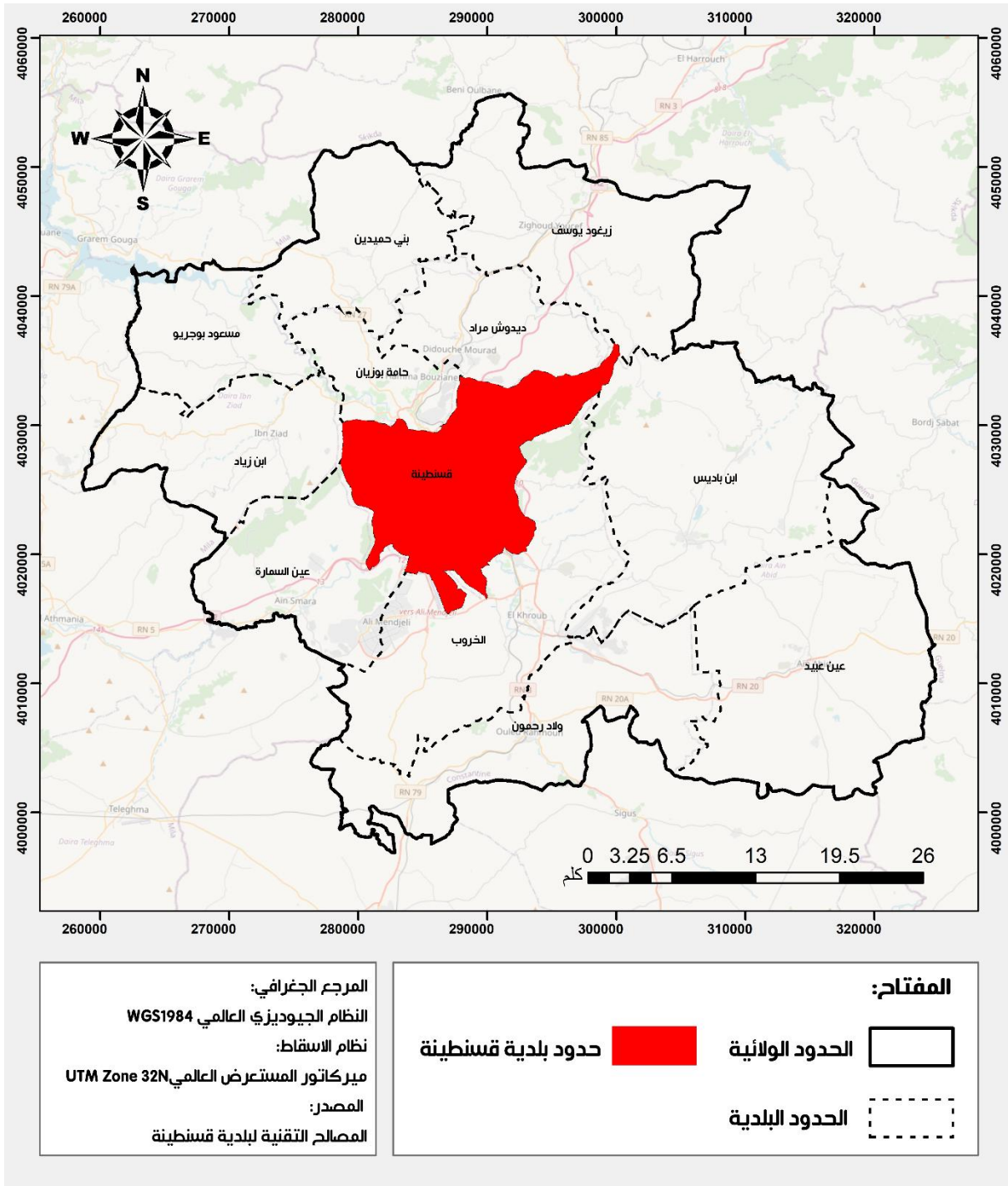
وبلدية قسنطينة هي واحدة من بلديات ولاية قسنطينة الاثني عشر، تقع في وسطها الجغرافي، يحدها:

- شمالاً: بلديتي ديدوش مراد والحامة بوزيان.

- شرقاً وجنوباً: بلدية الخروب.

- غرباً: بلدية ابن زياد.

- وبلدية عين اسمارة من الجنوب الغربي (خريطة رقم 09).



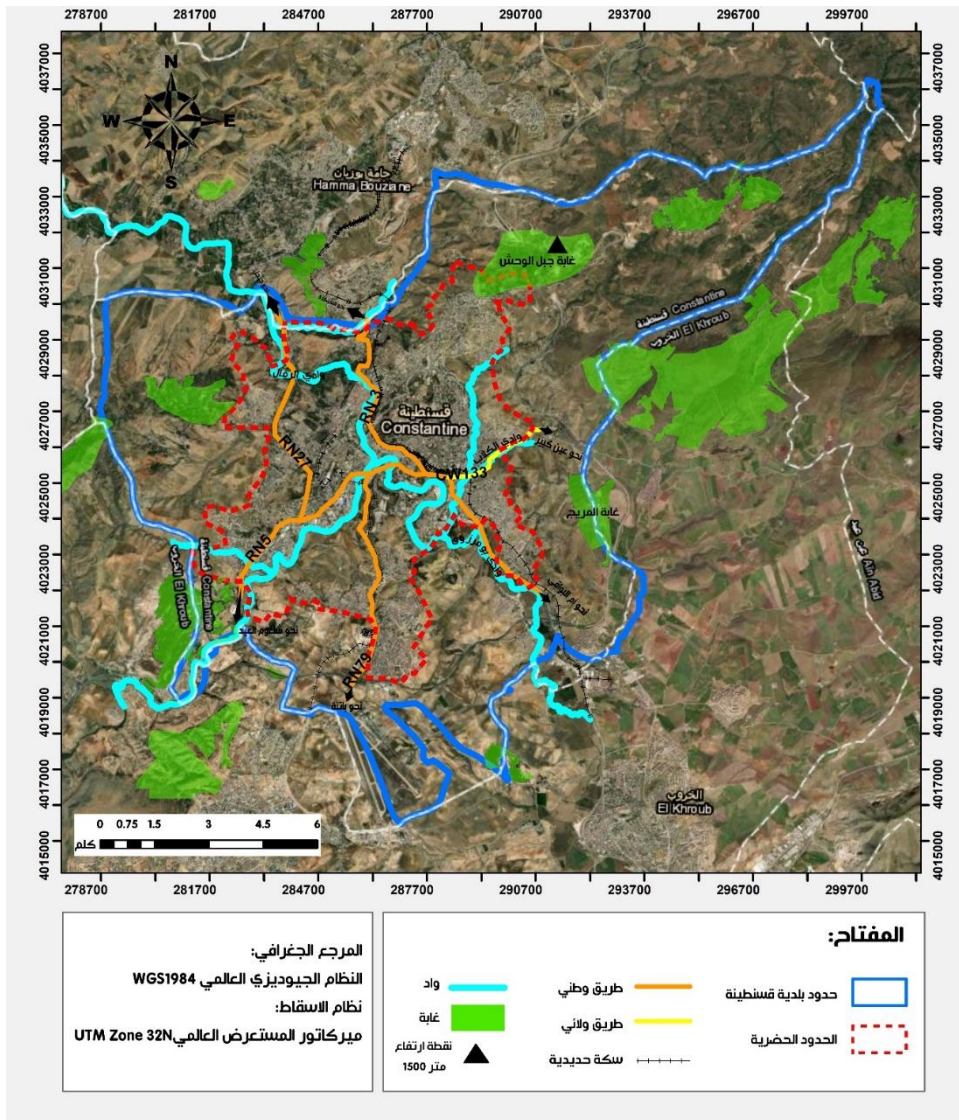
خريطة (09): موقع بلدية قسنطينة في إطارها الولائي.

المصدر: المصالح التقنية لبلدية قسنطينة.

2- خصائص موضوعية تُدعم التجدد الحضري:

تتفرد مدينة قسنطينة عن باقي المدن الجزائرية بخصوصية موضعها المتميز بالانقطاعات في وحداته الطبوغرافية التي تجمع بين عدد من الهضاب والتلال المرتفعة، يخترقها وادي الرمال وبمرزوق (خريطة: 10)، وتحف بها الانحدارات الشديدة وخوانق الرمال.

وقد كان لهذه الخصائص الموضوعية انعكاس مباشر على البنية الحضرية للمدينة وكذا على مورفولوجيتها فالإطار المبني خضع بشكل مباشر للخصائص الفيزيائية المتباينة لكل وحدة طبوغرافية من وحدات الموضع.



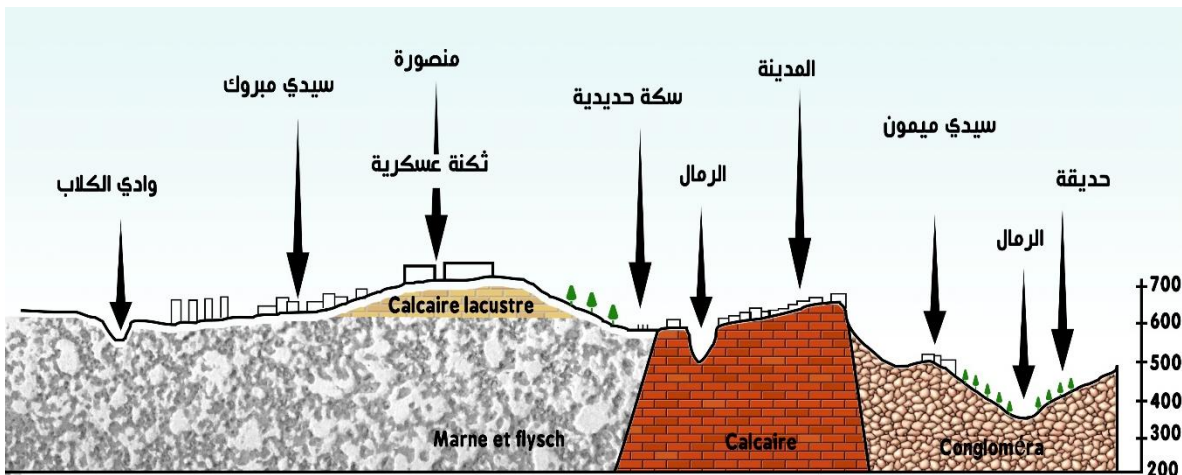
خريطة (10): أهم الخصائص الفيزيائية لموضع مدينة قسنطينة في إطارها البلدي.

المصدر: المصالح التقنية لبلدية قسنطينة.

تعتبر الصخرة أهم وحدة طبوغرافية بالموضع لاحتضانها النواة الأولى لمدينة قسنطينة، والتي تبلغ مساحتها نحو 40 هكتار، تحيط بها خنادق الرمال والانحدارات الشديدة من كل جهاتها ما عدا الجهة الغربية أين تتصل طبيعياً بالكدية بشريط عرضه 300م، وهي كتلة كلسية بارزة، شكلها العام مثلث غير منتظم الأضلاع قاعدته في الشمال ورأسه في الجنوب، وهو يتفق مع الانحناءات التي رسمتها خنادق الرمال المحيطة به على طول حوالي 2,8كم، وهذا ما أكسب المدينة خلال بداية نشأتها النووية وظيفة دفاعية¹.

أما باقي الوحدات الطبوغرافية الموضعية لمدينة قسنطينة كالهضاب والتلال المرتفعة المتباينة الارتفاع والانحدارات فهي تحيط بالصخرة، وتبرز فيها هضبة المنصورة بالضفة اليمنى لواد الرمال تتميز بارتفاع يتراوح بين 815-630م وانحدار قدره 8%، يجاورها تل سيدي مبروك الذي يتراوح فيه قيمة الانحدار بين 8-12%، ليتصل شمالاً بهضبة سيدي مسيد التي تُقابل الصخرة على الحافة اليمنى لخنادق الرمال على ارتفاع متوسط يصل إلى 725م. وفي الجهة الغربية من الصخرة تظهر الكدية بارتفاع يقدر بـ 637م، وبعدها يظهر تل المنظر الجميل بالجهة الجنوبية الغربية، وجنوباً تمتد بعض الهضاب أهمها هضبة عين الباي بارتفاع متوسط يتراوح بين 600-800م وانحدارات منتظمة إلى جانب ذراع بوفريكة².

وفي أقصى الشمال الشرقي يتواجد جبل الوحش الذي يحتضن سفحه الجنوبي الغربي عمليات التوسع العمراني للمدينة نظراً لتكويناته المتماسكة وقلة الأراضي القابلة للتعمير بالمدينة وتزايد الطلب عليها.



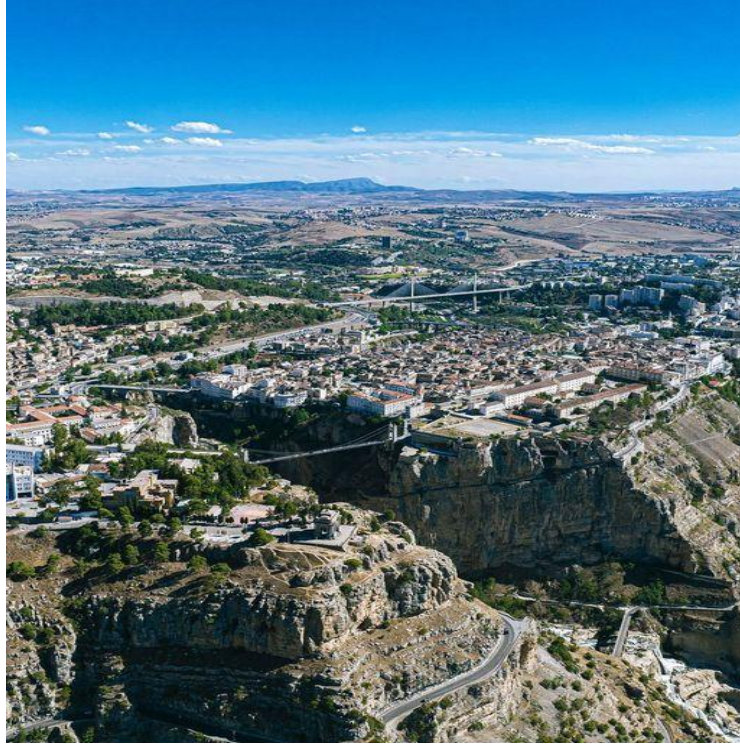
شكل (05): مقطع مورفولوجي لموضع مدينة قسنطينة.

المصدر: Ministre de l'habitat, 1994, p. 10

1 Côte, M., (2014). Constantine : Cité antique et ville nouvelle. Média-Plus, Constantine, pp. 13-20.

2 Ministre de l'habitat. (1994). Elément de composition urbaine, ENAG/Editions, Alger, pp. 08- 10.

ومن أجل الارتباط العضوي والاندماج الحضري بين مختلف هذه الوحدات الطبوغرافية وُجدت العديد من الجسور التي تصل بين بعض الوحدات الطبوغرافية، والتي تعكس في مجملها مختلف أعمال التهيئة الحضرية المنجزة بالمدينة عن وجود تجدد حضري لملائمة خصوصية الموضع مع نمو المدينة وتطورها على هذا الموضع عملت على تفعيل النشاط الاقتصادي بالمدينة من خلال تسهيل الوصولية بين مختلف الوظائف الموزعة على الوحدات الطبوغرافية وربطها بالصخرة الحاضنة للمجال المركزي للمدينة، وتيسير حركة النقل والمرور مع ضمان رفاهية السكان.



صورة (03): بعض الجسور الواصلة بين أهم الوحدات الطبوغرافية المشكلة لموضع مدينة قسنطينة.

3- التنظيم المكاني للمجال الحضري القسنطيني إطار مكاني للتجدد الحضري :

تعاقب على المجال الحضري لمدينة قسنطينة تقسيمين إداريين إثنين، الأول كان سنة 1987، والذي اعتمد فيه على عدة معايير طبيعية، بشرية واقتصادية، وأوجد 08 قطاعات حضرية (القنطرة، سيدي مبروك، القماص، التوت، 05 جويلية 1962، بوذراع صالح، المنظر الجميل وسيدي راشد)، والثاني وهو المعمول به حالياً تبعاً للمرسوم التنفيذي رقم 536/91 المؤرخ في 25 ديسمبر 1991، والذي نتج عنه 10 قطاعات حضرية، ليتم تعديلها فيما بعد بإدماج القطاع الحضري "قيطوني عبد المالك" مع القطاع الحضري "سيدي راشد" ليُشكل قطاعاً حضرياً واحداً وبصبح العدد الإجمالي 09 قطاعات حضرية.

يضم كل قطاع حضري عددًا من أحياء المدينة باختلافاتها المكانية، الاجتماعية والوظيفية.

وتتمثل هذه القطاعات الحضرية في:

✓ قطاع سيدي مبروك.

✓ قطاع القنطرة.

✓ قطاع القماص.

✓ قطاع التوت.

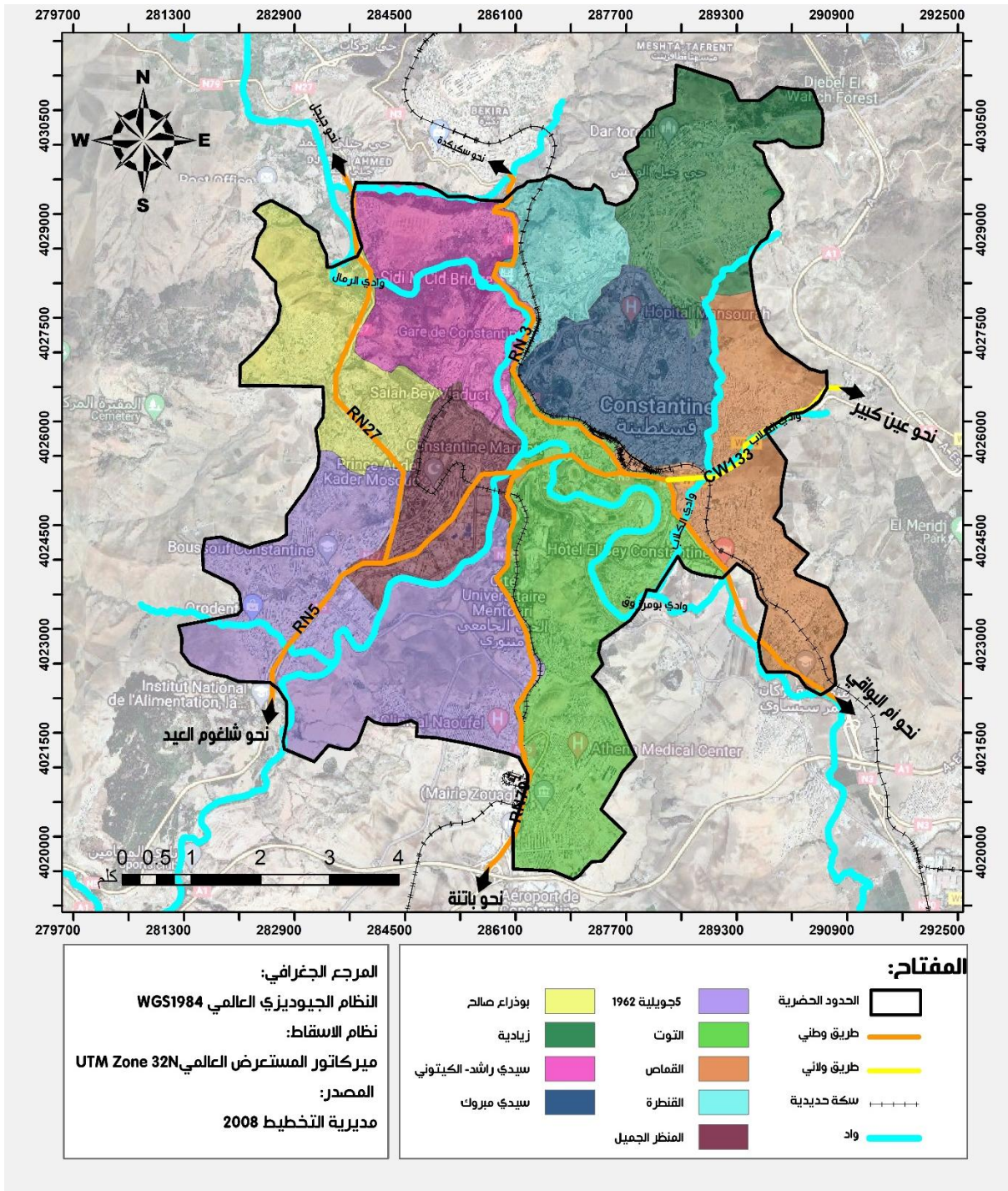
✓ قطاع 05 جويلية 1962.

✓ قطاع الزيادة.

✓ قطاع سيدي راشد (قيطوني).

✓ قطاع بوزراع صالح.

✓ قطاع المنظر الجميل.



خريطة (11): توزيع القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.

المصدر: مديرية التخطيط والبرمجة لولاية قسنطينة، 2008.

والهدف من هذا التقسيم هو التحكم والسيطرة على التسيير الحضري للمدينة ومعرفة مكامن الخلل والبؤر للمشاكل الحضرية والذي يتطلب تدخلا عمرانياً حسب طبيعة المشكل المطروح، وغالبًا نجد التجّد الحضري أهم هذه التدخلات.

إذ يبدو ذلك واضحًا بالقطاع الحضري "سيدي راشد" الذي سُجلت به أغلب عمليات التجّد الحضري؛ حيث يضم هذا القطاع كلا من المركز القديم والمركز الأوروبي بأحياءه المختلفة مثل القديس جان الذي تعرض لعملية التجّد الحضري لوقوعه في منطقة الانزلاقات الأرضية مما تطلب التدخل بإزالة بعض مبانيه لتخفيف الحمولة على السطح وتعويضها ساحات عمومية ومآرب للسيارات، وكذا منطقة "لابريش" بساحاتها ووظائفها المختلفة تم التدخل على جزء منها خاصة في محطة الحافلات "بومزو" والحديقة المحاذية لها بعملية التجّد الحضري وإنشاء فنادق مصنفة للرفع من حظيرة الإيواء الفندقية بمدينة قسنطينة.

إلى جانب عملية إزالة البناءات الفوضوية بحي باردو وتعويضها بحظيرة للتسلية ومساحات خضراء، كما احتضن الموقع الذي تم تفريغه من المساكن الفوضوية محورًا لمد الجسر العملاق وربط أطراف المدينة على ضفاف وادي الرمال.

4- نسيج حضري متباين ومتراكب فسيفسائيًا يتضمن تجددًا حضريًا :

يحوي النسيج الحضري لمدينة قسنطينة العديد من الأنماط السكنية والتي تشكل أغلبية أجزاءه؛ حيث نجد التقليدي، الأوروبي، الفوضوي، الحديث... (الفردي والجماعي حسب مكان تواجده من المدينة، حيث شيد كل نمط سكني مع وحدة طبوغرافية من موضع المدينة، فمثلا التقليدي على الصخرة، والنمط الجماعي الأوروبي على الكدية وبعض المناطق من هضبة المنصورة وباب القنطرة، ويتركز النمط الفردي الأوروبي بشكل واضح بحي سيدي مبروك بهضبة المنصورة وتل المنظر الجميل، إلى جانب حي القديس "جان" وحي فوبور لامي (الأمير عبد القادر)، وهناك النمط الفردي الحديث وكذا الجماعي الحديث اللذين ظهرا بعد الاستقلال في شكل تحصيلات منتشرة في أنحاء مختلفة من المدينة خاصة بجهتها الجنوبية وكذا مناطق سكنية حضرية جديدة بمنطقة جبل الوحش وبوالصوف، كما ينتشر السكن الفوضوي في بعض المناطق المختلفة من المدينة خاصة على

المنحدرات ووظائف الأودية والتي أجهت السلطات المحلية في التخلص منها، مما جعل النسيج الحضري للمدينة يظهر بشكل فسيفاء.

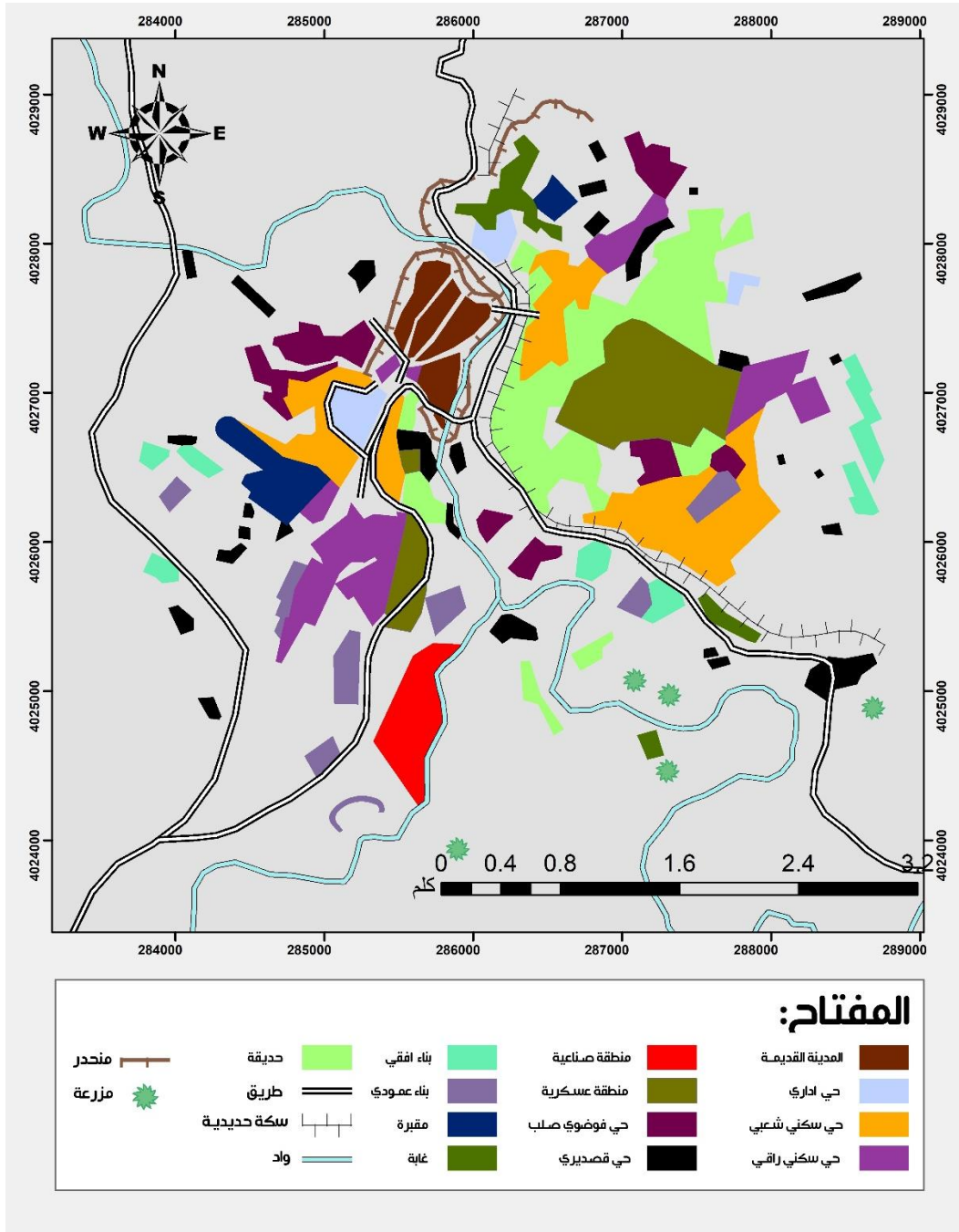
وكل نمط يتميز عن الآخر بواجهاته المعمارية والمواد المستخدمة في بناءه، بالإضافة إلى مخططه الهيكلي وخطة الشوارع، وتوزع الوظائف الحضرية التي يقدمها ليبي بها احتياجات سكانه وسكان القطاعات الأخرى الوافدة إليه، وهذا ما سمح بتمييز أنواع من الأحياء:

- أحياء إدارية.

- أحياء سكنية (بأنماط مختلفة: العمودي، الأفقي، الفوضوي...).

- مناطق صناعية...

وحتى تمكنت المدينة من تحقيق هذا التراكم بين الأنسجة الحضرية المتباينة وتناسقها على موضع متضرس كانت هناك تحولات عمرانية متعددة في مناطق مختلفة استجابة للعديد من الدوافع ترتب عنها حدوث العديد من عمليات التجدد الحضري العفوي وبمبادرات طوعية من قبل الدولة أو فردية من قبل السكان أو التجار...



خريطة (12): توزيع الأنماط السكنية والأحياء الوظيفية بمدينة قسنطينة.

المصدر: تحقيق ميداني + معالجة الباحث، 2020.

5- توزيع مكاني غير متوازن للسكان متأثر بعمليات التجّد الحضري وباقي التدخلات الأخرى : منذ أن كان حجم مدينة قسنطينة يُقدر بـ 245.621 نسمة سنة 1966، فقد تطور بشكل مستمر نتيجة للعديد من العوامل الاقتصادية والاجتماعية الكامنة في المدينة ليصل سنة 1977 إلى 345.566 نسمة بزيادة سنوية قدرها 9.086 نسمة/سنة، وفي سنة 1987 سجلت المدينة حجم سكاني قدره 440.842 نسمة أي بزيادة سنوية 9.528 نسمة/سنة، ليستمر هذا الارتفاع حتى سنة 1998 ليلعب حجم المدينة 475.791 نسمة يرافقه تراجع في الزيادة السنوية التي بلغت خلال الفترة

(1987-1998) 3.495 نسمة/سنة. أما في سنة 2008 فقد عرفت مدينة قسنطينة تراجعاً واضحاً في حجمها السكاني والذي وصل إلى 440.199 نسمة أي بتراجع للزيادة السنوية إلى 3.559 نسمة/سنة.

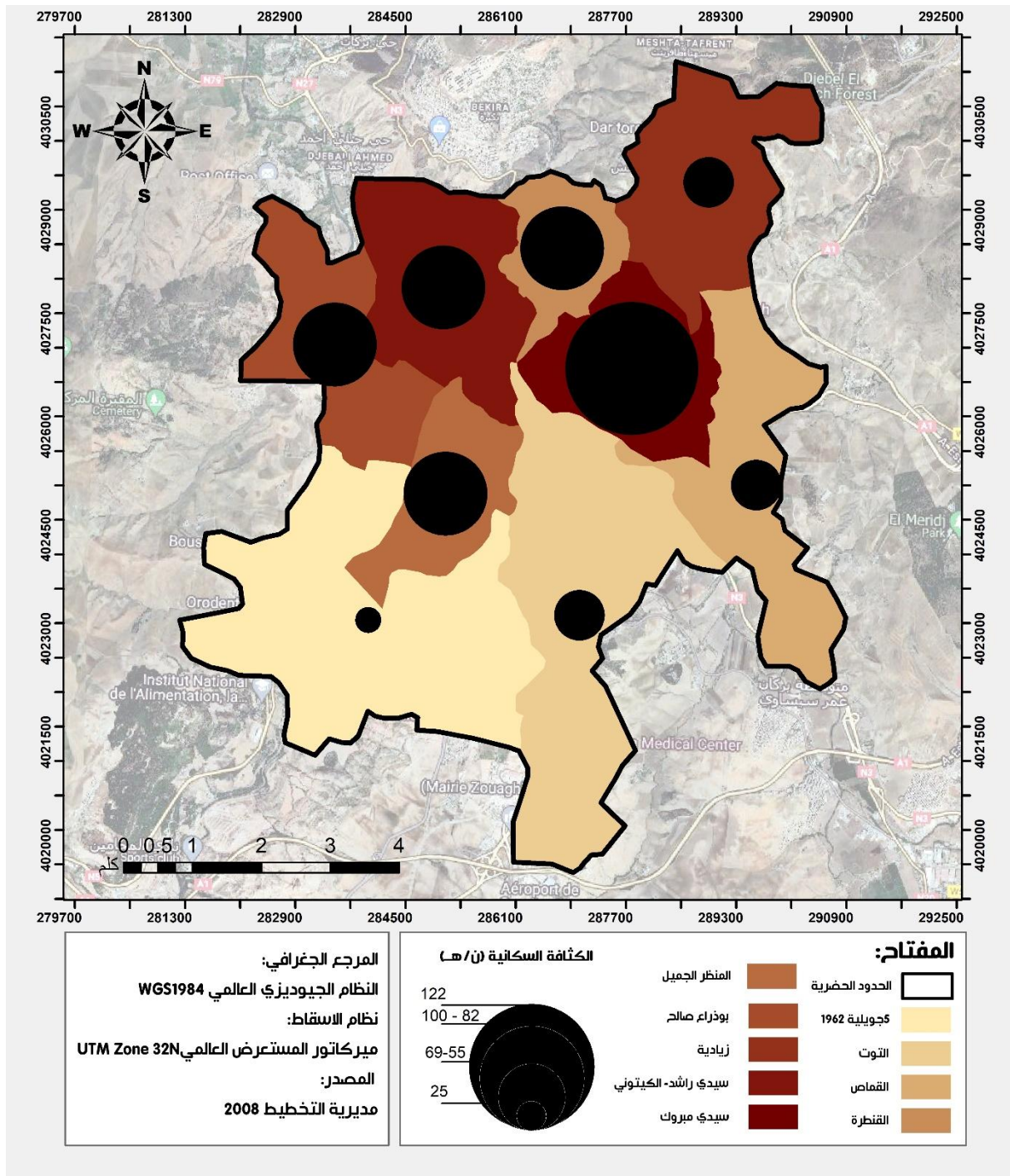
هنا يجب التركيز على توضيح تطور الحجم السكاني لمدينة قسنطينة عبر التعدادات السكانية، وتحليل عوامل ارتفاعه وتراجعته عبر الفترات التعدادية من خلال تطور معدلات النمو السكاني (ذكر التفريغ السكاني باتجاه المدن التوابع، وبعدها انشاء المدينة الجديدة) نتيجة العديد من المشاكل التي كانت تعاني منها مدينة قسنطينة.

بالإضافة إلى التطرق إلى توزيع الحجم السكاني لمدينة قسنطينة عبر القطاعات الحضرية (حسب آخر احصائيات متوفر لديك)، وتحليل سبب تباينه من قطاع لآخر مع الإشارة إلى تأثير عمليات ومشاريع التجدد الحضري المنجرة حسب كل قطاع إن وجدت.

جدول رقم (01): تَوَزُّع السكان عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.

الرقم	اسم القطاع	المساحة (الهكتار)	النسبة المساحية %	عدد السكان	عدد المساكن
01	المنظر الجميل	385	6.60	45674	10490
02	سيدي راشد (قبطوني)	630	10.80	52801	12806
03	بوذراع صالح	475	8.14	50335	8317
04	05 جويلية 1962	1217	20.87	33930	8738
05	التوت	1119	19.19	63207	12550
06	القماص	610	10.46	48389	9077
07	سيدي مبروك	535	09.17	66109	13681
08	زيادية	581	09.96	46642	9168
09	القنطرة	280	04.80	31074	6376
	المساحة الإجمالية	5832	100	438161	91233

المصدر: معطيات التعداد العام للسكان والسكن، 2008.



خريطة (13): توزيع الكثافة السكانية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.
 المصدر: معطيات مديرية التخطيط + معطيات التعداد العام للسكان والسكن، 2008.

من خلال تقسيم المدينة إلى قطاعات حضرية وحسب تعداد السكن والسكان لعام 2008 تبين لنا أن قطاع سيدي مبروك أكبر هذه القطاعات من حيث عدد السكن والسكان، هذا الأخير كان نتاج توسع المدينة خارج أسوارها، وعرف خلال العشرينيتين الأخيرتين العديد من التحولات العمرانية جراء عمليات التجدد الحضري النقطي التلقائي الذي حدث به والذي غير من الوظيفة السكنية التي كانت سائدة على معظم القطاع لتحل محلها الوظيفة التجارية بأشكال عمرانية ومعمارية جديدة، تُقدم من خلال نمطاً جديداً للحياة الحضرية والممارسة التجارية.

6- التجدد الحضري يواكب نمو مدينة قسنطينة وتطورها المكاني :

إن العلاقة بين التوسع العمراني لمدينة قسنطينة وعمليات التجدد الحضري متلازمة منذ نشأة المدينة حتى وقتنا الحالي، وذلك حسب مراحل التوسع، إذ أن كل مرحلة كانت تتسم بعمليات للتجدد الحضري لتتجاوز مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة بها.

6-1- قسنطينة قبل الاستعمار الفرنسي (قبل 1837م): تجدد حضري مرتبط بالأبعاد الجغرافية والعمرانية للمدينة في ظل الحماية العثمانية.

تُمثل الصخرة النواة الأولى للمدينة في بداية نشأتها بالعصر الروماني، ولم تعرف أي نوع من مظاهر التوسع العمراني ذلك لأن وظيفتها كانت دفاعية خلال مرحلتها النووية.

وبمجيء الإسلام عرفت المدينة الأمن والاستقرار والأمن، وقد ساعدها ذلك على التطور والازدهار، ومع بداية سنة 1500م شهدت مدينة قسنطينة توسعاً داخل أسوارها وبلغت مساحتها 30 هكتار، وكان هذا تحت الحكم العثماني، واتسم نسيجها بكثافة البناء وانعدام الساحات ويمساكن جماعية موحدة النمط متراسة تتخللها شوارع ضيقة وأزقة.

فالمدينة تتهيكل من خلال أربعة محاور رئيسية تسمح بربط ثلاث أبواب رئيسية لها (باب القنطرة، الجديد، الجابية)¹، وتحدث في امتدادها تقاطعات مع العديد من المحاور الثانوية، مما يسمح بربط مختلف الأحياء فيما بينها، كما تتفرع منها ممرات والتي تمكن من الولوج إلى المساكن وتتخذ أشكالاً خطية، إما على شكل حرف (T.LY)؛ حيث تضم ما بين 4 و 20 مسكناً² هذه الأخيرة تشكل تجمعا سكنيا يفتح عند أول الممر بشكل تسلسلي منظم للحي من الأملاك العامة نحو الأملاك الخاصة،

1 Boukhil.M.L. (1987). Structure de commerce de détails : leur rôle dans l'organisation de l'espace urbain à Constantine. Thèse de doctorat de 3eme cycles, Université de Paris, p.18.

2 Ben kara .M.H. (2002). La croissance urbain de la ville de Constantine. Thèse de magistère université de montouri Constantine, p32.

إذ أن هذا التسلسل لم يكمن عشوائياً بل يخضع إلى نظام عائلي واجتماعي منظم يسمح ويفرض نظام المجاورة والحرمة داخل هذه الأحياء في المدينة خلال تلك الفترة تشكل كتلة متجانسة منغلقة حول نفسها بما يعرف بالأسوار، والتي بنيت لغرض دفاعي هدفه الأساسي الحماية، وهو ما يحدد الشكل العام للمدينة حسب موضعها أين تشكل حاجز منيع لا يسمح بالمرور إلا على أبوابه، فبالجنوب الغربي يتواجد باب الجابية، وباب الواد وباب الجديد، وفي الشمال الشرقي نجد كل من باب القنطرة وباب الواد، ولكل باب دور ووظيفة تُقام من خلال، فباب الجابية يسمح بالمرور إلى واد الرمال للترود بالمياه، فكلمة "الجابية" تعني صهريج أو خزان المياه، أما باب الواد فمن خلال يمكن المرور والدخول إلى حي باردو (المعروف حالياً باسم "رحماني عاشور") حيث تتواجد الإسطبلات الخاصة بالباي، وباب الجديد فهو يربط المدينة القديمة المركز بحي "الكدية" وباب القنطرة يسمح بالمرور إلى الضفة الأخرى من الواد عبر الجسر الروماني.

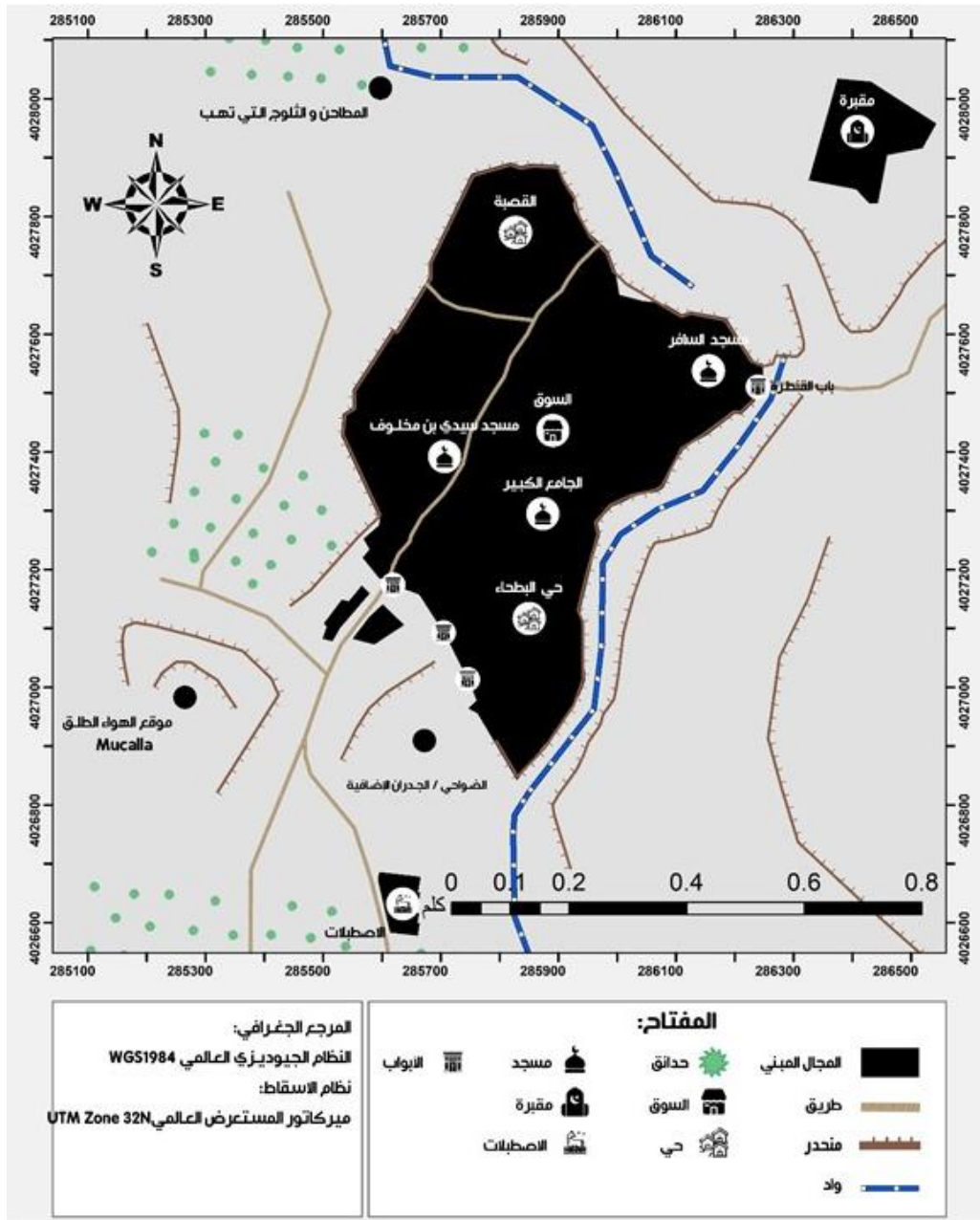
وتتشكل مدينة قسنطينة خلال الحماية العثمانية من أربع أحياء سكنية كبرى، وهي: حي "القصبة" بالجهة الشمالية الغربية، حي "الطابية" بالجهة الغربية، حي "الجابية" بالجهة الجنوبية وحي "القنطرة" بالجهة الشمالية الشرقية.

مع الإشارة إلى تركيز حي خامس ذو طابع تجاري هو "سوق التجار" الذي يشغل قلب المدينة، كما أن هذه الأحياء مشكلة في تجمعات سكنية، فمثلاً حي "الطابية" يضم "الطابية الكبيرة" و"الطابية البرانية"، والقصبة تنقسم إلى "العامرة"، والجزيرات المحيطة بمسجد الكتانية إذ أن كل حي يضم مسجد وسوق صغير بالإضافة إلى حمام.

كما تضم المدينة "الأسواق" التي تعتبر عنصراً هاماً في هيكلية نسيج المدينة، فالسوق هو مكان للتبادل والتقاء السكان المحليين بالغرباء لغرض البيع والشراء بحيث يشكل مركزاً رئيساً للأنشطة التجارية، ولعل أهم هذه الأسواق نذكر "سوق التجار" المتواجد بمركز المدينة؛ حيث يضم مختلف الورشات والحرفيين، وهو يمتد على مساحة 2 هكتار، بالإضافة إلى سوق العطارين، المواقف، السراجين، الخزازين والصابارين، الصباغين، سوق الغزل، سوق الخلق، الحدادين، القصابين (الغرابل)، النجارين والحكاكين والخضارين، سوق التجار (الصفقات) الجزارين، القصاعين، الفحاميين وسوق القهوة¹.

هناك أيضا سوق العصر، سوق الجمعة بشمال المركز بالقرب من الأسوار، في حين أن باقي الأسواق تتواجد إما في غرب حي الطابية، والباقي بالجنوب الغربي بباب الطابية أغلب هذه الأسواق تتواجد بمحاذاة مسجد، حيث نجد أن سوق العصر بمحاذاة مسجد الكتانية وسوق التجار بمحاذاة المسجد الكبير ومسجد الباي، فالعدد الكبير من الأنشطة التي شهدتها المدينة جعلتها تشكل قطبا تجاريا هاما بإقليمها بحيث تلبى حاجيات سكانها وسكان كل المناطق المجاورة لها.

وفي هذا الإطار فإن التجدد الحضري في مدينة قسنطينة لم تظهر ملامحه من وجود تحولات عمرانية بل من خلال خصوصية التنظيم المكاني للمدينة في حد ذاته الذي سمح بوجود تطور اقتصادي واجتماعي وتنظيم مكاني محكم لتفاعل مختلف الأدوار لتلبية احتياجات سكان المدينة وحتى السكان الوافدين إليها من مناطق مجاورة.



خريطة (14): التنظيم المكاني لمدينة قسنطينة خلال الحماية العثمانية (قبل 1837م).

المصدر: 1988 Pagand + أرشيف الهندسة، قسنطينة سنة 1838.

6-2- مدينة قسنطينة تخضع للاستعمار الفرنسي (1837-1962م):

بدخول الاستعمار الفرنسي لمدينة قسنطينة، عمل على إحداث تحولات عمرانية عميقة في التنظيم المكاني للمدينة من أجل السيطرة وفق منطق استعماري.

ونظرًا لطول فترة الاستعمار الفرنسي وتعدّد التحولات العمرانية المحدثة، نقسم هذه المرحلة من فترات كما يلي:

6-2-1- فترة 1837-1873: تجدد حضري قائم على تحولات عمرانية في النسيج الحضري للصخرة وتشكيل الضواحي.

اتسمت هذه الفترة بأول تدخل استعماري على النسيج الحضري التقليدي، حيث تم تهديم كل من باب الواد وباب الجديد وإنشاء باب الواد جديدة بينهما في حين تم إعادة تشكيل باب القنطرة بنفس مكانها، كما تم إعادة بناء الأسوار وإصلاحها لتأخذ شكل دائري.

كما تم تهديم جميع المساكن المتواجدة بمنطقة القصبه لبناء ثكنة عسكرية ومستشفى عسكري¹، بالإضافة إلى تكبير سوق العصر، مع إنشاء المدرسة البلدية بسوق الجمعة، ومنذ سنة 1883 بدء توافد الأوربيين بكثافة إلى المدينة، لتجمع بذلك بين كتلتين متساويتين تقريبا (أوروبية وإسلامية)، حيث تضم كل واحدة حجم سكاني يتعدى 17000² نسمة، مما جعل الصخرة تنقسم إداريا إلى إدارتين منفصلتين، هما: المركز الأوروبي والمركز الإسلامي.

■ تتواجد المنطقة الأوروبية بالجهة الغربية، وتتربع على مساحة 15 هكتار أين تم بها شق طرق موجهة نحو باب الواد والمناطق المتبقية من الصخرة.

■ المنطقة العربية الإسلامية بالجهة الشرقية بنفس المساحة إلا أن هذه المنطقة حافظت على عدم انتظامها وتأثرت بشق ما يعرف بطريق جديدة الذي يعرف حاليا باسم "شارع العربي بن مهدي" الذي يربط باب الواد وباب القنطرة مشكلا تراصفاً من البنايات ذات الطابع الأوروبي على جانبيه لتحجب بذلك المباني العربية الإسلامية.

إلى جانب ذلك، تم شق ثلاث طرق مستقيمة وفق منطق (*l'esprit Haussmannien*):

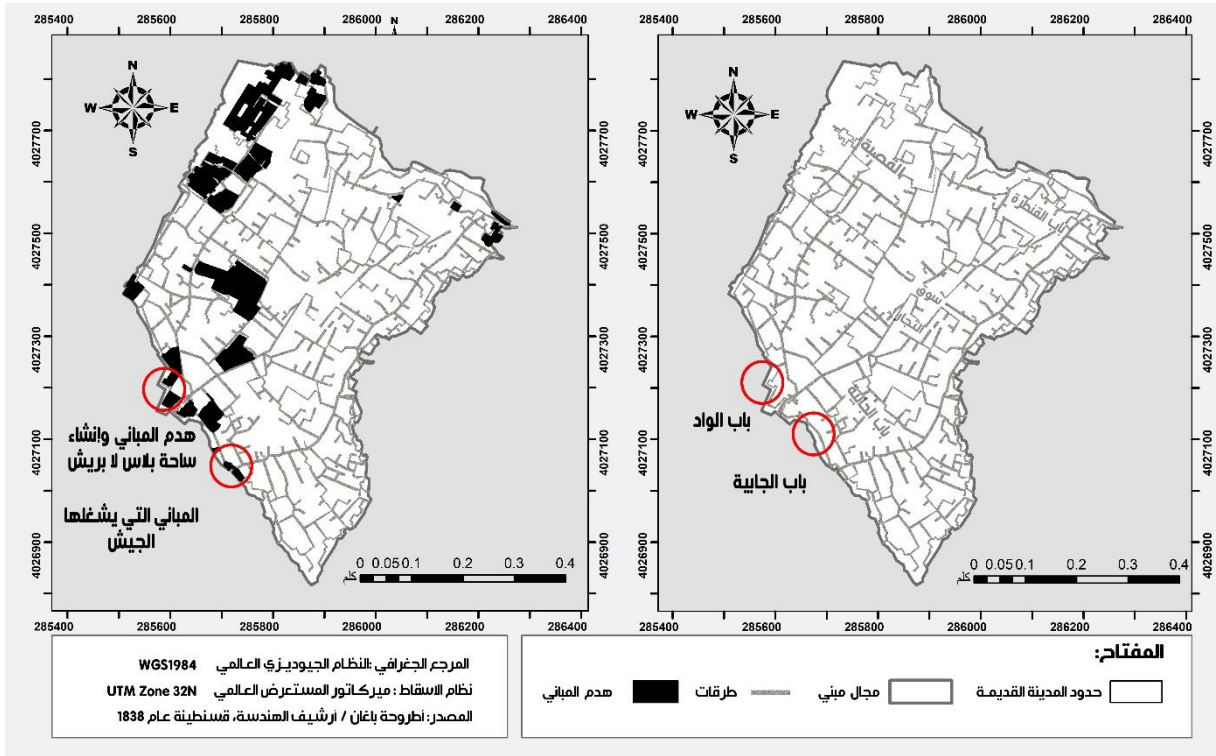
- الأولى: يتمثل في نهج سيدي عبد الله (*Domremont*) سنة 1859 يربط لابريش بالقصبه، وفي غرب هذا النهج تم تخطيط طرق مستقيمة تتقاطع معه عموديا مشكلة بذلك زوايا قائمة عند التقاطعات مما يعطينا مخطط شطرنجي.

- الثانية: يتمثل في نهج 19 جوان 1965 (*la rue de France*) بموجب القرار الصادر سنة 1951.

1 Ben kara .M.H. (2002). *La croissance urbain de la ville de Constantine. Thèse de magistère université de montouri Constantine*, p32.

2 فاضل عبد الوهاب. (2005). أقطاب التنشيط الجاري بمدينة قسنطينة تصنيفها وهيراركيته، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية والجغرافية، ص 21.

- الثالثة: وهو نهج العربي بن مهدي يمر بـ (*le quartier Algérien*)، يربط لابريش بباب القنطرة.



خريطة (15): التنظيم المكاني لمدينة قسنطينة من خلال التدخلات

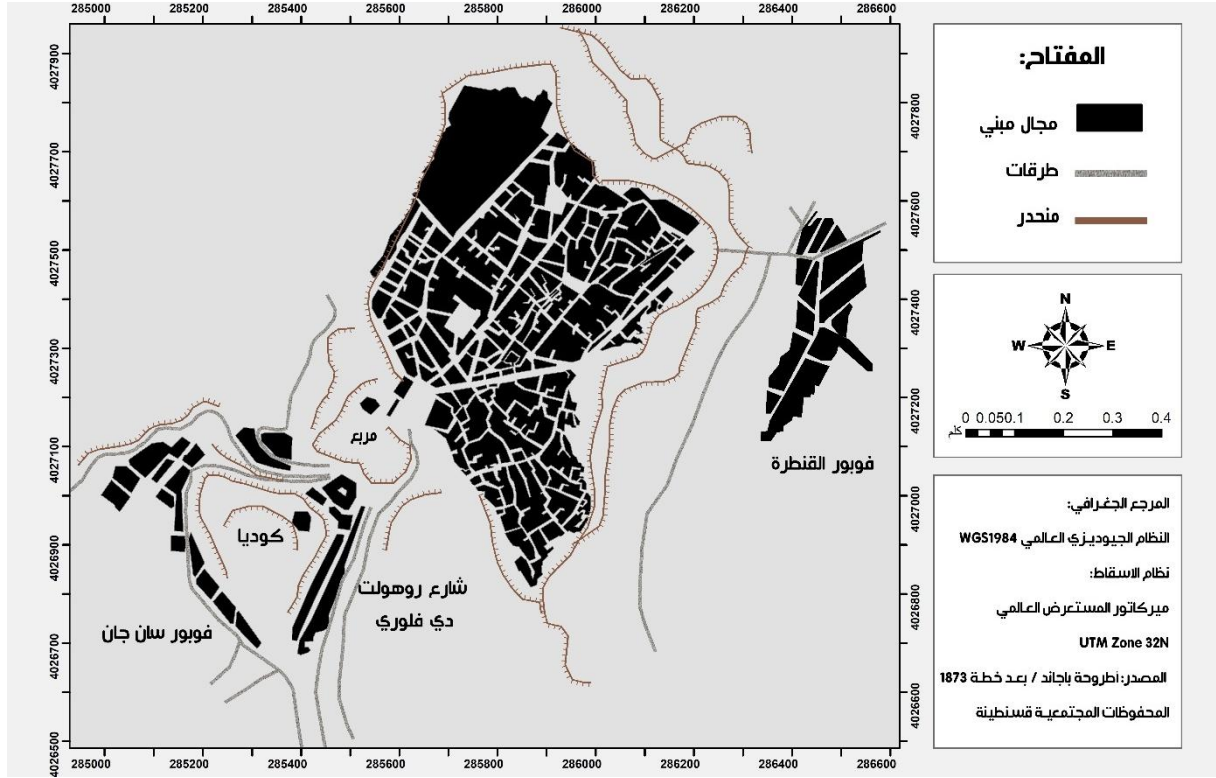
على النسيج الحضري للصخرة سنة 1838م.

المصدر: Pagand، 1988 + أرشيف الهندسة، قسنطينة سنة 1838.

وقد استمرت التحولات العمرانية بمدينة قسنطينة خارج الصخرة لتتشكل الأحياء والضواحي الاستعمارية، والمتمثلة في ضاحية *saint jean*، المعروفة حالياً بحي "بالوزداد" المجاور للكدية، وهو أول حي استعماري من حيث الأهمية العمرانية، السكانية، وفي منطقة "القنطرة" فقد تم تقليص عدد بناياتها المجاورة لمحطة القطار فالعناصر المهيكلة لهذه التوسعات كانت باتجاه أبواب المدينة القديمة بمراعاة مجرى واد الرمال، فواد الرمال ابتعد عن مجراه لتشكيل حي الكدية المجاور لحي بلوزداد، وفي باب القنطرة تم تشكيل حي القنطرة، أما باب الجابية فهو بداية للتوسعات المستقبلية التي اتسمت بشق الطرق باتجاه الجنوب، والشرق والغرب.

كما حدثت تحولات عمرانية في منطقة لابريش التي كان يُطلق عليها "la rece" نظراً لأهميتها الموقعية، إلى جانب إنشاء الثكنات العسكرية لتعزيز الوجود الاستعماري بالمدينة ومنها ثكنة باردو

الممتدة على مساحة 3 هكتار و"quartier gallifet" وهو القصبه حاليا الممتد على مساحة 10 هكتار.



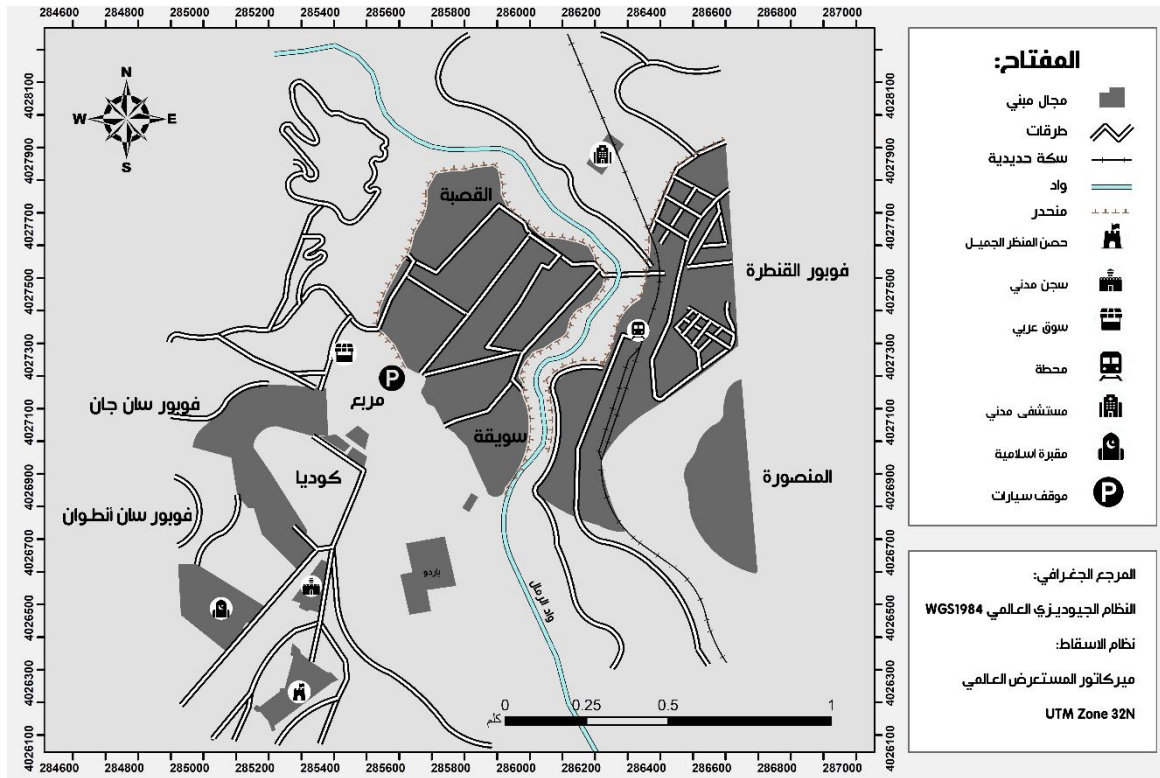
خريطة (16): أولى الامتدادات الحضرية خارج الصخرة بمدينة قسنطينة سنة 1868م.

المصدر: 1988 Pagand + أرشيف الهندسة، قسنطينة سنة 1868.

وفي سنة 1864 شرع في مد الجسور، ومنها جسر القنطرة الذي استعاد الحركة به، وكذا جسر الشياطين الذي يسمح للسيارات القادمة من باتنة بالدخول إلى المدينة عبر باردو. وفي سنة 1870 تم انجاز محطة بالقنطرة وتشجير هضبة المنصورة، إلى جانب تدشين خط السكة الحديدية.

وقد أسهمت زراعة القمح وتبادلته إلى إنشاء المطاحن (1848) التي تكاثف وجودها بالمدينة¹.

1 - مصلحة الأرشيف بولاية قسنطينة: وثائق خاصة بتاريخ إنشاء الجسور والتجهيزات.



خريطة (17): تشكيل الضواحي في مدينة قسنطينة سنة 1895م.

المصدر: Pagand ، 1988 + أرشيف الهندسة، قسنطينة سنة 1895.

6-2-2-6 فترة 1873-1919: تجدد حضري من خلال استمرارية التوسع الحضري خارج الصخرة وتوطن التجهيزات.

تميزت هذه الفترة باستمرارية التوسع الحضري خارج أسوار الصخرة باستكمال حي القديس "جان" وظهور حي "المنظر الجميل" في شكل مساكن فردية بنمط أوروبي، إلى جانب منطقة الكدية التي تم تسويتها بمساحة 6 هكتار خلال هذه الفترة وبقيت شاغرة.

كما بدأ في الظهور حي سيدي مبروك الأسفل مشكلاً من بعض المساكن المعزولة وبعض الورشات وسيدي مبروك الأعلى الذي يضم بعض البنايات فقط.

وهذا ما جعل النمو الحضري في هذه الفترة تميزت بالتقطع بسبب وجود مناطق شاغرة بين كل من النسيج التقليدي والضواحي الاستعمارية. وبين حي القنطرة وحي سيدي مبروك بجزأيه الأعلى والسفلي¹.

1 غنية مسكالجي، (2009). من المدينة الواحدة إلى المدينة الثنائية: قسنطينة، واحتكاكها مع الاستعمار، ترجمة جمال فاطمي. في، فاطمة الزهراء قشي، قسنطينة: مدينة وموروثات، ميديا-بلوس، قسنطينة، ص. 143-155.

ومع الإشارة إلى افتتاح جسري "سيدي راشد" و"سيدي مسيد" في سنة 1912، حيث أن جسر سيدي راشد يربط المركز بالجزء الجنوبي الشرقي، وجسر سيدي مسيد يربط المركز بالجزء الشمالي الشرقي. أما فيما يخص التجهيزات، فقد تم افتتاح المسرح سنة 1883¹ وتدشين المحافظة سنة 1885، وتدشين مقر البلدية سنة 1902، وقصر العدالة سنة 1914 ومركز البريد سنة 1917 إلى جانب إنشاء بعض المدارس؛ حيث تحوّلت المدرسة البلدية منذ سنة 1910 إلى ثانوية للذكور، وثانوية الشباب للبنات والتي تتوسط شارع العربي بن مهيدي حالياً.

وعليه فإن التجدد الحضري بهذه الفترة كان من خلال التوسع الحضري باتجاه الضواحي وإنشاء بعض التجهيزات الهامة التي حاولت وضع ديناميكية حضرية بالمدينة وفقاً للمنطق الاستعماري.

6-2-3- فترة 1919-1937: تجدد حضري من خلال استمرارية توسع أحياء الضواحي

الاستعمارية بمورفولوجية جديدة.

تميزت هذه الفترة بتوسعات لأحياء الضواحي خارج الصخرة، حيث أصبح حي القديس "جان" يتسع لنحو 22 هكتار، والكدية تشغل مساحة 6 هكتارات بثلاث واجهات أساسية، تضم عمارات إدارية ومدارس ومساكن، أما حي المنظر الجميل فقد أصبح يشغل مساحة 40 هكتار².

أما باقي الأحياء فقد اتسعت لتصل مساحتها كما يلي:

- حي قيطوني حالياً يشغل مساحة 5 هكتار ويقطن به السكان الأهالي.
- حي باردو (رحماني عاشور): يمتد على مساحة 10 هكتار يمتاز بتواجد المذابح والتكنات، وسكانه من الأهالي.
- القنطرة (حي الأمير عبد القادر): يشغل مساحة 31 هكتار بحيث أن القنطرة محدودة بغابة الصنوبر.
- هضبة المنصورة تضم البنايات وتتوفر على مساحة تصل إلى 150 هكتار.

1 مصلحة الأرشيف بولاية قسنطينة : وثائق خاصة بتاريخ إنشاء الجسور والتجهيزات.

2 Ben kara .M.H. op-cit, p32.

- سيدي مبروك، بجزأيه السفلي: بمساحة 12 هكتار ويسكانه الأوروبيين، والأعلى بمساحة تصل إلى 12 هكتار أيضا منها 08 هكتار مشغولة باليهود وحوالي 04 هكتار للأوروبيين.

كما تم خلال هذه الفترة إنشاء مقر البلدية، دار الفلاحة، الكازينو السوق (بومزو حاليا)، وبعض التجهيزات بحي الكدية كدار الطفولة، المتحف القصر القنصلي والمركز الثقافي الفرنسي حاليا. وعليه فإن التجدد الحضري في هذه الفترة، فإن ملامحه تبدو من خلال التوسعات الحضرية في الضواحي الأوروبية التي أدخلت مورفولوجية حضرية جديدة، وظهرت تجهيزات لم يسبق تواجدها في مدينة قسنطينة لتعزز بذلك ديناميكية حضرية تحت حكم استعماري.

6-2-4- فترة 1937-1962: استمرارية التجدد الحضري بنفس المنطق الاستعماري مع

بروز ازدواجية التطور والتهميش.

في هذه الفترة استمر توسع المدينة في ثلاثة اتجاهات: شمال شرق، جنوب وغرب، تضمن استكمال بعض أحياء الضواحي الأوروبية: الكدية، سيدي مبروك، المنصورة، الأمير عبد القادر وجزء من حي القنطرة.

وقد أنجزت هذه التوسعات بنفس المنطق الاستعماري الذي سبق تطبيقه في الفترات السابقة للسكان الأوروبيين وبعض الأقليات من عائلات الأهالي أصحاب المهن الحرة أو مالكي العقارات. واتسمت هذه الفترة بظهور المساكن الفوضوية بكل من محجرة القنطرة، المنظر الجميل، ضفاف واد الرمال والمنصورة من جهة وفي حي الصيادين من جهة أخرى.

كما ظهرت الأكواخ من أحياء باردو، بيدي لويزة، البير بالجهة الجنوبية الغربية.

وفي محاولة لتدارك الوضع خاصة بعد اندلاع ثورة التحرير وظهر مخطط قسنطينة 1959-1963، أنجزت المساكن ذات الطابع الاجتماعي بمدينة قسنطينة وتركزت في حي السيلوك (حي جمال عبد الناصر)، حي فضيلة سعدان وحي البير¹.

وهذا ما نتج عنه ظهور ازدواجية في المشهد الحضري للمدينة الذي يجمع بين:

¹ Hafiane, A. (1983). *Dynamique urbaine et planification : l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine*, thèse de 3ème cycle, université de Grenoble, p. 72.

- **المخطط:** ظهر من خلال التوسعات المبرمجة منذ سنة 1873 والمدعمة بتجهيزات إدارية، رياضية، ترفيهية، استشفائية... موجه للسكان الأوروبيين، جعل أحياءها السكنية أكثر تجددًا بتطور اقتصادي واجتماعي شامل.

- **التلقائي:** نتيجة للهجرة الوافدة للمدينة من الأهالي والمناطق الريفية، يفتقر للتجهيزات والخدمات، يُعاني من التهميش وتغيب فيه ملامح التجدد.

6-3- مرحلة الاستقلال (بعد 1962م): تجدد حضري في إطار توسعات حديثة مخططة.

بعد خروج الاستعمار الفرنسي ورحيل الأوروبيين وحصول الجزائر على استقلالها، امتلكت مدينة قسنطينة حظيرة عقارية شاغرة وجب إشغالها من طرف الجزائريين، غير أن هذا الاستغلال كان بشكل فوضوي، حيث أن بعض هذه الأملاك الشاغرة تم استغلالها بطريقة قانونية نتيجة قيام بعض الأوروبيين ببيع هذه العقارات قبل الرحيل أو عن طريق الكراء وفقا للتعليمية الصادرة يوم 06 ماي 1966 والتي اعتبرت الأملاك الشاغرة تابعة للأملاك الدولة، وأن قيمة الكراء يتم مراجعتها حسب المرسوم رقم 68/66 الصادر في 23 أبريل 1968 الذي كان يهدف إلى تجنب الاكتظاظ واستغلال المساكن وزيادة معدلات الهجرة الريفية.

ولتجنب هذه الاختلالات بقيت الوسيلة الوحيدة المتوفرة لدى السلطات هي إنجاز ما تبقى من مخطط قسنطينة بمشاريعه وتوجيهاته الحضرية، مما ساهم في ظهور أحياء جديدة كحي فيلالي، حي منتوري، حي السطوح، حيث أن التوسعات أخذت الاتجاهات التالية:

▪ **إلى الجنوب الغربي:** توسع المدينة في هذا الاتجاه ما هو إلا استمرار للنسيج الأوروبي، وامتداد لمحور المنظر الجميل والذي عرف بروز الأحياء التالية¹: حي 20 أوت الذي أنجز في إطار لمخطط الرباعي الأول (1974-1979)، وحي 5 جويلية وحي بوجنانة اللذين تم انجازهما بين 1975/1986 (820) مسكن وكذا حي بوالصوف الذي أنجز سنة 1982 (3536 مسكن).

وهو ما يعرف بالتوسعات المخططة في شكل برامج سكنية على نحو مناطق سكنية حضرية جديدة Z.H.U.N و التحصيصات تعمل على تحقيق تجدد حضري من خلال محاولتها لتطوير المجال الحضري والارتقاء به اجتماعيًا واقتصاديًا.

1 فاضل عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 27.

▪ إلى الشمال الشرقي: وهو استمرار للنسيج الأوروبي في امتداد لمحور القنطرة، والذي عرف بروز الأحياء التالية: حي الزيادة الذي انطلقت به أشغال الإنجاز سنة 1975، وحي ساقية سيدي يوسف الذي انطلقت الأشغال به سنة 1977 بـ 2000 مسكن، إلى جانب حي جبل الوحش سنة 1981 بـ 1574 مسكن منها 936 فردي وكذلك حي سركنة وحي المنصورة.

دون أن ننسى بروز مختلف الأحياء الفوضوية كحي عباس، المنشار، جزء من الأمير عبد القادر والتي كانت مجالات ملائمة لحدوث تحولات عمرانية في الفترات الموالية لنمو المدينة من أجل تطويرها اقتصاديا واجتماعياً وتحقيق تجددًا حضريًا بها بعيدًا عن التهميش والتخلف.

خلاصة:

تمثل مدينة قسنطينة مجالاً حضرياً ملائماً لحدوث تحولات عمرانية بها، فهي تتوفر على كل العوامل والظروف التي اشتركت في حدوثها، والتي تبرز فيها أهمية موقعها الجغرافي المحفز لجذب التيارات السكانية إليها، إلى جانب خصوصية موضعها المتقطع والمتشكل من عددٍ من الوحدات الطبوغرافية، والتي كان لها انعكاس مباشر على التوزيع المكاني للأحجام السكانية ومن ثم على تباين انماطها السكانية وحتى على توزيع التجهيزات الخدمية، والتي ترتب عنها تنقلات مختلفة الاتجاهات.

رافقت التحولات العمرانية النمو الحضري لمدينة قسنطينة بكل مراحلها، والتي كانت انعكاس للسياسات الحضرية المتعاقبة على المدينة من جهة وكذا الظروف الاقتصادية والاجتماعية السائدة بها من جهة ثانية، ومن خلالها برز التجدد الحضري كأحد أهم الظواهر التي تعيشها المدينة عبر مراحل نموها لكن ليس بنفس الوقع الذي تعيشه حالياً من خلال مشاركة الفاعلين كمبادرة طوعية أو فردية والتي تتطلب سياسات حضرية للتحكم في التجدد الحضري لتحقيق أهدافه وضبط التحولات العمرانية تماشياً والاحتياجات المطروحة.

الفصل الثاني: التجدد الحضري ضمن السياسات الحضرية بمدينة قسنطينة

صيورة متواصلة من التحولات العمرانية.

مقدمة:

لا يتضح تحليل السياسة الحضرية بمدينة قسنطينة بشكل جلي دون التطرق إلى ماضيها التاريخي الذي يعود إلى الحقبة الاستعمارية، والتي ترتب عنها العديد من التحولات العمرانية المتوائمة مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي تميزت كل مرحلة من تطورها والذي كان التجدد الحضري أحد نتاجها.

تعاقت على مدينة قسنطينة العديد من السياسات الحضرية تتضمن ضمن توجيهاتها تدخلات حضرية على الأنسجة الحضرية التي تعاني من مشاكل متباينة من أجل حلها لضمان تطورها وتحديثها، والتي يبرز من خلالها التجدد الحضري لارتباطه بالتحولات العمرانية التي تعيشها مدينة قسنطينة في العشريات الأخيرة، ويمكن حوصلتها من خلال ما يلي:

1- السياسة الحضرية خلال الاستعمار الفرنسي (1837-1962م) : تجدد حضري يخضع للمنطق الاستعماري.

يمكن توضيح هذه السياسة الحضرية التي تبناها المستعمر الفرنسي بمدينة قسنطينة من خلال الفترات التالية:

1-1- المرحلة 1837-1874 : تحولات جذرية على نسيج الصخرة بهدف السيطرة وبسط النفوذ.

اتسمت هذه المرحلة بالدور الكبير الذي لعبه المستعمر الفرنسي في التدخل على نسيج الصخرة التي تمثل مدينة قسنطينة خلال مرحلة النشأة، حيث قام بتقسيم المدينة إلى 3 عشائر (مسلمين، فرنسيين ويهود)، وذلك بإدخال تحولات على المدينة بشق طريق جديدة (شارع العربي بم مهدي) التي اصطفت على جانبيها المباني ذات النمط الأوروبي بهدف ربط جسر القنطرة ومحطة القطار بساحة لابريش، وحتى يدعم وجوده أنشأ الثكنة العسكرية على مساحة قدرها 05 هكتار وإلى جانبها الحي الإداري، وكل هذا كان على حساب المجال الجغرافي للصخرة بعد إزالة العديد من المساكن، لذلك فقد ظهرت في مزيج بين النمط العربي والنمط الأوروبي.

1-2- المرحلة 1874-1937: تحولات عمرانية باتساع المد الحضري بنمط الأوروبي.

استمر التوسع الفرنسي خارج الصخرة وعلى ضواحيها في اتجاهين: الأول نحو الجنوب الغربي حيث ظهر حي القديس "جان" وتم تسوية الكدية ثم تلاها إنشاء حي المنظر الجميل، والثاني نحو الجهة الشرقية ممثلاً في حي الأمير عبد القادر، كما قامت السلطة الفرنسية بتوقيع بعض الأحياء بهضبة المنصورة وسيدي مبروك وباب القنطرة، وأصبحت مدينة قسنطينة تجمع بين المدينة العربية والمركز الفرنسي والضاحية الفرنسية، وقد تم هذا التوسع من خلال أول مخطط وضعته البلدية سنة 1931 لتنظيم المدينة هدفه ضبط وتوجيه نموها العمراني وتجهيزها بالمرافق الضرورية للحياة العصرية وتحديد مناطق التوسع المستقبلية، وقد رافق تنفيذ هذا المخطط عمليات هدم لعدد كبير من المباني القديمة لتحل محلها مباني وطرق جديدة، وبالتالي تضاعفت مساحتها حيث بلغت 1937 حوالي 234 هكتار بمقدار 08 مرات خلال 100 سنة، ويرجع ذلك إلى دور الدولة البارز في هذا النمو خاصة فيما يتعلق بالمنشآت الأساسية والهياكل الإدارية، ضف إلى ذلك عمل الفرنسيين الخواص في إنشاء المساكن الخاصة والمؤسسات الصناعية، في حين كانت الأماكن المهمشة كالمنحدرات الجنوبية الشرقية تحتلها المساكن الفوضوية كحي رومانيا.

لذلك فإن السياسة الحضرية المتبناة في هذه المرحلة تتضمن تجددًا حضريًا من خلال التحولات الحضرية الذي أحدثها المستعمر على نسيج الصخرة، وإنشاء أحياء سكنية بنمط أوروبي مع العديد من المنشآت خاصة العسكرية منها تماشيًا مع منطقته الاستعماري وهو السيطرة المكانية على المدينة.

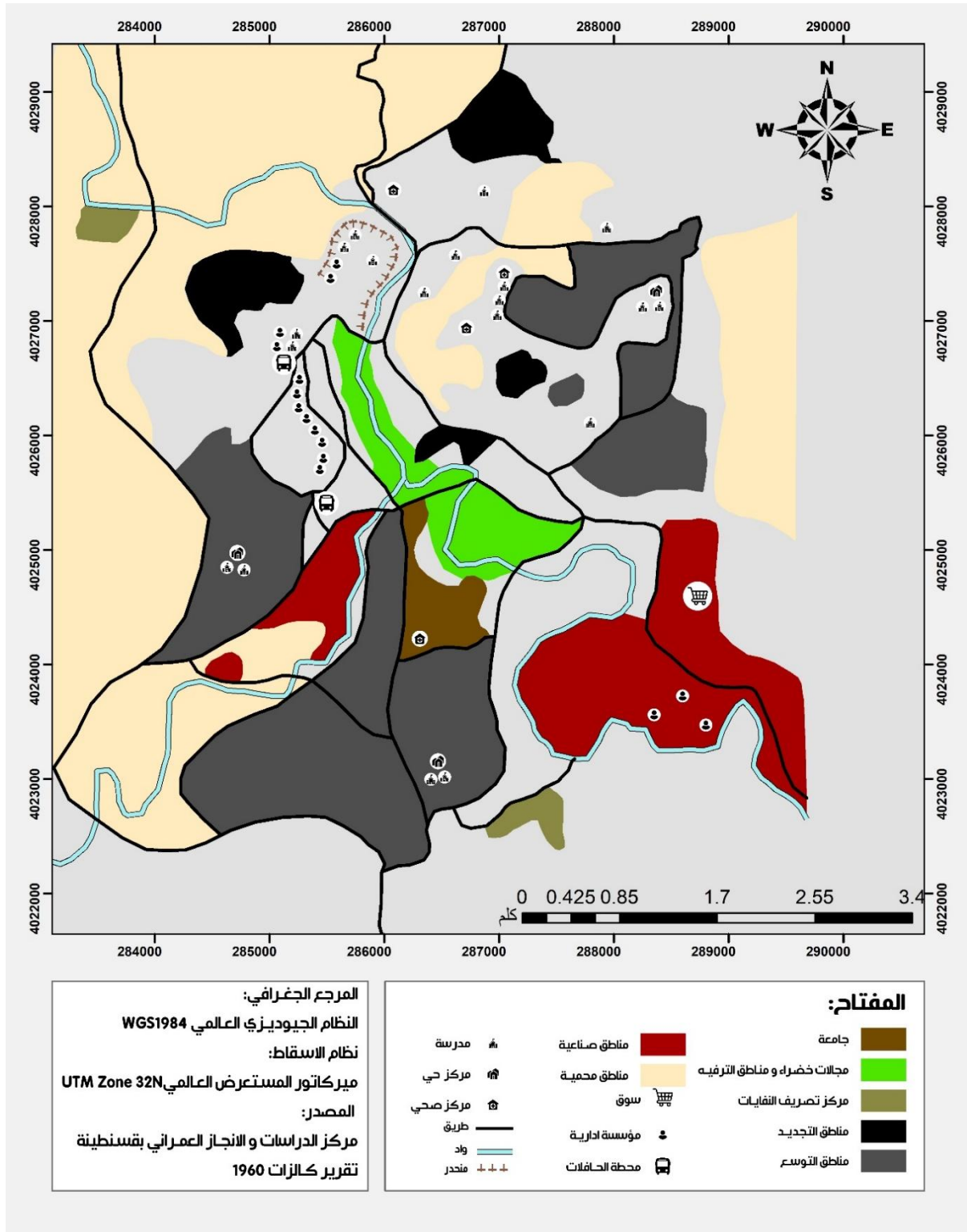
1-3- المرحلة 1937-1962: تجدد حضري من خلال مخططات التعمير لضبط التحولات

العمرانية.

تميزت هذه الفترة بظهور مخطط كاراكاس سنة 1953 المتضمن إنشاء 2539 مسكن موزعة على مختلف أنحاء المدينة منها ما تم بناءه، بينما بقيت أغلبية المساكن إلى ما بعد الاستقلال وكان هذا استجابة لمتطلبات سكن جديد لإيواء المستعمرين، وقد ارتبط هذا بإعادة تخطيط الشوارع وتنظيم الشبكات والمرافق وبناء مختلف التجهيزات الضرورية للأجانب الوافدين. وخلال الحرب التحريرية عرفت مدينة قسنطينة نزوح أعداد كبيرة من سكان الأرياف إليها، ومن ثم فرض على المدينة واقع جديد تمثل في ظهور أحياء الصفيح.

ولمواجهة هذه الوضعية جاء ما يعرف بمخطط قسنطينة سنة 1959، ومن خلاله ظهر مخطط كالزات سنة 1960 والذي كان يهدف إلى توفير السكن وبرمجة تطوره المجالي على مرحلتين خلال

20 سنة بتعمير 750 هكتار على هضبة المنصورة، وتل بوفريكة وتل المنظر الجميل من أجل إسكان الموظفين ذوي الدخل المنتظم بإنجاز العمارات من نوع "HLM"، وتجميع النازحين الجدد في محتشدات لتسهيل مراقبتها والسيطرة عليها، إلى جانب إنجاز مناطق صناعية على مساحة قدرها 650 هكتار جنوب المدينة على ضفتي وادي الرمال وبومرزوق، مع إعادة هيكلة المجال الحضري وتنظيم المدينة ضماناً للتوزيع العادل للتجهيزات الإدارية والخدمية على كل المجال الحضري.

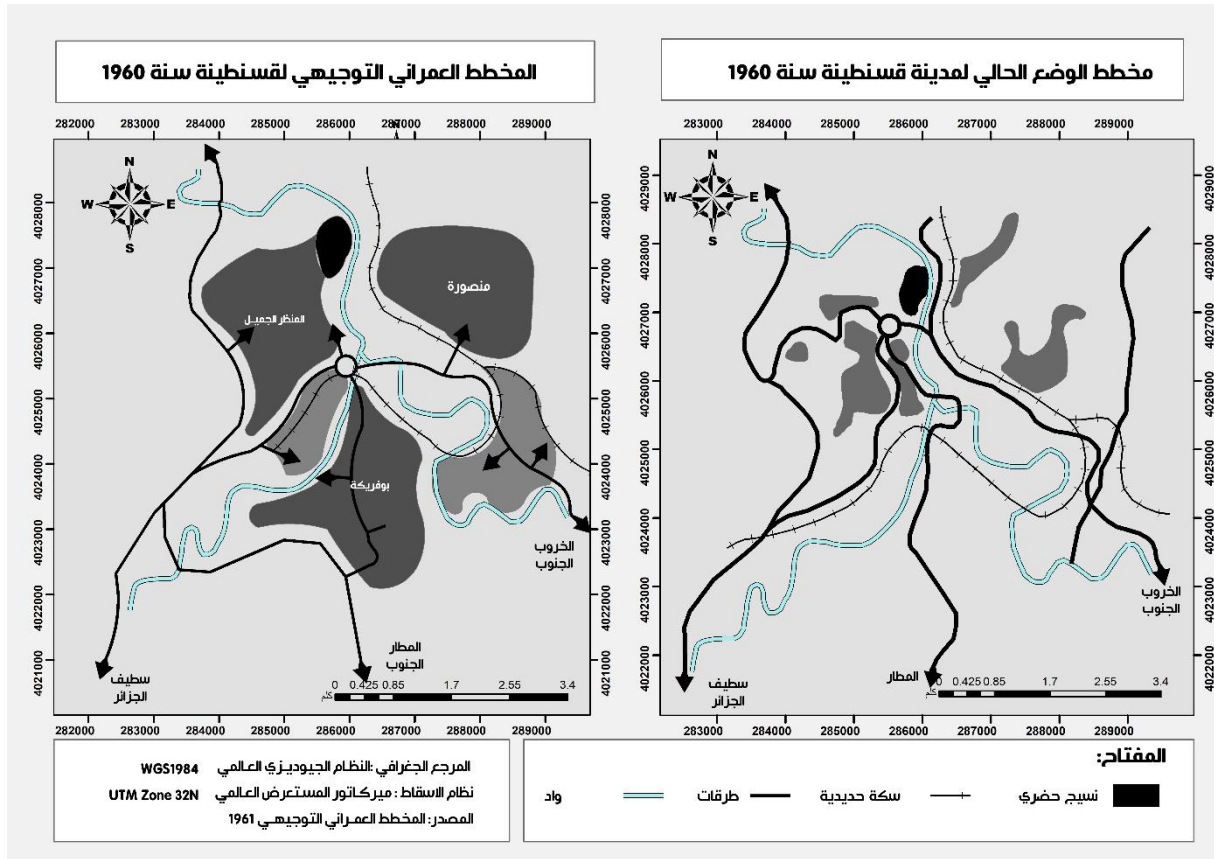


خريطة (18): توجيهات مخطط "كالزات" للتوسع العمراني لمدينة قسنطينة.

المصدر: مركز الدراسات و الإنجاز العمراني بقسنطينة، تقرير كالزات، 1960.

والجدير بالذكر أن النمو السكني والوظيفي لمدينة قسنطينة في مرحلة الاحتلال الفرنسي قد سار لصالح الفرنسيين الذين شغلوا المواضع الإستراتيجية والأراضي السهلة التعمير بالبنائات السكنية

والتجهيزات الإدارية، وفي المقابل كانت المجالات الهامشية وغير صالحة للتعمير كمناطق الفيضانات والانزلاقات تجمع الأحياء الفوضوية وأحياء المحتشدات للسكان الأهالي¹.



خريطة (19): التوسع العمراني لمدينة قسنطينة حسب توجيهات المخطط العمراني التوجيهي لقسنطينة لسنة 1961.

المصدر: المخطط العمراني التوجيهي، 1961.

1 فؤاد بن غضبان، (2001)، المدن التوابع حول مدينة قسنطينة: تحولاتها، أدوارها ووظائفها، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، ص ص. 23-24.

2- السياسة الحضرية بعد الاستقلال (ما بعد 1962م): تجدد حضري للتطوير الاقتصادي والاجتماعي في إطار مخطط.

ويمكن تقسيمها إلى 04 مراحل رئيسية، وهي:

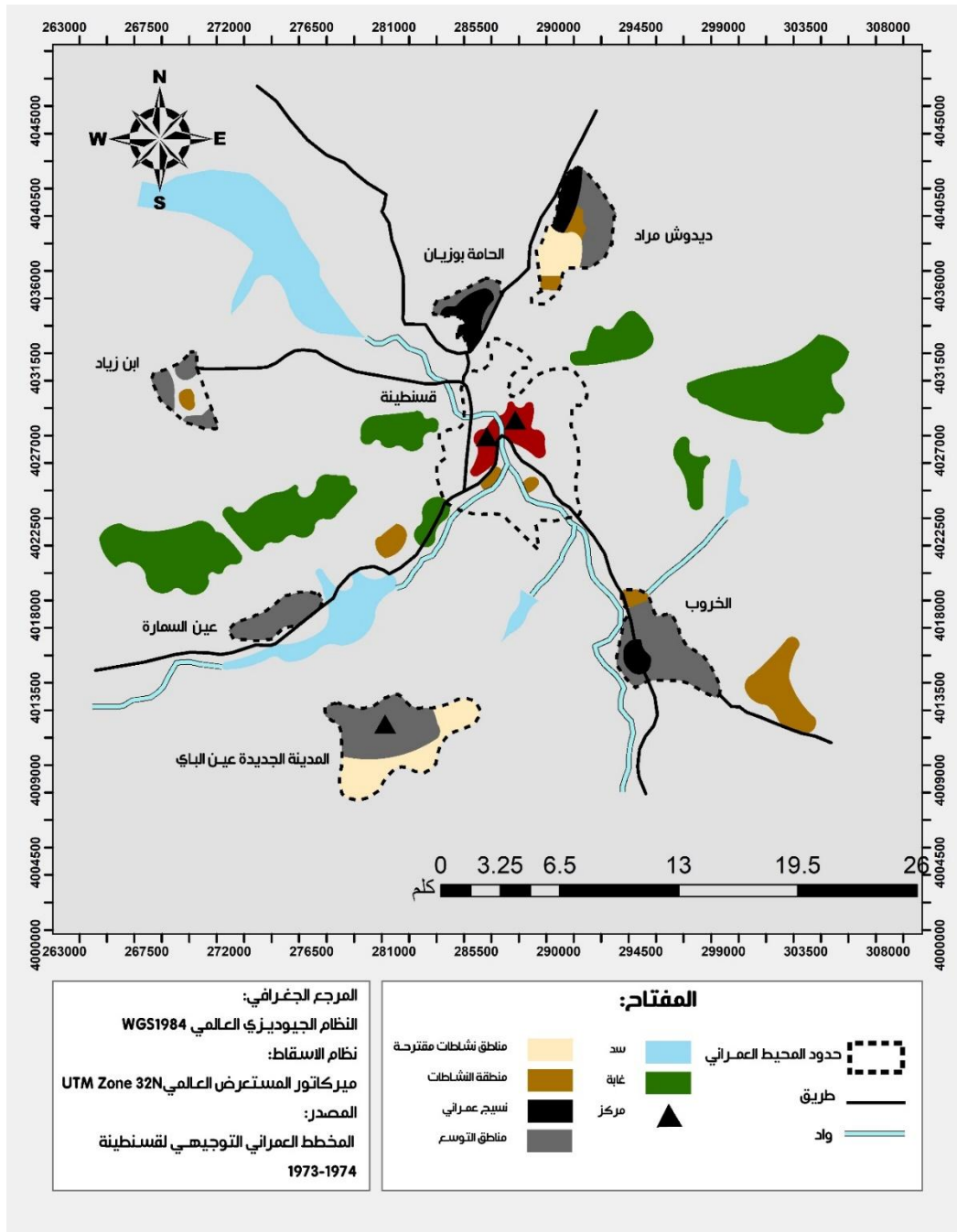
2-1- مرحلة 1962-1971: ازدواجية النمو بين المخطط والعشوائي مع استمرارية المنطق الاستعماري.

استمر توسع مدينة قسنطينة في شكلين، الأول أحياء فوضوية في مناطق غير ملائمة للتعمير خاصة في الجهة الشرقية، وارتفع النمو العشوائي في كل من حي الأمير عبد القادر، برج الرمال، بن تليس، حي رومانيا والأكواخ القصديرية في سركينة والمنصورة وعلى طول وادي الرمال وبومرزوق والكلم الرابع في الجنوب والجنوب الشرقي، ومن الجهة الغربية نجد حي المنشار، وبوذراع صالح وحي بن الشرقي. والثاني تمثل في استمرار نمو حي المنظر الجميل الأعلى والجزء السفلي من حي المحاربين وحي المحاربين وحي الموظفين... ففي مجملها إتمام مشاريع قد بدأت في الفترة الاستعمارية.

2-2- مرحلة 1971-1982: تجدد حضري نقطي مع حدوث تحولات عمرانية نحو التتابع.

اتسمت هذه الفترة بظهور المخطط العمراني التوجيهي لسنة 1973-1974 الذي أنجزه الصندوق الوطني للتهيئة العمرانية، وقد ركز في توجيهاته على الاستفادة من التجهيزات القاعدية للنسيج القائم، وذلك بمد التعمير على المحاور السابقة في اتجاهين الشرقي والغربي، كما وقعت تجهيزات كبرى وهي الجامعة على ذراع بوفريكة والمركب الأولمبي بالجنوب، بالإضافة إلى المناطق الصناعية على ضفاف واد الرمال وواد بومرزوق، إلا أن خصوصية الموضع وضرورة المحافظة على الأرض الزراعية جعل الأرض القابلة للتعمير جد قليلة، لهذا اقترح المخطط تحويل نمو مدينة قسنطينة إلى المدن التتابع (الخروب، عين سمارة وديدوش مراد) للاستفادة من التجهيزات القاعدية والمرافق المتوفرة بها وكذا قربها من المدينة ووقوعها على محاور الطرق الكبرى. إلا أن البرامج المسطرة ضمن مخطط 1973-1974 لم تعد كافية لسد جميع المتطلبات واستمر التطور العمراني للمدينة بصفة عشوائية أمام النقص في الموارد الموضعية وندرة الأراضي القابلة للتعمير¹.

¹ Benidir, F. (2007). *Urbanisme et planification urbaine. Le cas de Constantine. Thèse de doctorat d'État, université de constantine*, pp. 283-294.



خريطة (20): التوسع العمراني لمدينة قسنطينة حسب توجيهات المخطط العمراني التوجيهي لقسنطينة لسنة 1973-1974.

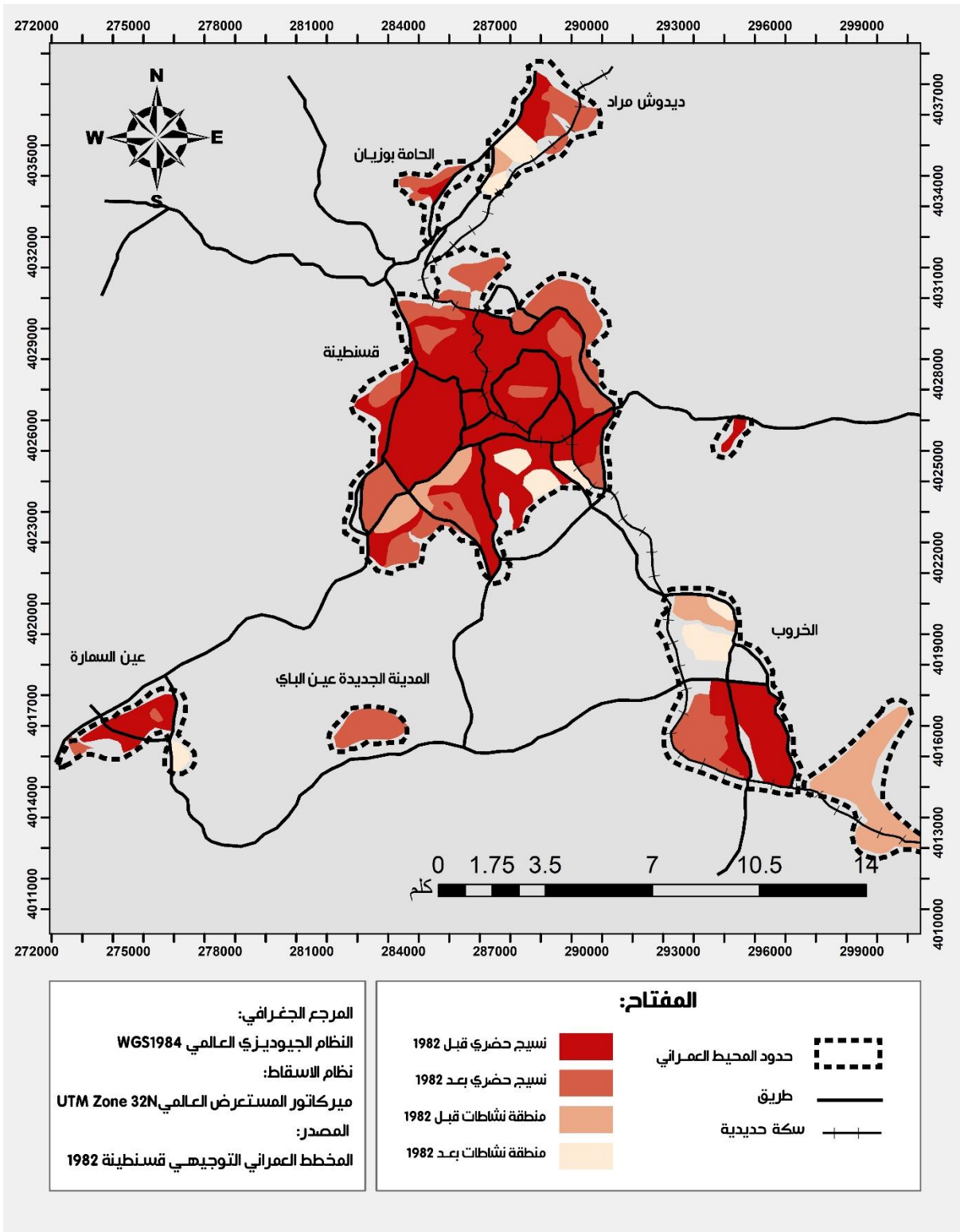
المصدر: المخطط العمراني التوجيهي، 1973-1974.

ولحل إشكالية التعمير بالمدينة تم في سنة 1982 وضع مخطط عمراني توجيهي خاص بالمجمع العمراني: قسنطينة، الخروب، عين اسمارة وديدوش مراد، وقد صنف هذا المخطط المناطق المحمية من خلال مخطط كالتات التي كانت مناطق محمية إلى مناطق سكنية. حيث تتمثل أهم توصياته في نقل الفائض السكاني لمدينة قسنطينة نحو المدن الصغيرة المتواجدة على محو الخروب، عين

اسمارة وديدوش مراد، لأن هذه التجمعات تتوفر على تجهيزات يمكن الاستفادة منها والتي أنشأت في إطار برامج المخطط العمراني السابق للمجمع العمراني لقسنطينة لسنة 1973-1974، مع تخفيف عدد السكان لغاية سنة 2000 لحل مشكل النزوح الريفي والزيادة الطبيعية وزيادة الكثافة السكانية، مع إنشاء مدينة جديدة بمنطقة عين الباي تقع إلى الجنوب على بعد 13 كم من مدينة قسنطينة بالإضافة إلى إنشاء مناطق سكنية حضرية جديدة في الجهة الغربية وفي الجهة الشمالية الشرقية.

2-3- مرحلة 1982 - 2008: استمرارية التحولات العمرانية نحو التتابع.

استمر توسع المدينة بتوطين البناء الجاهز الفردي بجهات مختلفة من المدينة، كما استمر نمو السكن الفوضوي، وفي عشرية التسعينات تشهد مدينة قسنطينة توسعاً عمرانياً تركز على توسع المنطقة الحضرية الجديدة وإنشاء عدة أحياء مخططة في جهات مختلفة، كما عرفت المدينة مؤخراً وبصفة مكثفة شكلاً آخر للتوسع وهو التخصيصات في مواضع مختلفة من المدينة وعلى الأخص بالجهة الجنوبية (تخصيصات بوالصوف، الجباس، سيدي مسيد وجبل الوحش وعين الباي...) وهذا استجابة للطلب المتزايد على السكن وفتح المجال أمام الأفراد للمشاركة في بناء مساكنهم بطريقة تسمح لهم بالإشراف وتوجيه مجهوداتهم.



خريطة (21): التوسع العمراني لمدينة قسنطينة حسب توجيهات المخطط العمراني

التوجيهي لقسنطينة لسنة 1982.

المصدر: المخطط العمراني التوجيهي، 1982.

2-4- مرحلة 1982-1998: تحولات عمرانية في إطار التكامل والمصالح المشتركة بين بلديات التجمع الحضري القسنطيني.

وفي سنة 1998، وجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل حل إشكالية النمو العمراني الذي تشهده مدينة قسنطينة والذي يرى أن حله يكمن في المجال الإقليمي للمدينة، لذلك فقد غطى المخطط 05 بلديات هي: قسنطينة، الخروب، عين اسمارة، ديدوش مراد والحامة بوزيان، من أجل الوصول إلى حد قريب من التوازن في توزيع الثقل السكاني وحل الأزمة السكنية لمدينة قسنطينة على البلديات المجاورة، كما ركز المخطط على المدينة الجديدة عين الباي التي شرع في إنجازها حالياً لجعلها قطباً عمرانياً من أجل تخفيف الضغط على بلدية قسنطينة والبلديات الأخرى¹.

2-5- مرحلة 1998-2008: تجدد حضري للتحديث والعصرنة في إطار التنسيق والتكامل للسياسة الحضرية الجديدة.

في إطار القانون التوجيهي للمدينة رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 ظهر مخطط التناسق الحضري "SCU" لمدينة قسنطينة بهدف ضمان مستقبل أفضل لسكانها ويعمل على تأهيلها، كما أن مستقبل المدينة أصبح مرتبطاً بأشكال تسييرها وتخطيطها. كما أن الوضع الحالي لمدينة قسنطينة هو نتاج مخلفات الماضي لإشكالية التعمير وكذا التحولات العمرانية المتعاقبة عليها، الأمر الذي تطلب ضرورة تحديثها وعصرنها بوجود مشاريع حضرية كبرى ضمن السياسة الحضرية الجديدة التي يندرج التجدد الحضري ضمن إستراتيجيتها المستقبلية، وتتمثل هذه المشاريع في:

2-5-1- مشاريع للتجدد الحضري بشكل نقطي:

وتضمنت تدخلات شملت:

- مركز المدينة (الصخرة): وهي تحتل صدارة الأولويات من أجل حمايتها وإعادة الاعتبار لها.
- التجمعات الكبرى: وقد خصت إليها عمليات التحسين الحضري في إطار مخطط الدعم والإنعاش الاقتصادي.
- التخصيصات: من أجل تحسين إطار حياة السكان، بإنجاز شبكات تزويد وتصريف المياه والتزويد بالإضاءة العمومية، والاهتمام بنظافة الحي وتوازن بيئته.

1 فؤاد بن غضبان، مرجع سابق، ص. 28.

- الأحياء القصدية والعشوائية: العمل على القضاء على الأحياء القصدية، بإعادة إسكان سكان هذه الأكوخ مثل حي بوليكون، وكذا أراضي المنصورة، وحي باردو والقماص.

- تهيئة الفضاءات العمومية وفضاءات الراحة والتسلية: كإعادة فتح مسبح سيدي مسيد وذلك للاحتياج الكبير خاصة فئة الشباب لمثل هذا النوع من التجهيزات الترفيهية.

2-5-2- مشاريع للتجّد الحضري لتطوير الاقتصاد الحضري للمدينة: والتي تتناول إنجاز فنادق دولية لتوسيع طاقة الإيواء السياحي، وتوفير فرص العمل وتنميط المواقع التاريخية بالمدينة لتعزيز الاقتصاد الحضري من حيث النقل، الإطعام والاتصالات...

2-5-3- مشاريع للتجّد الحضري تخص النقل والمرور: والتي اقترحت إنجاز:

- مشروع الترامواي: يمتد على طول 8 كلم يربط مركز المدينة بالأحياء الجنوبية انطلاقاً من محطة ابن عبدالمالك إلى زواغي ثم المدينة الجديدة "علي منجلي"، بحمولة قصوى تصل إلى 400 راكب بسعة 6000 راكباً ما يقارب 16.000 راكباً اليوم.

- مشروع الجسر العملاق "صالح باي": يربط ساحة الأمم المتحدة (الفتح) بسطح المنصورة.

- مشروع المصعد الهوائي (التليفريك).

خلاصة:

قدمت السياسات الحضرية المتعاقبة على مدينة قسنطينة أنماط مختلفة للتحولات العمرانية التي تباينت أهدافها من مرحلة لأخرى تبعاً للظروف والعوامل السائدة بها، تضمنت في طياتها تجددًا حضريًا كنتاج لهذه التحولات يرمي لتقوية الأسس الاقتصادية للمدينة وتوطيد الاندماج الاجتماعي من خلال تأهيل وظائفها الأساسية من توفير السكن، توزيع الخدمات، النقل...

وزدادت أهمية هذه السياسة الحضرية منذ تبني المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتجمع الحضري القسنطيني الذي يضمن أن كل التحولات العمرانية تتم في إطار التنسيق والمشاركة والتكامل بين مختلف البلديات.

غير أن التجدد الحضري احتل صدارة الأولويات من خلال سياسة التناسق الحضري المنبثقة من توجيهات القانون التوجيهي للمدينة، والتي تسمح بتجسيد أهداف التجدد الحضري بإنجاز مشاريع حضرية كبرى (التليفيريك، الجسر العملاق "صالح باي"...)، وهي القادرة على التطوير الاقتصادي والاجتماعي بمدينة قسنطينة بمشاركة فاعلة للسكان إشراك السكان ضمن استراتيجية الربط بين الأهداف والتنسيق بين مختلف الجهات والفاعلون أصحاب المصلحة من أجل النهوض بالمدينة تماشياً مع أهداف التجدد الحضري المرتبط بإنجاز هذه المشاريع الحضرية الكبرى.

الفصل الثالث: التجديد الحضري كنتاج للتحولات العمرانية من خلال المشاريع الحضرية الكبرى دور فعال للتطوير الاقتصادي والاجتماعي بمدينة قسنطينة.

مقدمة:

استفادت مدينة قسنطينة من مشاريع حضرية كبرى في إطار تدخل طوعي للدولة من أجل تحديثها وعصرنتها؛ حيث عملت هذه المشاريع بعد استكمال إنجازها على إحداث تحولات عمرانية متعددة الجوانب، وأعطت ديناميكية حضرية جديدة، لأن هذه المشاريع قدمت حلول فاعلة للمشاكل التي تعاني منها مدينة قسنطينة مع إعطاءها دفعة قوية لتطوير الاقتصاد الحضري بتحفيز كل الفعاليات الاقتصادية نتيجة الدعم الذي وفره التجديد الحضري الناتج عن التحولات العمرانية.

وقد أنجز بمدينة قسنطينة العديد من المشاريع الكبرى:

- مشروع "تليفريك".

- الجسر العملاق "صالح باي".

- إزالة الأحياء القصديرية.

- الترامواي.

- المدينة الجامعة بالمدينة الجديدة "علي منجلي"... وغيرها.

ولعل أهم المشاريع الحضرية التي كان لها وقع على تعزيز التجديد الحضري بمدينة قسنطينة، نذكر:

1- مشروع "تليفريك" مدينة قسنطينة : داعم للتجديد الحضري لمنطقة "طنوجي".

يقدم مشروع "التليفريك" بمدينة قسنطينة أحد البدائل الإستراتيجية لتعزيز النقل الحضري المتوائم مع خصوصية التضرس الموضوعي لقسنطينة على خوانق الرمال.

1-1- الأبعاد المكانية لمشروع الـ"تليفريك":

وردت فكرة مشروع "التليفريك" بقسنطينة منذ سنة 1983 كأسلوب جديد مقترح للتخطيط النقل الحضري والتخفيف من أزمة النقل والمرور التي تعاني منها مدينة قسنطينة في قسمها الشمالي؛ حيث يسمح هذا المشروع بتوفير وسيلة نقل جديدة تربط "الصخرة" وجبل "سيدي مسيد" مروراً بخوانق الرمال، لنقل السكان والمتريدين على المستشفى الجامعي من جهة والأسواق والمحلات التجارية ومختلف الخدمات المتركة بالصخرة من جهة أخرى.

وقد تكلفت كل من شركة "غرافانتا" السويسرية ومؤسسة "سابكا" الجزائرية بعملهما المشترك لإنجاز مشروع "التليفيريك" تحت إشراف مؤسسة "مترو الجزائر"، وقد انطلقت الأشغال في أواخر سنة 2006 لتستمر حوالي سنتين، وقد تم افتتاحه سنة 2008 في مناسبة يوم العلم (16 أبريل).

ومن أجل ضمان سير فعال ومحكم لخط التليفيريك فقد أسندت مهمة إدارته إلى مؤسسة "النقل الحضري وشبه الحضري" لمدينة قسنطينة.

يتميز خط التليفيريك بطوله الذي يصل إلى 1.506م وارتفاعه إلى 707م، يربط بين حي الأمير عبد القادر شرقاً إلى حي "ططاش بلقاسم" غرباً مروراً بخوانق الرمال والمستشفى الجامعي "ابن باديس" والذي تعتبر حلقة ربط وسطى لتخفيف الضغط المسجل على جسر سيدي مسيد بفعل مرور السيارات عليه.

يضم خط "التليفيريك" 33 عربة تتسع الواحدة منها لـ 15 مقعداً بطاقة استيعاب تُقدر بنحو 1200 متتقل/الساعة بالاتجاه الواحد، وتدوم مدة الرحلة 10 دقائق.

وعلى مسار خط "التليفيريك" توجد 03 محطات، وهي: محطة طانونجي (حي الأمير عبد القادر، محطة المحرك)، محطة المستشفى الجامعي ابن باديس (محطة وسيطة) ومحطة ساحة ططاش (محطة الإشارة).



صورة (04): مشروع "تليفيريك" مدينة قسنطينة.

المصدر: الباحث، 2009.

1-2- التجدد الحضري في منطقة "طنوجي" يتعزز بمشروع التليفيريك:

تكتسب منطقة "طنوجي" مقومات هامة جعلتها تلقى اهتمام السلطات المحلية من أجل استغلالها وإدراجها ضمن التطوير الاقتصادي والاجتماعي بالمدينة خاصة قريبا من خوانق الرمال

وطبوغرافيتها الملائمة لاحتضان محطة للتليفريك، وهذا ما تطلب إحداث تحولات عمرانية بها سمحت بالتجدد الحضري بها، والذي يتعزز من خلال:

1-2-1- موقع مرتفع استشرافي على ما يُجاوره:

تتمثل منطقة طنوجي في تجمع سكاني يقع شمال مدينة قسنطينة بأعالي حي "الأمير عبد القادر- Le faubourg Lamy سابقاً"، حيث يسمح موقعها المرتفع بالإشراف العام على المدينة، والمنطقة تمتد على مساحة 11 هكتار، ويحدها من الناحية:

- الشمالية والغربية: حي الأمير عبد القادر.
- الجنوبية: المنصورة.
- الشرقية: الناحية العسكرية الخامسة.

تتميز هذه المنطقة بانحدار شديد لسطحها في ناحيتها الجنوبية والشرقية.

وترتبط منطقة "طنوجي" بباقي المناطق الأخرى من مدينة قسنطينة، بثلاثة طرق رئيسة، تتمثل في:

- شارع الشرق: وهو طريق واسعة تربط منطقة "طنوجي" بحي الزيدانية.
- نهج "طريقي يوسف": وهو طريق يحد منطقة "طنوجي" من الجهة الشمالية، وتصب فيه مجموعة من الطرقات الثانوية والتي بدورها تزيد من وصولية المنطقة وارتباطها مع حي الأمير عبد القادر.
- طريق جبل الوحش: وهو محور رئيسي للحركة يسمح بتواصل سكان حي "جبل الوحش" مع سكان حي منطقة "طنوجي"، حيث يشكل مفترق طرق الزيدانية حلقة وصل بينهما.

1-2-2- تجهيزات مجاورة تدعم التجدد الحضري بمنطقة "طنوجي":

تُجاور منطقة "طنوجي" العديد من التجهيزات الهامة، والتي تقدم خدماتها لسكان الأحياء الشمالية وكذا سكان الأحياء الأخرى من المدينة بشكل عام، وتجمع بين الخدمات الترفيهية، والتعليمية، والصحية والقضائية، وهذا ما يزيد في ضرورة وجود محطة "طنوجي" للتليفريك لدورها الكبير في تنقل السكان وترددهم على مختلف هذه التجهيزات.

وتتمثل هذه التجهيزات في:

- ثكنة عسكرية (الناحية العسكرية الخامسة).
- محكمة الزيدانية.
- المكتبة البلدية.
- المصحة الإستشفائية.
- حديقة التسلية بجبل الوحش.
- مستشفى أمراض الأطفال بالمنصورة.
- مستشفى الأمراض العقلية بجبل الوحش.

1-2-3- منطقة "طنوجي" تخضع لتحولات عمرانية لتجسيد التجدد الحضري:

تعد سنة 2003، مرحلة حاسمة في حدوث التحولات العمرانية نتيجة لتجسيد مشروع "تليفيريك" قسنطينة للربط بين ضفتي الرمال مرورًا بالخوانق:

* - منطقة "طنوجي" قبل سنة 2003:

كانت منطقة "طنوجي" قبل سنة 2003 تتمثل في تجمع سكاني يضم مجموعة من البيوت القصديرية بمساحة 11 هكتار، تقطن في هذه المنطقة 963 عائلة تعيش في ظروف صعبة لانعدام أوجه الراحة الجسمية والنفسية.

* - منطقة "طنوجي" بعد سنة 2003:

في سنة 2003 حدثت التحولات العمرانية، تمثلت في إزالة البيوت القصديرية الموجودة في منطقة "طنوجي" بحي الأمير عبد القادر، وتم ترحيل الأسر إلى المدينة الجديدة "علي منجلي"؛ حيث استفادوا من سكنات تتوفر فيها كل شروط الحياة العائلية والاجتماعية، وذلك في إطار تهيئة الأماكن التي كانت تشغلها البيوت القصديرية ومحاولة استغلالها لإقامة مشاريع حضرية جديدة التي استفادت منها المدينة بمبادرة من والي الولاية ضمن سياسة حضرية رامية لتحسين وعصرنة مدينة قسنطينة.

ومن بين هذه المشاريع مشروع " التليفيريك " الذي جاء إنشاؤه لهدفين أساسيين:

- الهدف الأول يتمثل في وضع حل لمشاكل اختناق حركة المرور التي تعاني منها المدينة بسبب تزايد عدد السكان، وتزايد عدد السيارات وقلة الطرق الدائرية التي تربط بين الأحياء السكنية مباشرة دون المرور على مركز المدينة.
- الهدف الثاني: هو تدعيم البنى التحتية للسياحة في مدينة قسنطينة لتساند الجسور المعلقة في جذب السياح والعبور فوق خوانق الرمال انطلاقاً من منطقة "طانوجي" التي تم اختيارها لتكون إحدى محطات "تليفريك" باعتبارها تقع في منطقة مرتفعة وتسمح بإعطاء منظر شامل للمدينة، وهذا ما يتناسب مع التصميم المنسق لمركبات التليفريك والمزودة بحواجز زجاجية تسمح لمستعمليها بإلقاء نظرة عامة على خوانق "وادي الرمال" والتمتع بالمناظر الخلابة والجميلة لمدينة الجسور المعلقة.



صورة (05): مركبات "تليفريك" قسنطينة.

المصدر: <http://talfrick.blogspot.com/> + الباحث، 2009.

أطلق على محطة "طانوجي" لتليفريك قسنطينة اسم "محطة الأمير عبد القادر"، وهي تشغل الأراضي التي كانت تتوضع عليها المساكن القصدية بعد ترحيل سكانها، لتكون أعلى المحطات على ارتفاع يقدر بنحو 707م، وتتربع المحطة على مساحة إجمالية قدرها 2480م²، منها 1680م² مساحة مخصصة لهياكل المحطة و800م² مساحة فضاءات التوقف، تربط المحطة بخطين من النقل الحضري، الخط الأول يربط المحطة بالمدينة الجديدة "علي منجلي"، والخط الثاني يربط المحطة بـ "حي بوالصوف".



صورة (06): محطة "الأمير عبد القادر" بمنطقة "طنوجي" لـ "تيليفريك" قسنطينة.
المصدر: الباحث، 2009.

2- مشروع الجسر العملاق "صالح باي" بمدينة قسنطينة: تدعيم البنية التحتية للنقل والمرور ومحفز للتجدد الحضري بمنطقة "باردو".

2-1- جسر "صالح باي" أهم جسور قسنطينة لحل أزمة النقل والمرور:

أنجز جسر "صالح باي" بهدف حل مشكل النقل والمرور بمدينة قسنطينة، تم افتتاحه سنة 2014 ليكون الجسر الوحيد الذي أنجز بعد الاستقلال، يعبر وادي الرمال ليربط بين ساحة "الأمم المتحدة" الواقعة في الجهة الغربية وسطح المنصورة الواقعة في الجهة الشرقية بطول 1119 متر (749 متر جسر رئيسي و370 متر جسور فرعية)، بعرض 27.34 مترا وعلى علو يصل إلى 60 متر فوق الوادي مما يجعله يشرف على حي "رحماني عاشور" المعروف بحي "باردو".

ومن أجل تسيير الحركة المرورية فهو يتضمن طريقين مفتوحين أمام حركة مرور السيارات ومسارين للراجلين إلى جانب احتواءه على بعض الجسور الفرعية لربط الجسر مع بعض الطرق الرئيسية في المدينة.



صورة (07): مناظر مختلفة لجسر "صالح باي" بمدينة قسنطينة.

وقد روعي في إنجاز جسر "صالح باي" خصوصية موضع مدينة قسنطينة خاصة مع الطول الممتد للجسر من حيث وضع الأساسات وتوزيع الأعمدة.

اسند مهمة إنجازهِ إلى المجمع البرازيلي "أندراي غوتيرز" بتمويل جزائري، وشرع في إنجازهِ سنة 2010 لتستمر 4 سنوات، تم تدشينه بتاريخ 16 أفريل 2014 الموافق ليوم العلم، وقد أطلق عليه اسم "صالح باي"، وهو أحد بآيات بايلك الشرق خلال الحماية العثمانية وأحد أهم الشخصيات التاريخية لمدينة قسنطينة.

2-2- تحولات عمرانية هامة ترافق إنجاز جسر "صالح باي":

رافق إنجاز جسر "صالح باي" العديد من التحولات العمرانية التي مست بشكل عام بعض المناطق التي يتوضع عليها الجسر ويمر عليها، حيث نذكر:

* - تحولات عمرانية بمنطقة "ساحة الأمم المتحدة":

وهي تحولات عمرانية مست الجهة الغربية التي يوضع عليها الجسر ومنها يتواصل مع الطرق التي تربطه مع أحياء الجهة الغربية والجنوبية الغربية والجنوبية من مدينة قسنطينة، الأمر الذي دفع بالهيئة المشرفة على الإنجاز من إحداث العديد من التحولات لتوسيع المنطقة لغرض إنجاز العديد من المحولات للربط لتيسير الحركة المرورية؛ حيث تم:

* - إزالة محطة بنزين: تقع محطة البنزين المعروفة بـ "محطة الفج" على مسار جسر "صالح باي"؛ ومن أجل المصلحة العامة قام مالكيها بالتنازل عن موضعها لصالح الجسر، لتستفيد من امتياز لإنجاز محطة جديدة في مكان آخر من مدينة قسنطينة.

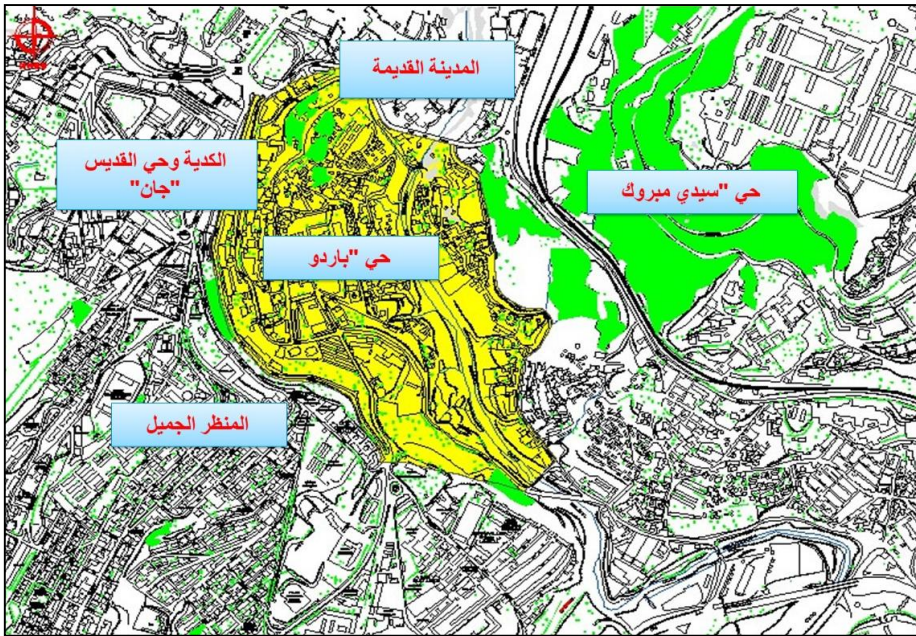
* - تقليص من مساحة بنك "القرض الشعبي الجزائري": يعترض جزء من ساحة مقر بنك "القرش الشعبي الجزائري" مسار جسر "صالح باي"، الأمر الذي أدى إلى تدخل السلطات المحلية بإجراء تحولاً عمرانياً في مورفولوجية المنطقة وذلك بتقليص ساحة مبنى البنك وتغيير بوابته الرئيسة إلى جهة أخرى كي لا يكون هناك أي عائق للحركة المرورية.

* - تحولات عمرانية بمنطقة "المنصورة" وحي "الصنوبر":

من أجل شق مسار جسر "صالح باي" تعرضت ما يقرب من 2000 شجرة للاقتلاع، ابتداءً من حي الصنوبر (الشالي) إلى غاية منطقة "سطح المنصورة" على مساحة ممتدة تصل إلى نحو 11 هكتار، وبعد الانتهاء من الإنجاز تم تعويض هذه المساحة بتشجير السفوح التي يمر بها الجسر لتثبيت التربة وتوقيف انجرافها، وهذا ما أدى على حدوث تحولاً مورفولوجياً واضحاً على مسار الجسر.

2-3- تجدّد حضري بحي "باردو" نتاج تحوّلات عمرانية مرتبطة بإنجاز جسر "صالح باي":

يقع حي "باردو" والمعروف أيضاً بحي "رحماني عاشور": بالجهة الغربية من الصخرة على امتداد الضرفة الغربية لوادي الرمال ضمن منحدرات متباينة من شارع عواطي مصطفى إلى أسفل السفح.



خريطة (08): موقع حي "باردو" في مدينة قسنطينة.

المصدر: مخطط الكتلة لمدينة قسنطينة 1/2000.

وأثناء إنجاز جسر "صالح باي" أصبح حي باردو يتواجد أسفله، في الوقت الذي تعمل فيه السلطات المحلية إلى تحديث المدينة وعصرنتها، فإن المباني المتدهورة والعشوائية المنتشرة به تشوه المظهر الحضري، بالرغم أنه يحوي ضمن نسيجه العديد من المباني الهامة والحرف التقليدية العريقة بالمدينة.



صورة (08): انتشار السكن المتدهور والمباني العشوائية بحي "باردو" في مدينة قسنطينة.

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية ولاية قسنطينة، 2009.

وفي هذا الإطار، فمن الضروري إحداث تجدد حضري بالحي من أجل تطويره اقتصادياً واجتماعياً بمبادرة طوعية للسلطات المحلية وعلى رأسها السيد "والي" الولاية.



صورة (09): هدم السكن المتدهور والمباني العشوائية بحي "باردو".

المصدر: مديرية التعمير والبناء لولاية ولاية قسنطينة، 2013.

شرع في العمل على إحداث تجدد حضري بحي باردو ضمن مشروع لتحول عمراني يقوم على إنجاز قطب ثقافي وقصر للعلوم وحديقة نباتية على مساحة تقدر بنحو 130 هكتاراً.

تضمنت الدراسة الأولية للمشروع إنجاز ثلاث منشآت تتمثل في "قطب ثقافي" بيضوي الشكل به مكتبة، متحف ومرافق ثقافية أخرى، وكذا قاعة زيارات سيوضع بداخلها مجسم لمدينة قسنطينة يسمح للزوار بمشاهدة مباني وأزقة المدينة وشوارعها، ومعالمها الأثرية والتاريخية وبمشاهدة اللوحات الفنية

وقطع أثرية المعرضة بها إلى جانب إنشاء حديقة نباتية واسعة بها أنواع مختلفة من النباتات والحيوانات، حيث يربطها بالقطب الثقافي وقصر العلوم جسور صغيرة تخترق وادي الرمال¹. ومن أجل إنجاز المشروع تم هدم المباني الفوضوية بحي باردو، مع ضمان استفادة السكان من سكن جديد بالمدينة الجديدة "علي منجلي".

ومع اختيار مدينة قسنطينة عاصمة للثقافة العربية لسنة 2015 وقصر المدة الزمنية لاستكمال انجاز المشاريع المقترحة، طرأ على المشروع تعديلات كثيرة ليكون مشروع ترفيهي-ثقافي بطابع بيئي.



صورة (10): مشاريع التجديد الحضري لحي "باردو" بمدينة قسنطينة.

المصدر: BOUDJADJA, R., 2014.

ليعرف بعد ذلك حي باردو ديناميكية حضرية جديدة رافقها تطوراً اقتصادياً واجتماعياً خاصة مع التوافد الكثيف من مختلف فئات المجتمع (طلبة، باحثين، جغرافيون، معماريون...) يعكس مدى فاعلية التجديد الحضري الحاصل به بعد تنفيذ أغلب توجيهات المشروع واستكمال انجاز جسر "صالح باي".

¹ Boudjadja, R. (2014). La dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de bardo à Constantine. Mémoire de magistère en architecture et environnement Constantine", EPAU: Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Alger.

3- مشاريع حضرية أخرى تدعم التجدد الحضري واستمراريته بمدينة قسنطينة:

هناك مشاريع حضرية أنجزت بمدينة قسنطينة أسهمت بشكل كبير في تجدد حضري للعديد من المناطق بها، والتي يمكن حصرها في:

3-1- تدخلات لإزالة المساكن القصدية:

ظهرت بمدينة قسنطينة منذ عشرية السبعينات والمتوافقة مع التطور الصناعي بالمدينة إثر التوسع في العديد من الأنواع الصناعية بمنطقة بالما- الرمال وبومرزوق... وغيرها بعض البؤر المكانية للمساكن القصدية والتي تضافرت العديد من العوامل (الطبيعية، الاقتصادية، الاجتماعية) في نشأتها، وأصبحت أحياء تعكس الفقر والبؤس والتخلف بمدينة قسنطينة؛ في الوقت الذي تطمح فيه السلطات المحلية وحتى المركزية لتطوير المدينة والارتقاء بمستوى الحياة لسكانها وتقديم الخدمات الملائمة لكل الوافدين إليها.

انتشرت الأحياء القصدية بشكل نقطي في بعض المناطق المركزية من المدينة مثل حي رحماني عاشور، الأمير عبد القادر، وأخرى امتدت على ضفاف وادي الرمال وبومرزوق وفي سفوح شديدة الانحدار، مما يجعلها عرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والانزلاقات الأرضية...

فهذه المساكن القصدية لا توفر شروط السكن الصحي الآمن، فهي مبنية من مواد بناء تقليدية مثل الطوب الأجور، صفائح الزنك، تغيب فيها التجهيزات الضرورية والبنى التحتية (قنوات الصرف الصحي، المياه الشروب، الإنارة، المراكز الصحية...)، وهو ما يسمح بانتشار الأوبئة والأمراض الجسمية وكذا النفسية، وكذا انتشار الآفات الاجتماعية (العنف، السرقة، المخدرات...)، وهذا ما دفع السلطات المحلية بوضع حد للمساكن القصدية والتخلص منها، بانجازها للعديد من المشاريع السكنية التي أنجزت أغلبها بالمدينة الجديدة على منجلي، لتحسين المستوى المعيشي للسكان والارتقاء بالمشهد العام للمدينة.

وتشير العديد من الدراسات إلى أنه شرع في إزالة المساكن القصدية منذ سنة 2000 في مختلف أحياء المدينة، بدءاً بمنطقة طنوجي وترحيل السكان إلى مساكن بالمدينة الجديدة "علي منجلي"¹.

¹ MAKHLOUFI, S. (2008). Débidonvillisation et renouvellement urbain de la ville de Constantine : une problématique de gestion, magister en urbanisme, département gestion et techniques urbaines, université Oum El Bouaghi.

ويقدم الجدول رقم (02) عدد الأسر التي تم ترحيلهم من الأحياء القصدية حسب أماكن تواجدهم بمدينة قسنطينة إلى مساكن ملائمة بعد تسوية وضعيتهم وذلك خلال الفترة الممتدة بين 2000 و2006.

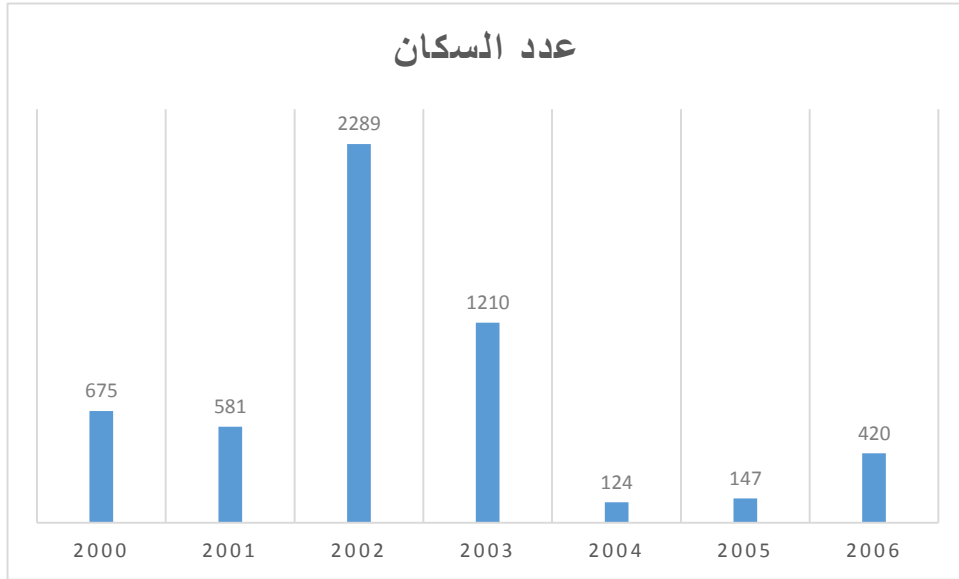
جدول (02): توزيع الأسر المرحلة من الأحياء القصدية خلال الفترة 2000-2006

السنة	الموقع	عدد الأسر	مكان الترحال
2000	بوليقون (polygone)	340	المدينة الجديدة علي منجلي
	المنصورة	325	المدينة الجديدة علي منجلي
2001	نيويورك	381	المدينة الجديدة علي منجلي وبكيرة
2002	قانس (Gans)	931	المدينة الجديدة علي منجلي
	Boulevard de l'est	113	المدينة الجديدة علي منجلي
	رحماني عاشور	562	المدينة الجديدة علي منجلي
	Décharge public	436	المدينة الجديدة علي منجلي
	بن زويد عاشور	247	المدينة الجديدة علي منجلي
2003	طنوجي	963	المدينة الجديدة علي منجلي
	Lantini	520	المدينة الجديدة علي منجلي وماسينيسا
2004	مصنع الجبس (بودراع صالح)	45	المدينة الجديدة علي منجلي
	Fourrière (commune)	25	المدينة الجديدة علي منجلي
	Terre boudiaf	30	المدينة الجديدة علي منجلي
	مركز خميستي	24	المدينة الجديدة علي منجلي
2005	حمزة	85	المدينة الجديدة علي منجلي
	مركز كاموس مسعود	06	المدينة الجديدة علي منجلي
	20 أوت 1955	56	المدينة الجديدة علي منجلي
2006	كايدي عبد الله	200	المدينة الجديدة علي منجلي
	عميروش	220	المدينة الجديدة علي منجلي

المصدر: MAKHLOUFI, S., 2008.

من خلال الجدول نلاحظ أن منطقة الدراسة (طنوجي) كانت تضم أكبر تجمع للمساكن القصدية على مستوى المدينة.

وقد بلغ عدد الأسر التي تم تسوية وضعيتهم وتحويلهم إلى مساكن جديدة لاثقة ما بين سنوات 2000 حتى 2006 إلى 5786 عائلة (شكل 06).



شكل رقم (06): تطور عدد الأسر المُرَحَلة من الأحياء القصديرية المُسوية لوضعيتها خلال الفترة 2006-2000.

المصدر: MAKHLOUFI, S., 2008.

من خلال الشكل البياني نجد أن أكبر عدد الأسر المُسوية وضعيتهم كان سنة 2002 بنحو 2289 أسرة، وتليها سنة 2003 بـ 1483 أسرة.

في السنوات 2000، 2001، 2006 كان عدد الأسر المُسوية وضعيتهم يقدر بنحو 665، 581، 497 أسرة على التوالي.

العدد الأدنى لتسوية وضعية الأسر كان في عامي 2004 2005 فأنا سجلنا تسوية وضعيته 124 و 147 أسرة على التوالي.

3-2- المدينة الجامعية:

استفادت مدينة قسنطينة من مشروع إنجاز مدينة جامعية والتي تم برمجة إنجازها بالمدينة الجديدة علي منجلي، هذا المشروع جاء في إطار البرنامج الخماسي المسطر من طرف الدولة و ذلك بهدف امتصاص العجز المسجل على مستوى المدينة بشقيه الاجتماعي والبيداغوجي.

تتربع هذه المدينة الجامعية على مساحة 170 هكتار، تحتوي على 10 كليات و19 إقامة جامعية بطاقة استيعاب قدرها 44 ألف مقعد بيداغوجي، و48 ألف سرير كما يتم ربط هذه المدينة بالمطار، الترامواي، والطريق السريع شرق - غرب.



صورة (11): مخطط هيكل للمدينة الجامعية بالمدينة الجديدة "علي منجلي".

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية قسنطينة.

والجدير بالذكر، أن هناك مشاريع أخرى تم برمجتها من طرف السلطات المحلية أسهمت بشكل كبير في تجددتها الحضري خاصة بالمنطقة الصناعية، إلى جانب إنجاز قاعة مؤتمرات، ومكتبة عمومية وحرارة الحرف والصناعة التقليدية...

كما حدث انتقال مستمر للعديد من الإدارات من المدينة الأم إلى المدينة الجديدة "علي منجلي" لتستقر هناك، تاركة مجالاتها الأصلية لاشغالها مستقبلاً بمشاريع للتجدد الحضري في إطار التحولات العمرانية المستمرة التي تعيشها مدينة قسنطينة.

خلاصة:

لعبت المشاريع الحضرية الكبرى التي استفادت منها مدينة قسنطينة دورين هامين في الديناميكية الحضرية، تمثل الأول في تقديم حلول فعالة للعديد من المشاكل التي تعاني منها خاصة في مجال النقل والمرور، السياحة، الأحياء القصدية... من جهة، وتوفير وتوسعة البنى التحتية من جهة ثانية، والتي أسهمت بشكل مباشر في استمرارية التحولات العمرانية بها، ترتب عنها ظهور تجدد حضري في العديد من المناطق المجاورة لهذه المشاريع.

والثاني هو إحداث تطوير اقتصادي واجتماعي بالمدينة من حيث تفعيل الاقتصاد الحضري من خلال سرعة التبادلات والتفاعل بين مختلف الفعاليات نتيجة زيادة الربط بين مختلف الوحدات الطبوغرافية للموضع وسيولة الحركة وكذا توفير فرص العمل وإعادة الاعتبار للعديد من المواقع الطبيعية، التاريخية... بالمدينة وهذا هو هدف التجدد الحضري الذي يتنامى حدوثه مع استمرارية التحولات العمرانية بالمدينة جراء تنقل العديد من الإدارات والمصالح إلى المدينة الجديدة علي منجلي فاتحة فرص التجدد الحضري بالمواضع التي تركتها لاشغالها بمشاريع أخرى تناسب طبيعة التحولات الجارية.

خلاصة الباب:

تظافرت العديد من العوامل الجغرافية، الاقتصادية والاجتماعية في حدوث تحولات عمرانية بمدينة قسنطينة والتي رافقت نموها الحضري منذ مرحلتها النووية على الصخرة لتشمل مختلف أنسجتها الحضرية الممتدة على الوحدات الطبوغرافية لموضع المدينة المتقطع وصولاً إلى نسيج حضري ممتد يجمع بين المخطط والتلقائي.

وعملت السياسات الحضرية المتعاقبة على المدينة من خلال مختلف مخططات العمران الرئيسي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخططات شغل الأرض على ضبط هذه التحولات العمرانية من خلال توجيهاتها الرئيسية والتفصيلية والتي شجعت التدخلات العمرانية الطوعية باختلاف أنواعها كإعادة الهيكلة، التجديد، إعادة الاعتبار وإعادة التهيئة وفق مبادئ وأهداف كل نوع من التدخل والنسيج الحضري المستهدف، فمنها من أعطى نتائج إيجابية عملت على تدارك المشاكل وتغطية النقائص، وأخرى لم تتمكن من تحقيق الأهداف المرجوة منها سواء في بعدها المحلي وحتى في ادماجها مع أنسجة حضرية أخرى في إطار التكامل العضوي بين أحياء المدينة.

وقد تدعمت التحولات العمرانية بمدينة قسنطينة وتسارعت في العشرية الأخيرة بدخول العديد من الفاعلين وأصحاب المصلحة منذ التوجه نحو اقتصاد السوق وعدم قدرة المدينة في توفير احتياجات سكانها بعد أن أصاب التهميش والتدهور أغلب أجزاءها خاصة بالمناطق المركزية منها، في الوقت الذي تغيرت فيه العديد من الممارسات الحضرية سواء في التجارة، النقل والمرور، السكن... ظهر التجدد الحضري كنتاج لتلك التحولات العمرانية الحديثة بشكل طوعي وفردى في مناطق مختلف من المدينة، استجابة للظروف الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية السائدة في كل منطقة، فواقع منطقة "لابريش" المركزية مختلف عن ذلك القائم في حي القديس "جان" أو ذلك السائد في حي سيدي مبروك... وغيرها من الحالات المميزة التي تتطلب الوقوف عندها لتحليل عوامل، دوافعها... ومدى تحقيق التجدد الحضري لأهدافه كنتاج لتحولات عمرانية بمدينة قسنطينة.

الباب الثالث

نماذج مكانية للتجدد الحضري بمدينة قسنطينة وفق سياسات
حضرية متعددة:

تباين العوامل والأهداف.

مقدمة:

تعددت العوامل المؤدية إلى حدوث عمليات التجدد الحضري بمدينة قسنطينة تبعاً للخصوصية الجغرافية المتباينة للوحدات الطبوغرافية المشكّلة للموضع من جهة، وكذا طبيعة الأنسجة العمرانية المشيدة فوقها من جهة ثانية، إلى جانب الأنشطة الاقتصادية الفاعلة بها والممارسات الاجتماعية التي تعرف تحولاً من جهة ثالثة.

وترتب عن ذلك العديد من المشاكل الحضرية في أماكن مختلفة من المدينة، الأمر الذي أدى إلى ظهور حلول رشيدة سواء من قبل السلطات المحلية كعمليات طوعية آخذت بأسلوب التخطيط الحضري وذلك منذ بداية عشرية التسعينات استجابة منها للاحتياجات المكانية، الاقتصادية والاجتماعية، أو حلول أخرى ناتجة عن تدخلات عفوية فردية من قبل السكان والتجار وبعض الفاعلون الآخرين، ظهرت جراء التحولات العمرانية والمعمارية والتي كان التجدد الحضري نتاجاً لها.

وفي هذا الإطار، سنحاول في هذا الباب التركيز على 03 نماذج مكانية للتجدد الحضري والمتباينة فيما بينها من حيث:

- الموقع.

- الخصائص الطبيعية (الطبوغرافية، الليتولوجية، الهيدرولوجية...).

- الخصائص العمرانية والمعمارية للأنسجة الحضرية.

- التحولات الاقتصادية والاجتماعية وتباين الممارسات والسياسات.

والتي سنتناولها بالتحليل والدراسة في الفصول الثلاثة الموالية:

الفصل الأول: تجدد حضري مرتبط بسياسات التحديث والعصرنة في منطقة مركزية: حالة منطقة "لابريش".

الفصل الثاني: تجدد حضري في مواجهة خطر الانزلاقات الأرضية: حالة حي القديس "جان".

الفصل الثالث: تجدد حضري نتاج تغيير في التركيبة الاجتماعية والاقتصادية: حالة حي "سيدي مبروك".

الفصل الأول:

تجدد حضري مرتبط بسياسات التحديث والعصرنة في منطقة مركزية: حالة منطقة "لابريش".

مقدمة:

استفادت مدينة قسنطينة من مشاريع حضرية متعددة خلال السنوات الأخيرة، كان الهدف منها انجاز بعض المشاريع المفنقة بالمدينة لتحسين واقعها الحضري وتزويد سكانها والوافدين إليها بمختلف الخدمات التي تليق بمدينة كبيرة عريقة بتاريخها ومكانتها الاقتصادية والاجتماعية.

وقد استفادت منطقة لابريش من مشاريع حضرية هامة كان لها دور بارز في إحداث تجديد حضري بهذه المنطقة المركزية من المدينة ضمن سياسة التحديث والعصرنة التي تبنتها الدولة كعملية طوعية للارتقاء بمكانة مدينة قسنطينة، تمثلت في إنشاء فندقين دوليين أثرا بشكل كبير في الديناميكية الحضرية من خلال مسار حركة المرور والنقل من وإلى الفندقين وتوافد السياح المحليين والأجانب إليها بأحجام متباينة حسب المواسم، وما تبعهما من تأثير مضاعف على الاقتصاد الحضري بالمدينة.

1- تقديم منطقة لابريش:

تعتبر منطقة "لابريش" من أقدم وأشهر الساحات بمدينة قسنطينة، وهي معروفة بالحركة الكثيفة للسيارات والراجلين على حد سواء.

وقد أوضحت العديد من الدراسات والأبحاث المنجزة حول مدينة قسنطينة أنه من أهم العراقيل التي واجهها الاستعمار الفرنسي لاحتلال مدينة قسنطينة هو صعوبة تضاريس المدينة حتى سنة 1837م، حتى وجدوا ثغرة لدخولها فسميت بـ"لابريش"، ومصطلح "لابريش" أصله فرنسي ويعني الثغرة أو الفتحة في اللغة العربية¹، وأصبح هذا الاسم يطلق على المنطقة ومتداولاً بين سكان المدينة حتى وقتنا الحالي.

1 - قابوسة جمال وزملائه، دور الحكم الراشد في تسيير الفضاءات العمومية لخلق بنية حضرية ملائمة للعيش حالة مدينة قسنطينة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، ص 96، جامعة أم البواقي سنة 2008.

1-1- منطقة لابريش تحتل موقعا مركزياً بمدينة قسنطينة :

تقع منطقة لابريش بقطاع سيدي راشد وسط مدينة قسنطينة كحلقة استراتيجية بمركز المدينة، فأغلب التجهيزات والمرافق الإدارية والحيوية تجاورها، مما أكسبها أهمية مركزية.

يحددها:

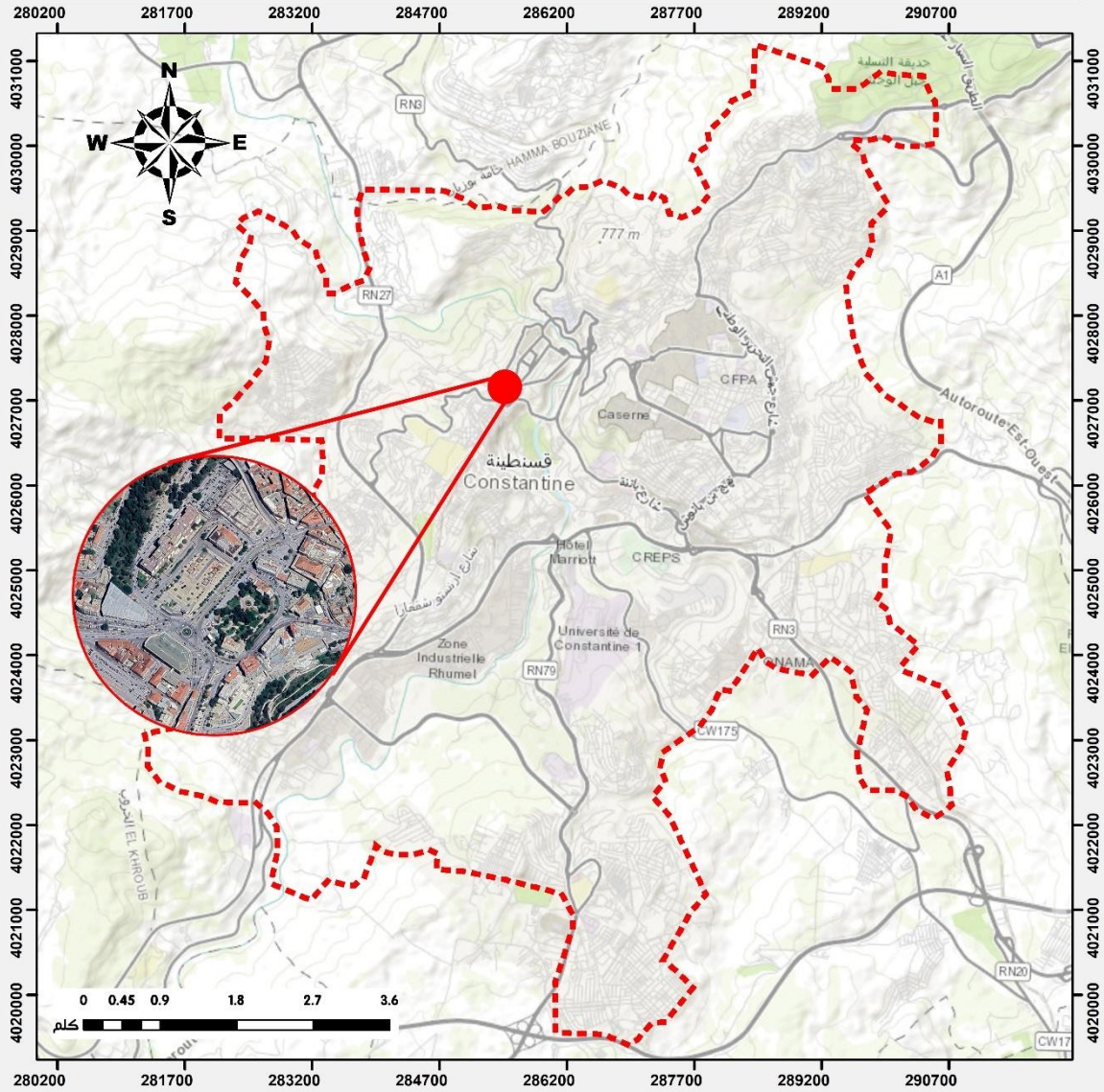
✓ من الشمال: حي القصبية؛

✓ من الشرق: فندق سيرتا وساحة "كريكري"؛

✓ من الجنوب: قصر الثقافة "محمد العيد آل خليفة" ومقر شركة الخطوط الجوية الجزائرية؛

✓ من الغرب: فندقين مصنفين.

موقع منطقة لابريش بالنسبة لمدينة قسنطينة



المرجع الجغرافي:
النظام الجيوديزي العالمي WGS1984
نظام الاسقاط:
ميركاتور المستعرض العالمي UTM Zone 32N

المفتاح:

حدود المدينة 

حدود منطقة الدراسة 

خريطة (23): منطقة لابريش بمدينة قسنطينة.

المصدر: مخطط الكتلة مدينة قسنطينة 1/2000

1-2- تحولات عمرانية متعاقبة وتنامي أهميتها:

عرفت منطقة "لابريش" منذ نشأتها العديد من التحولات العمرانية المتعاقبة، نظرًا للدور المركزي والمحوري الذي تلعبه بمركز مدينة قسنطينة من جهة وربط مختلف أجزاء المدينة ببعضها البعض من جهة ثانية.

ونظرًا لأهمية هذه التحولات العمرانية سنحاول توضيحها عبر الفترات التالية:

* - فترة الاحتلال الفرنسي (1837 - 1962م):

منذ الفترة الاستعمارية حدث بمنطقة "لابريش" تحولات عمرانية واضحة المعالم وغيّرت من المورفولوجية الحضرية لهذه المنطقة المركزية، لعل من أهمها:

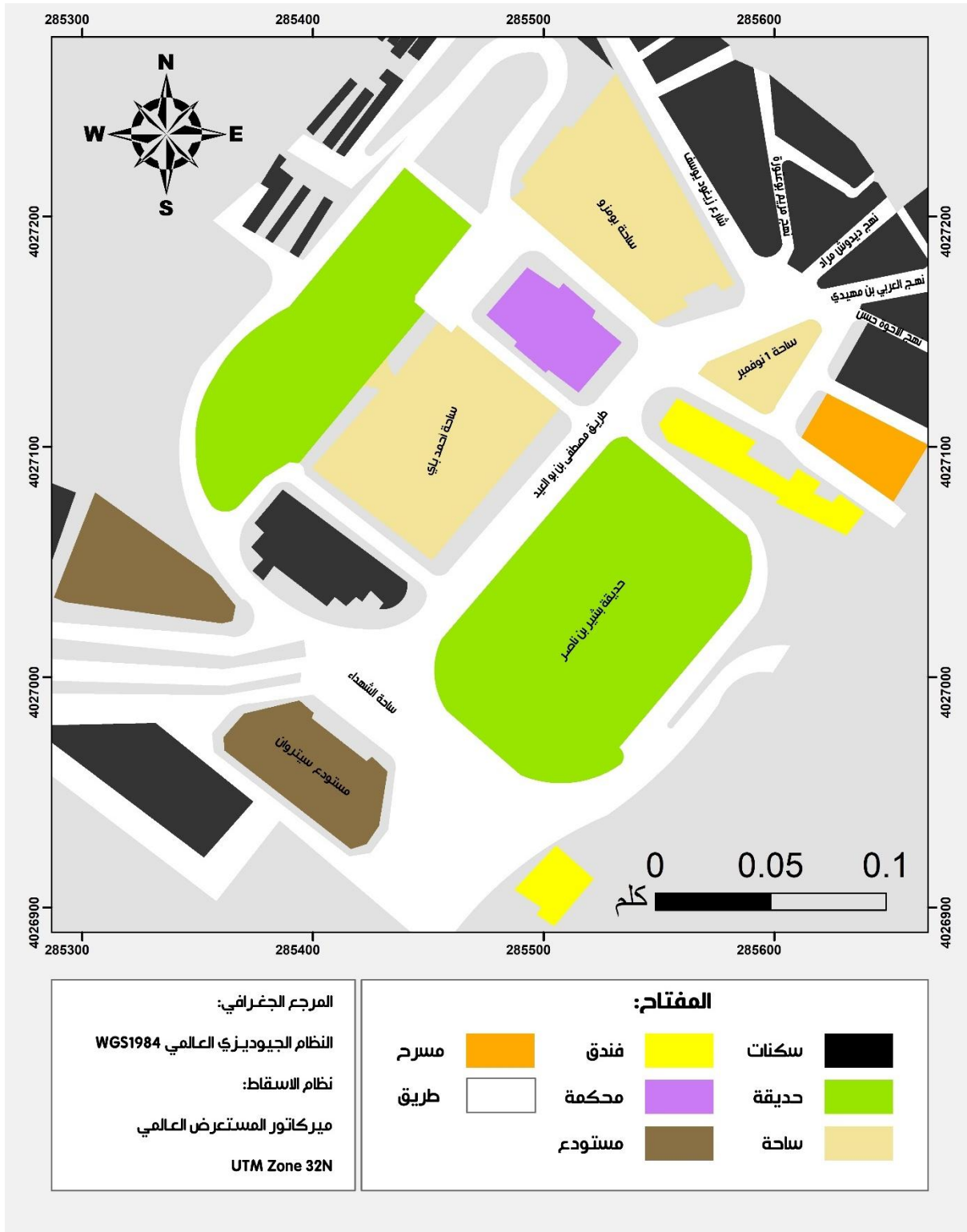
- سنة 1902 تم إنجاز الأقباس في نهج عبان رمضان في الجهة الشرقية؛
- سنة 1914: إعادة تهيئة ساحة أول نوفمبر التي تتوسط منطقة "لابريش"، وبناء مركز البريد بجوارها بجهتها الشمالية؛
- سنة 1918: تم إنجاز قصر العدالة بالجهة الغربية للمنطقة؛
- سنة 1922: في ساحة أول نوفمبر تم فتح طريق لربطه بطريق (Lamorcière) والمعروف حالياً بطريق مصطفى بن بولعيد.
- سنة 1933: تم بناء (Casino) ملهى في الجهة الغربية وتحديداً في المنتزه الغربي، إضافة إلى إنجاز محل "سيتروان" في الجهة الجنوبية مقابل طريق (Lamorcière).
- سنة 1936: تمت توسع طريق (Lamorcière) وإعادة تسميته وتهيئته، وأصبح باتجاهين.
- سنة 1937: تم إنشاء ساحة واسعة مقابل قصر العدالة.



صورة (12): ربط طريق Lamorcière بساحة أول نوفمبر بمنطقة لايريش.

المصدر: **DUC** قسنطينة.

وفي سنة 1950 أتخذت منطقة لايريش شكلها النهائي بعد فترة طويلة من التحولات التي عرفتھا (1837 إلى 1950) ولم تعرف المنطقة أي تحول حتى بعد الاستقلال.



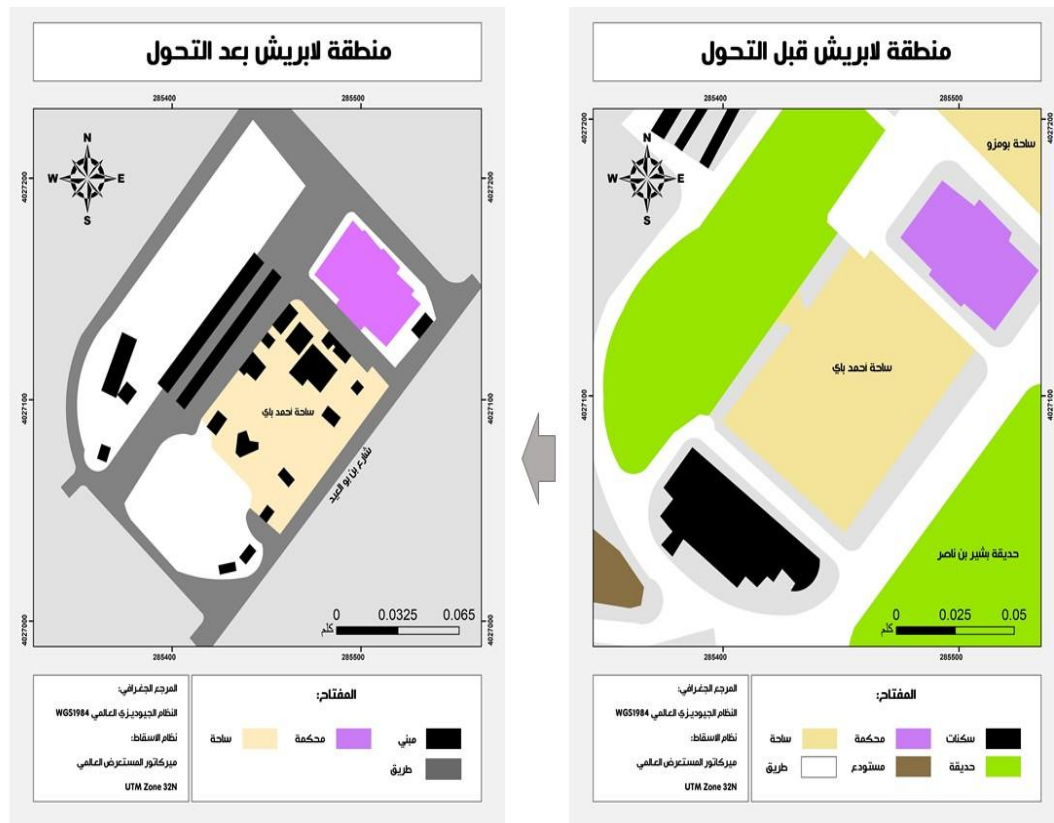
خريطة (24): التنظيم المكاني لمنطقة لابريش خلال الفترة 1950-1970 بمدينة قسنطينة.

المصدر: أرشيف بلدية قسنطينة + معالجة الباحث 2022.

* - فترة الاستقلال (ما بعد 1962م):

بقيت منطقة "لابريش" على حالها كما تركها المستعمر حتى سنة 1970م، وباعتبارها نقطة محورية بمركز المدينة وقلبها النابض، ومع تطور عدد وسائل النقل وتنامي عدد السكان بدأت تظهر العديد من المشاكل الحضرية بالمنطقة أهمها ازدحام حركة الراجلين واختناق حركة المرور، الأمر الذي تطلب ضرورة التدخل عمرانيا لحل هذه المشاكل بإنشاء ممرين تحت أرضيين، الأول أنجز سنة 1977 على مستوى ساحة *place des martyrs* (ساحة الشهداء)، والثاني انجز سنة 1984 على مستوى ساحة 01 نوفمبر.

والجدير بالذكر، أنه في سنة 1976 تم هدم الملهى واستغلال جزء من مساحة المنتزه من أجل بناء محطة للنقل الحضري والتي أطلق عليها اسم محطة "بومزو" من أجل ربط مركز المدينة بالأحياء السكنية الواقعة بالأطراف. لتعرف محطة بومزو في السنوات الأخيرة تحولاً عمرانياً سنحاول توضيحه فيما سيأتي.



خريطة (25): التنظيم المكاني لمنطقة لابريش قبل وبعد التحول.

المصدر: أرشيف بلدية قسنطينة + معالجة الباحث 2022.

وما تزال تُمثل منطقة لابريش حتى اليوم همزة وصل بين مختلف أنحاء المدينة نتيجة توسطها لمجال تتركز فيه مختلف التجهيزات والمرافق الخدمية (إدارية، ثقافية، مالية، تجارية...) ذات نفوذ محلي وجهوي.

كما أن منطقة "لابريش" تعد مكانًا هامًا لاحتضان العديد من المهرجانات التي تشتهر بها مدينة قسنطينة مثل مهرجان المالوف، مهرجان تقطير الورود، الاحتفال بيوم العلم، معرض النباتات...



صورة (13): الاحتفالات بمنطقة لابريش.

المصدر: أرشيف بلدية قسنطينة.

2- بنية طرقية مركزية تزيد من أهمية منطقة "لابريش":

تتهيكّل منطقة لابريش مكانياً من خلال وجود عقدتين رئيسيتين لتيسير حركة المرور، تتمثل في:

■ ساحة أول نوفمبر؛

■ ساحة الشهداء؛

وترتبط هاتين الساحتين اللتين تظهرا بشكل عقدتين مركزيتين فيما بينها بعدد من الطرق المبيّنة بالخريطة (26) وهي متصلة فيما بينها بشكل متناسق لتصريف الحركة الكثيفة للسيارات والراجلين بهذه المنطقة المركزية من المدينة.

وتتباين هذه الساحات والطرق فيما بينها من حيث أهميتها، ودورها ووظيفتها في منطقة لابريش، وذلك كما يلي:

2-1- مفترقات الطرق (العقد):¹

* - مفترق الطرق "أول نوفمبر":

تقع بالجهة الشمالية الشرقية من منطقة لابريش، وهي العقدة المفصلية التي توزع الحركة المرورية للسيارات وحتى الراجلين نحو 05 اتجاهات (شارع مصطفى بن بولعيد، شارع العربي بن مهيدي، شارع ديدوش مراد، شارع مريم بوعتورة، شارع زيغود يوسف)، ويعتبر حجم الحركة كبير بهذه العقدة لأنها تجاور المركز التجاري والمركز الإداري لمدينة قسنطينة حيث التوافدات السكانية المتزايدة من مختلف المناطق.

* - مفترق الطرق "الشهداء":

يقع في المنطقة المركزية من منطقة لابريش ويجاورها المركب الثقافي "محمد العيد آل خليفة" ومبنى شركة الخطوط الجوية الجزائرية، وتتميز هذه الساحة بتعدد شكلها الهندسي إذ أنها لا تتخذ شكلاً هندسياً معيناً، فهي تتشكل من ثلاث (03) أشباه مفترقات للطرق، وتصب فيها 9 شوارع، وهي: شارع مصطفى بن بولعيد، شارع 20 أوت 1955، شارع بوجريو، شارع عبان رمضان، نهج الحرية، شارع كيتوني عبد المالك، شارع زعبان، الطريق المؤدي إلى محطة النقل الحضري "الفندقين حالياً"، وشارع عواطي مصطفى)، وهذا ما يجعلها توزع التدفقات في اتجاهات مختلف وبأحجام كبيرة.

2-2- الطرقات:

تتهيكّل منطقة لابريش ضمن طريق رئيسي، وهو شارع "مصطفى بن بولعيد" والذي يعتبر محور الحركة بها، حيث يسمح بالتنقل من الصخرة إلى الكدية.

تصب في هذا الطريق جميع الطرق الوافدة من الصخرة ومنطقة الكدية، ويقدر عددها بنحو 18 طريق، وهي كالاتي:

1 Dris Meghnous Zahia " la redefication des espaces d'articulation dans les villes du allée: l'espace de la brèche a Constantine" thèse de magister, option: urbanisme

شارع زيغود يوسف؛	نهج شيطوح عمار؛
نهج مريم بوعتورة؛	طريق زعبان؛
نهج ديدوش مراد؛	طريق رحمانى عاشور شريف؛
نهج العربي بن مهدي؛	نهج عواطي مصطفى؛
نهج الإخوة أحسن؛	نهج عبان رمضان؛
نهج حنون رشيد؛	نهج بوجريو؛
نهج بوناب على؛	نهج الإخوة كيتوني؛
نهج آيت أحسن؛	طريق نحو الفدقين؛
نهج خلف قصر العدالة؛	نهج 20 أوت 1955.

الجهتين؛ ويمتاز الرصيف بعرضه الواسع واحتواءه على أشجار متراصفة؛ كما يحوي الرصيف أنفاق على الجهتين؛ والصفة المميزة لهذا الطريق أنه يفصل ما بين ساحتين (حديقتين).



صورة (14): طريق "مصطفى بن بولعيد" بمنطقة لابريش.

المصدر: أرشيف بلدية قسنطينة + الباحث 2023.

* - شارع "زيغود يوسف":

يصب في شارع مصطفى بن بولعيد من جهته الشمالية الغربية، يتميز بحركة المرور المزدوجة به، مع وجود رصيف على جهتيه لتسهيل حركة مرور الراجلين، وبسبب اشرافه على منحدرات شديدة فقد تم انشاء حاجز اسمنتي على جهته اليسرى على طول الرصيف من أجل الحماية كما يتخلله موقف للسيارات أمام مقر البلدية، أما البنايات التي تجاوره فأغلبها متراصفة على طول الطريق.



صورة (15): شارع "زيغود يوسف" بمنطقة لابريش.

المصدر: الباحث 2023.

*** - نهج "مريم بوعتورة":**

يُجاور شارع زيغود يوسف، فهو يصب أيضاً في شارع مصطفى بن بوالعيد من جهته الشمالية الغربية، البناءات متراففة على طول محوره وتتخلل التجارة الصافية خاصة الألبسة والأحذية الطوابق الأرضية للبناءات، بينما تنتشر التجارة الخدمية مثل مكاتب المحاسبين والمحامين وعيادات الأطباء الطوابق العليا، يتواجد رصيفين على جهتي هذا الطريق، لكن رغم أهميته التجارية فهو يتميز باتجاه واحد للحركة.

*** - نهج "ديدوش مراد":**

يعتبر من أهم الطرق الرئيسية التي تصب في شارع مصطفى بن بوالعيد، هو شارع تجاري بالدرجة الأولى حيث تتركز تجارة الأقمشة، الأحذية، الصاغة... وبعض مكاتب المحامين والمحاسبين ووكالات السفر والسياحة، وهو ذو اتجاه واحد للحركة التي أصبحت مقتصرة فقط على الراجلين بعد مشاريع صيانة وترميم واجهات البناءات المتراففة على طوله إثر عملية التجدد الحضري.

*** - نهج "العربي بن مهدي":**

يصب نهج العربي بن مهدي بشارع مصطفى بن بوالعيد من ناحيته الشمالية، ويتميز باتجاهه الوحيد للحركة، وبه رصيف من ناحيته اليمنى واليسرى، وتترافف البناءات على جانبيه، حيث تحوي أغلبها العديد من الأنشطة التجارية المختلفة.

*** - نهج "الإخوة أحسن":**

يتصل بشارع مصطفى بن بوالعيد من ناحيته الشمالية الشرقية، يتميز بترافف البناءات على طول محوره، وحركة المرور باتجاه واحد مع وجود رصيف على الجهتين.

*** - نهج "حنون رشيد":**

يتميز هذا النهج بحركة المرور ذات الاتجاه الواحد بع مع وجود رصيف على الجهتين؛ كما تمتاز البناءات بتراففها مع الطريق في كلا الجهتين.

*** - نهج "بوناب علي":**

يتميز هذا الشارع بانحداره الكبير الذي يصل إلى حدود 14%، وهو ذو اتجاه واحد للحركة مع وجود رصيف على الجهتين؛ غير أن البنايات به غير متراصفة مع بعضهما البعض.

*** - نهج "آيت حسن":**

حركة المرور به في اتجاه واحد، مع وجود رصيف على الجهتين؛ كما يحتوي الرصيف الأيسر على أشجار متراصفة؛ وتوجد به بناية واحدة متمثلة في قصر العدالة في الجهة اليسرى، أما في الجهة اليمنى فتتواجد سلالم، ومركز للشرطة وسوق مغطى.

*** - نهج شيطوح عمار:**

وهو شارع يتعامد مع شارع مصطفى بن بولعيد، حركة المرور به ذات اتجاه واحد، يتواجد به رصيف على الجهتين؛ أما البنايات به فهي غير متراصفة مع الطريق؛ ويرتبط مع طريق زعبان من خلال وجود سلالم مؤدية إليه.

*** - نهج يتواجد خلف قصر العدالة:**

يتميز هذا النهج بحركة المرور ذات الاتجاه الواحد مع وجود رصيف على الجانبين.

*** - طريق "زعبان":**

يتميز هذا الطريق بحركة المرور المزدوجة به مع وجود رصيف على الجهتين؛ كما تمتاز البنايات بالتراصف على جهته اليمنى؛ وبه جدار للسند؛ كما يرتبط مع طريق "شيطوح عمار" من خلال وجود سلالم مؤدية إليه.

*** - طريق "رحماني عاشور":**

يتميز هذا الطريق بحركة المرور ذات الاتجاه الواحد به مع وجود رصيف على الجهتين؛ وتعتبر فندق "سيرتا" من أهم المباني المتراصفة به إلى جانب جدار السند.

*** - نهج عواطي مصطفى:**

من أهم الطرق الوافدة إلى شارع مصطفى بن بوالعيد من الجهة الجنوبية الشرقية، حركة المرور به ذات اتجاهين، وبه رصيف على كلا الجهتين؛ والبنائيات به مترصفة بشكل منظم رغم طبوغرافيته الصعبة.

*** - نهج "عبان رمضان":**

من الطرق الهامة الوافدة إلى منطقة لابريش من الناحية الجنوبية الشرقية، وهو الطريق الذي يوصلها بساحة الشهداء "الأهرام"، حركة المرور به باتجاه واحد باتجاه ساحة الشهداء، مع وجود رصيف في كلا الجهتين، وما يُمير الرصيف الأيمن هو وجود "الأقواس" التي أصبح يُطلق اسمها على كل الطريق، أما رصيف الجهة اليسرى فهو يلاصق منطقة الكدية ويتخلله بعض السلالم التي تسمح بالولوج إليها من طريق "عبان رمضان".

*** - نهج "بوجريو":**

يتميز هذا الطريق حركة المرور ذات الاتجاه الواحد به، مع وجود رصيف على الجهتين؛ حيث أن الرصيف الأيسر محدود بجدار سند طوله 148م والذي يتصل مع طريق "الإخوة كيتوني" من خلال سلالم؛ تتراصف البنائيات على طوله، مع إمكانية توقف السيارات على الجهة اليمنى للرصيف الذي تتخلله سلالم مؤدية إلى منطقة الكدية.

*** - نهج "الإخوة كيتوني":**

يُشكل محوراً رئيساً للحركة المزدوجة، والذي يربط منطقة لابريش بالجهة الغربية من المدينة، يتواجد به الرصيف في كلا الجهتين؛ لكن الرصيف الأيمن يتدعم بجدار سند، مع غياب مجال للتوقف على طول الطريق.

*** - نهج 20 أوت 1955:**

من خصائص هذا الطريق أنه ذو ازدواجية الحركة بين منطقة لابريش والجهة الغربية والجنوبية الغربية من المدينة، به رصيف في كلا الجهتين مع وجود جدار سند بالرصيف الأيمن، كما تتراصف على طوله كل البنائيات المجاورة له.

المصدر: قشيشد، بن شاوي، سعدي، 2009. جدول (03): أهم الطرق الموصلة لمنطقة لابريش.

الطرق	عرض الطريق (م)	عرض الرصيف (م)		الإنحدار (%)	أثاث حضري (أشجار، إنارة)	ارتفاع جدار السند	علاقة الطريق مع نظام الطرقات
		اليمين	اليسار				
شارع زيغود يوسف	8.91	2.20	3.10	7%	إنارة	18.90	قابل للقيادة طريق مستمر
نهج مريم بوعتورة	5.73	0.65	0.75	8%	دون أشجار وإنارة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق مستمر
نهج ديدوش مراد	6.73	0.90	0.73	0%	دون أشجار وإنارة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق مستمر
نهج العربي بن مهدي	9.85	1.65	1.70	4%	دون أشجار وإنارة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق مستمر
نهج الإخوة أحسن	4.70	0.57	0.73	0%	دون أشجار وإنارة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق غير مستمر
نهج حنون رشيد	4.70	0.60	0.70	0%	دون أشجار وإنارة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق غير مستمر
نهج بوناب علي	4.95	0.00	1.60	14%	دون أشجار وإنارة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق غير مستمر
نهج آيت أحسن	14.55	3.15	3.15	6%	أشجار وإنارة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق غير مستمر
نهج خلف قصر العدالة	15.00	3.90	3.00	5%	إنارة في حافة	لا يوجد	قابل للقيادة طريق مستمر
طريق مصطفى بن بولعيد	15.60	12.50	10.70	/	التوقف	لا يوجد	قابل للقيادة طريق مستمر
طريق شيطوح عمار	12.20	1.75	3.45	7%	إنارة في وسط	لا يوجد	قابل للقيادة طريق مستمر
طريق زعبان	14.00	3.80	3.15	4%	الطريق	لا يوجد	قابل للقيادة طريق مستمر
طريق رحمانى	18.25	7.75	1.40	8%	إنارة في جهة	/	قابل للقيادة طريق مستمر
عاشور شريف	20.00	9.00	1.90	0%	الحديقة	9.82	قابل للقيادة طريق مستمر
نهج عواطي مصطفى	15.85	4.10	3.42	3%	أشجار وإنارة-صفين من الأشجار	4.90	قابل للقيادة طريق مستمر
نهج عبان رمضان	/	/	/	/	أشجار على جهة اليسرى وإنارة	/	
/	11.00	2.10	2.40	0%	/	11.50	
نهج بو جريوة	15.00	1.15	6.70	3%	أشجار وإنارة	7.25	
نهج قيطوني	12.20	1.30	1.90	9%	أشجار وإنارة	/	قابل للقيادة طريق مستمر
نهج 20 أوت 1955	10.30	3.87	1.50	0%	أشجار وإنارة	/	قابل للقيادة طريق مستمر

3- الساحات والمجالات العامة تحتضن تجهيزات هامة تدعم التجدد الحضري:

منحت خصوصية المركزية المكانية التي تتميز بها منطقة لابرش بمدينة قسنطينة مكتسبات هامة لها ليس فقط من ناحية سهولة الوصول إليها من خلال تعدد الطرق الموصلة التي تصب فيها، لكن من خلال تعدد الساحات بها المميزة لصفة المركزية والتي تسمح بتفاعل مختلف العناصر الاجتماعية والاقتصادية بمدينة قسنطينة حيث تتركز أهم التجهيزات الخدمية (البريد المركزي، المسرح، البنك الوطني الجزائري، قصر العدالة، سوق الخضار والفواكه...) مما يحقق الديناميكية الحضرية المتناسبة مع طموحات وأهداف التجدد الحضري كعملية حضرية تتطلب التجسيد بمنطقة لابرش.

ويمكن توزيع هذه الساحات والمجالات العمومية في 03 نطاقات مكانية حسب توأجدها في منطقة لابرش، وذلك كما يلي:

- النطاق المكاني (01): ويتواجد به كل من ساحة "أول نوفمبر" بالجهة الشرقية وساحة "بومزو" بالجهة الغربية مقابل قصر العدالة.
- النطاق المكاني (02): ويتواجد به كل من ساحة "أحمد باي" وحديقة "بن ناصر" وهذا النطاق يشغل وسط منطقة لابرش.
- النطاق المكاني (03): يتواجد جنوب المنطقة وبه ساحة "الشهداء".

وتتباين هذه الساحات فيما بينها من ناحية خصائصها ودورها حسب أماكن توأجدها، وذلك كما يلي:

* - ساحة "أول نوفمبر": يحدها من الناحية الغربية طريق مصطفى بن بولعيد وتأخذ شكل مثلث، وتمتد على مساحة 6048م²، يجاورها تجهيزات ذات طابع مركزي تكتسي أهمية كبرى بالنسبة للمدينة ككل، تتمثل في البريد المركزي، المسرح والبنك الوطني الجزائري.



صورة (16): ساحة "أول نوفمبر" بمنطقة لابرش.

المصدر: الباحث 2023.

* - ساحة "بومزو": تحتل موقعًا استراتيجيًا بمنطقة لابرش؛ فهي تُقابل قصر العدالة من جهة ويحدها طريقين هامين من جهة ثانية، وهما طريق "مصطفى بن بولعيد" وطريق "زيغود يوسف" اللذان يتباينان معها في مستوى الارتفاع مما يعطي للساحة مكانية متميزة بالمنطقة حيث سمح لها بالإشراف على ما يجاورها، والساحة تمتد على مساحة تصل إلى نحو 4480م².

كما يتواجد بالساحة العديد من المحلات التجارية ذات الطابع الخدمي كالكافتریات، والمطاعم ومكاتب لوكالات السفر والسياحة، مما يجعل محل اقبال مختلف الفئات الاجتماعية.

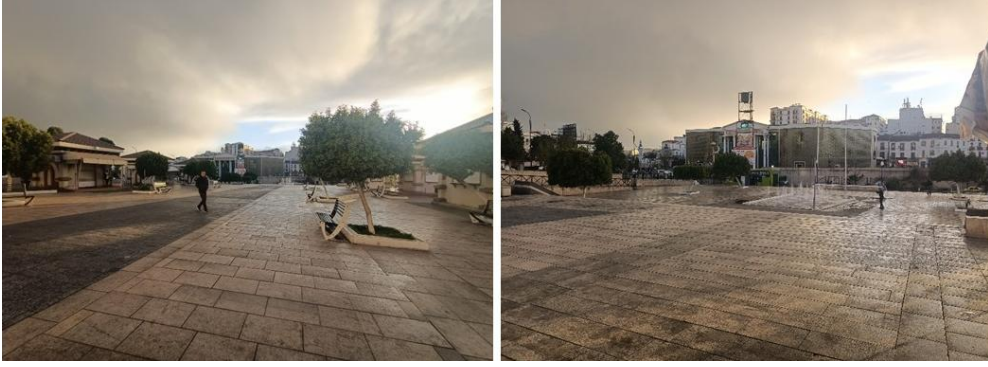
أما الجزء التحت أرضي لهذه الساحة فهو يحوي سوق بومزو للخضر والفواكه.



صورة (17): ساحة "بومزو" بمنطقة لابرش.

المصدر: الباحث 2023.

* - ساحة "أحمد باي": هي ساحة واسعة تمتد على مساحة تصل إلى نحو 6160م²، يحيط بها ثلاثة طرق ميكانيكية، وهي: طريق "مصطفى بن بولعيد"، طريق محوري يمر من خلف قصر العدالة، وطريق يؤدي إلى موقف الحافلات (موضع الفندقين حاليًا)، ومن الجهة الغربية فهي في تواصل مع موقف الحافلات (لفندقين حاليًا).



صورة (18): ساحة "أحمد باي" بمنطقة لابريش.

المصدر: الباحث 2023.

* - حديقة "بن ناصر": يحيط بها 3 طرق ميكانيكية من جهاتها ثلاث، أما الجهة الشمالية فهي متصلة بسلاالم، وهي مقصد العديد من الوافدين من فئات عمرية مختلفة، تصل مساحتها إلى نحو 4630م²، تحتوي بعض التجهيزات الخدمية البسيطة.



صورة (19): حديقة "بن ناصر" بمنطقة لابريش.

المصدر: الباحث 2023.

* - ساحة الشهداء: تجتمع عندها 9 طرق ميكانيكية، مما يجعلها ممتدة على مساحة قدرها 8280م²، يجاورها المركب الثقافي "محمد العيد آل خليفة" ومقر شركة الخطوط الجوية الجزائرية.



صورة (20): "ساحة الشهداء" بمنطقة لايريش.

المصدر: الباحث 2023.

* - **ساحة خلف البريد**: محيطة بطريق ميكانيكي واحد يتمثل في "نهج زعبان" ويتواجد بها المركز الثقافي "ابن باديس"، تمتد هذه الساحة على مساحة 1880م².



صورة (21): "ساحة خلف البريد" بمنطقة لايريش.

المصدر: الباحث 2023.

جدول (04): توزيع الساحات بمنطقة لابريش حسب خصائصها.

الخصائص الساحات	الشكل الهندسي	الأبعاد (م)	إرتفاع جدار السند	عدد السلام بالنسبة للمساحة والبنيات
ساحة أول نوفمبر	مستطيل	الطول: 84	-	اتصالات الجزائر: 5
		العرض: 72		المسرح: 7
				BNA :7
ساحة بومزو	شبه منحرف	الطول: 63.5	1.10م	محكمة: 16
		العرض: 16		بنك: 3
		الارتفاع: 87.60		ساحة بومزو: 10
حديقة بن ناصر	مستطيل	الطول: 97.75	2.12م	-
		العرض: 56		
ساحة أحمد باي	مستطيل	الطول: 130	2.12م	-
		العرض: 50		
ساحة خلف البريد	مثلث	الطول: 80.60	-	14: UGTA
		الارتفاع: 38.60		
ساحة الشهداء	مستطيل	الطول: 137	-	دار الفلاحة: 9
		العرض: 79		فندق سيرتا: 1
				مركب الخليفة: 1

المصدر: Dris Meghnous Zahia

4- التجهيزات:

باعتبار منطقة لابريش تتوسط مدينة قسنطينة فإنها تحتوي على عدة تجهيزات هامة حيث يوجد هناك تجهيزات تتموقع في وسط المنطقة وأخرى تجاورها وتتجلى هذه المرافق في:

❖ التجهيزات التي تتموقع وسط منطقة لابريش:

دار الفلاحة ذات بعد جهوي اتصالات الجزائر المحكمة، سوق بومزو، أكشاك.

❖ التجهيزات التي تجاور المنطقة:

مسرح (ذو بعد جهوي)، فندق سيرتا، بنك الجزائر، الولاية، البلدية، دار الثقافة، الخطوط الجوية الجزائرية، ملحق للحماية المدنية، ملحق بلدي... وتتميز جميع هذه التجهيزات بتراصها مع الطرق المحاذية إليها وأن جميعها تم بناؤها في العهد الفرنسي.

5- التحولات العمرانية الحديثة بمنطقة لابريش تعزز التجدد الحضري:

تُمثل منطقة لابريش ذات الموقع المركزي بمدينة قسنطينة نموذجًا لعملية تجدد حضري كانت نتاج تحوّل عمراني في طبيعة الوظيفة الحضرية السائدة بها، والتي تتضح ملامحها فيما يلي:

5-1- قبل التحول:

كانت منطقة لابريش تحوي بها:

* - محطة الحافلات "بومزو": وهذه المحطة تم بناءها سنة 1976م في إطار التحولات الحضرية المتعاقبة التي بها مدينة قسنطينة في إطار تنظيم حركة المرور بمركز المدينة، لكن بعد بداية نشاط هذه المحطة ترتب عنها العديد من المشاكل والتي أصبحت من معيقات الديناميكية الاقتصادية والاجتماعية في مركز المدينة سواء من ناحية تنقل الراجلين وأصحاب السيارات وحتى نشاط الوظائف المجاورة لها كالبريد المركزي، قصر العدالة، سوق بومزو... وهذا بسبب حركة النقل الحضري واتجاهاته المتعددة التي تضمنها هذه المحطة والتمثلة في:

- حي زواغي سليمان "1100 مسكن" و "564 مسكن"؛
- المدينة الجديدة "علي منجلي" والتي كانت في بداية نشأتها (الوحدة الجوارية رقم 05)؛
- حي 20 أوت 1955؛
- بلدية بوجريو مسعود؛
- حي بوذراع صالح؛
- حي بن الشرقي؛
- حي صالح باي (الغراب)؛
- حي فيلاي

▪ شعبة الرصاص؛

▪ الجباس.

* - حظيرة التوقف: المسافرين (بوصوف)

توجد هذه الحظيرة في الجهة الشرقية للمنطقة، وتتكون من مستويين؛ حيث يرتفع مستوى عن الآخر، وتعتبر الحظيرة الوحيدة في المنطقة، حيث تعرف إقبالا كبيرا مما يحدث فوضى في مجال التوقف لغياب تنظيم لمساحات التوقف المخصصة لكل سيارة.

▪ سوق بومزو:

يعود تاريخ بنائه إلى الفترة الاستعمارية، يقع بمحاذاة ساحة أول نوفمبر ويعرف توافداً يومياً كثيفاً، وهو سوق مغطى حيث يوجد فوق سطحه ساحة بومزو (*Esplanade*).

5-2- دوافع التحول العمراني وظهور التجدد الحضري:

يمكن حوصلت دوافع التحول العمراني بمنطقة لابريش وظهور تجدد حضري بها فيما يلي:

- اشتداد حدة الاختناق المروري خاصة أثناء ذروة الحركة بأهم المفترقات الموزعة للتدفقات على المحاور الحيوية، ونخص: شارع مصطفى بن بوالعيد، شارع ديدوش مراد، شارع عواطي مصطفى...

- تفاقم أزمة التوقف جراء النقص الكبير في أماكن التوقف بمنطقة لابريش.

- مشكل الربط والتناسق بين المركز التقليدي (الصخرة) والمركز الأوروبي (الكدية).

الأمر الذي تطلب ضرورة إحداث تجدد حضري بمنطقة لابريش من خلال تجسيد تحولاً عمرانياً وظيفياً.

5-3- أهداف التحول العمراني:

ترتب عن هذا التحول العمراني ظهور تجدد حضري قائم على حدوث تحول وظيفي بمنطقة لابريش يرمي على تحقيق الأهداف التالية:

- توسيع حظيرة الإيواء الفندقية بمدينة قسنطينة بإنشاء فندقين دوليين مصنفيين (نوفوتال Novotel وإيبس IBIS) ليحلا مكان محطة الحافلات بومزو.

- فك الإختناق المروري عبر كل المحاور والاتجاهات بعد تحديد محور رئيسي للولوج إلى الفندقين اللذين ارفقا بمواقف للآليات الوافدة إليهما.
- توفير فرص عمل لمختلف الفئات الاجتماعية المهنية بالمدينة.
- إعادة الاعتبار لمنطقة لابريش وتميئها بشكل واقعي باستغلالها عقلائيًا لمواكبة العصرنة والتحديث بالمدينة.
- إعادة تأهيل للمعالم التراثية والأماكن التاريخية والطبيعية بمدينة قسنطينة وإدماجها ضمن عملية التجدد الحضري الرامية لتحقيق الفاعلية الاقتصادية والاجتماعية من خلال الارتقاء بالنشاط السياحي بمدينة قسنطينة بعد توسيع الحظيرة الفندقية ومد الخدمات السياحية (الترامواي، التليفريك، المطاعم، وكالات السفر والسياحة...).

5-4- بعد التحوّل:

بعد استكمال عملية التحوّل العمراني بمنطقة لابريش، نجد أن المنطقة قد عرفت عملية تجدد حضري ترتب عنه حدوث تحوّل وظيفي من محطة للنقل الحضري إلى فنادق دولية مصنفة لإيواء السياح المحليين والأجانب نتيجة توسيع الحظيرة الفندقية والخدمات السياحية، رافقها تهيئة مواقف للسيارات، وكذا تهيئة ساحات وممرات للراجلين تتخللها مساحات خضراء لمواكبة خطط العصرنة والتحديث بالمدينة.

كما تم إعادة تخطيط النقل الحضري بإعادة توجيه بعض خطوط النقل الحضري التي كانت تصل إلى محطة بومزو بمنطقة لابريش إلى:

- محطة باردو: والتي حوّلت إليها كل من: خط "علي منجلي"، خط "زواغي 1100 مسكن" و "546 مسكن".
- ساحة "شادي عبد الله": واستقبلت خط فيلاي 20 أوت 1955 وخط "بوجريو مسعود"...



بعد التحول



أثناء التحول



قبل التحول

صورة (22): التحول بمحطة بومزو بمنطقة لايريش.

المصدر: أرشيف بلدية قسنطينة + الباحث 2009، 2023.

خلاصة:

جُسدت عملية التحوّل العمراني في منطقة لابریش كضرورة فرضتها المشاكل الحضرية التي أصبحت تعاني منها هذه المنطقة المركزية والمفصلية بين المركز التقليدي على الصخرة والمركز الأوروبي بالكدية، تكتسب أهميتها الحضرية من خلال شبكة الطرق المهيكلة لها، والتجهيزات الخدمية المتراصة والمجاورة للعديد من الساحات الهامة حيث تتفاعل مع المعطيات المكانية اقتصادياً واجتماعياً ضمن ديناميكية حضرية مميزة لمنطقة مركزية بقسنطينة ذات نفوذ محلي وجهوي.

وقد حققت عملية التحوّل العمراني من خلال المشاريع المنجزة بها والتي يتصدرها الفندقين الدوليين المصنفين اللذين حلا محل محطة الحافلات بومزو وظهور ساحات ممتدة وممرات الراجلين التي تتخللها مساحات خضراء ما يُعرف بالتجدد الحضري كعملية طوعية في إطار سياسة التحديث والعصرنة التي تم تبنيتها في العشرينين الأخيرتين بمدينة قسنطينة، ترتب عنه حدوث تحوّل وظيفي في منطقة مركزية وتقديم حلول ناجعة لمختلف المشاكل السابقة التي كانت تعاني منها المنطقة، وعملت على الارتقاء بالنشاط السياحي والتمثين الواقعي لهذه المنطقة بإعادة الاعتبار لكل المعالم التراثية والمناطق التاريخية بالمدينة من حيث فك أزمة المرور والتوقف وتوسيع طاقة الإيواء الفندقي وتوفير مناصب عمل مختلفة مما يعطي دفعاً جديداً للاقتصاد الحضري للمدينة وتحقيق تنمية حضرية بمدينة قسنطينة.

الفصل الثاني:

تجدد حضري في مواجهة خطر الانزلاقات الأرضية

حالة حي القديس "جان".

مقدمة:

أثرت الخصائص الطبيعية لموضع مدينة قسنطينة على حركة النمو الحضري وأشكاله، واتخذ اتجاهات مختلفة، ومنذ بداية التوسع خارج الصخرة أصبح المد الحضري يغطي أغلب الوحدات الطبوغرافية التي أجريت عليها عمليات تهيئة (حفر، تسطیح، شق طرقات...) من أجل إقامة مشاريع السكن، والخدمات والبنى التحتية.

غير أن هذه التوسعات الحضرية بدأت تعرف حالة من عدم الاستقرار؛ حيث أصبحت تعاني مبانيها من تشققات في الجدران، وتصدعات في الأساسات وانهيارات في الطرقات وانكسارات متكررة في مختلف الشبكات الأخرى (الماء الشروب، الصرف الصحي...) والسبب في ذلك يعود إلى أن التوسعات أنجزت على سفوح ذات انحدارات شديدة وكذا سفوح تعاني من انزلاقات أرضية وحتى سفوح استقبلت ركام حفر مواقع أخرى.

ضمن هذا الإطار، يأتي التجدد الحضري كتدخل عمراني عاجل للحفاظ على أهم المباني خاصة مباني "المعالم" ومواجهة عدم استقرار السفوح المهددة بخطر الانزلاقات الأرضية التي تشاركت في حدوثها العديد من العوامل والتي سنحاول توضيحها وتحليل أبعاد التجدد الحضري في هذا النمط من الأنسجة الحضرية متخذين من حي القديس "جان" مجالاً للدراسة والتحليل في هذا الفصل، وذلك كما يلي:

1- موقع جغرافي تحف به الانزلاقات الأرضية:

يُشكل حي القديس "جان" التوسع العمراني لمدينة قسنطينة خلال فترة الاستعمار الفرنسي بالاتجاه الغربي من الصخرة، وهو نتاج قرارات توسع المدينة نحو كدية عاتي "Koudiat Aty" والتي كانت تظهر كحاجز طبيعي بين مركز المدينة وضواحيها قبل تسويتها.

شرع في إنشاء حي القديس "جان" منذ سنة 1854م بقرار من المجلس البلدي لمدينة قسنطينة وذلك على الموضع الذي استقبل الردم الناتج عن تسوية "كدية عاتي Koudiat Aty"، وقد بقي هذا الحي إلى غاية سنة 1873م هو الحي الوحيد الذي نشأ خارج نواة الأصلية للمدينة، حيث كان كل ما

أنجز شارع بهذا الحي يكون فوق ردم سابقه، وذلك انطلاقاً من أعلى السفح (القديس جان) إلى غاية أسفله.

يضم هذا الحي العديد من الأنماط السكنية المتداخلة، مما يعطي عدم الانسجام في مورفولوجيته العمرانية والتي تبرز بشكل واضح نتيجة مع موائمة مكوناته مع العناصر الطبيعية للموضع الذي يعرف ظاهرة طبيعية خطيرة تتمثل في الانزلاقات الأرضية، والتي برزت بشكل ملفت للانتباه في الآونة الأخيرة نتيجة التعمير المكثف، الأمر الذي جعلها تشكل هاجساً حقيقياً للسلطات والسكان على حد سواء.

ويتشكل حي "القديس جان" من ثلاثة وحدات عمرانية رئيسية، وهي: بلوزداد، قيطوني وقايدي، وهو يحتل موقعاً مهماً من المدينة كونه يُمثل امتداداً لمركز مدينة قسنطينة، كما يعتبر جزءاً لا يتجزأ عنه.

يقع في قدم كدية عاتي (Koudiat Aty) الغربي على سفح متناول انطلاقاً من بلوزداد نحو واد الرمال، إذ يحده:

- شرقاً: كدية عاتي ومنطقة لابريش (La Brèche).

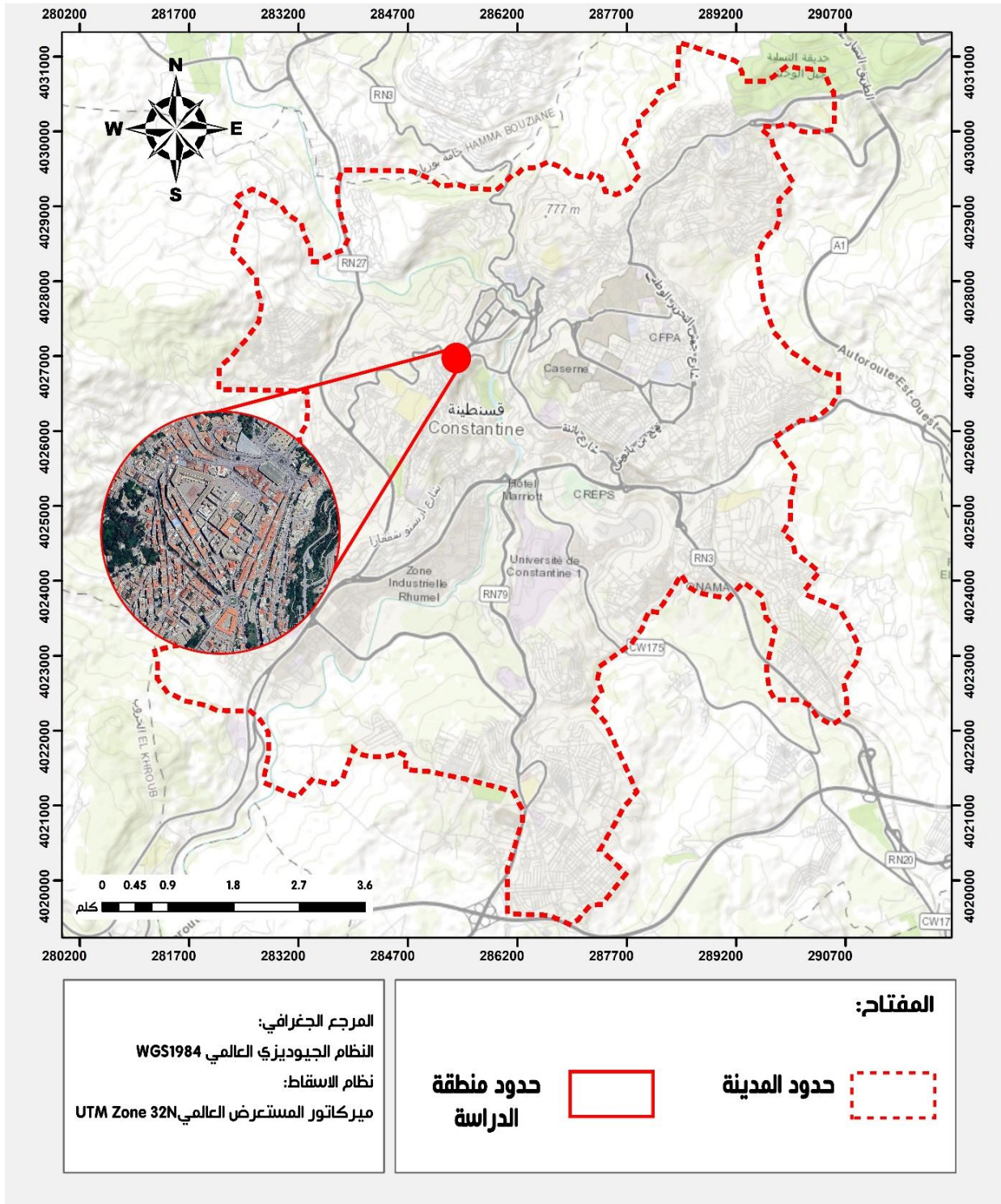
- غرباً: الطريق الوطني رقم 27.

- شمالاً: واد الرمال، مشكلاً حدّاً طبيعياً له،

- جنوباً: شعبة السميحة، بالإضافة إلى المقبرة المركزية.

يغطي بذلك مساحة إجمالية تفوق 178 هكتار، يمثل المجال المبني نسبة 28.43 % من المساحة الإجمالية أي ما يقدر بـ 50.7 هكتار.

يتميز المجال بتداخل في أنماطه السكنية، وغياب الانسجام التام في مظهره العمراني، إلى جانب عدم التوازن بين مركباته والجانب الطبيعي، خاصة إذا علمنا أن موضع هذا الحي يعاني من ظاهرة طبيعية خطيرة تتمثل في انزلاقات التربة، وقد برزت هذه الظاهرة بشكل ملفت للانتباه في الآونة الأخيرة نتيجة التعمير المكثف والسريع، وأصبحت تشكل هاجساً حقيقياً لدى السلطات المحلية والسكان المقيمين فيه.



خريطة (27): الموقع الإداري لحي القديس "جان" بمدينة قسنطينة.

المصدر: مخطط الكتلة مدينة قسنطينة 1/2000

2- خصائص طبيعية محفزة لحدوث انزلاقات أرضية بموضع حي القديس "جان":

كشفت الدراسات الميدانية عن التضرس الشديد الذي يميز السطح الذي يتواجد عليه حي القديس "جان"، وعدم الانتظام في انحداراته، إذ يتم الانتقال من فئة إلى أخرى بشكل مفاجئ، مما يؤكد على التوزيع غير المنتظم لمساحات مختلف من فئات الانحدار والتي تمتد بصورة مبعثرة ومتقطعة.

كما يتميز السطح بفارق رأسي طبوغرافي معتبرًا يقدر بـ 269 متر، حيث يسجل أدنى ارتفاع به (359 متر)، في حين تقع أعلى نقطة في أقصى الجنوب الشرقي منه عند ساحة عميروش (628 متر).

يغطي سفوح حي قايدي ردم ذو تكوينات تعود لزمن الميوسين ذو التكوينات الهشة القارية، بالإضافة إلى تكوينات الزمن الرابع تتواجد في شكل رواسب نهريّة حديثة محادية لواد الرمال.

ويقطع مجال الدراسة شبكة من المجاري السطحية المتمثلة أساسًا في واد الرمال الذي يحد المنطقة الشمالية (قاعدة الحي) وشعبة السميحة جنوبًا، كما يضم مجموعة من المجاري المائية المؤقتة التي تزداد كثافة في القسم الشمالي، أي كلما اقتربنا من الواد إذ يكون المجال الطبيعي شاغرًا.

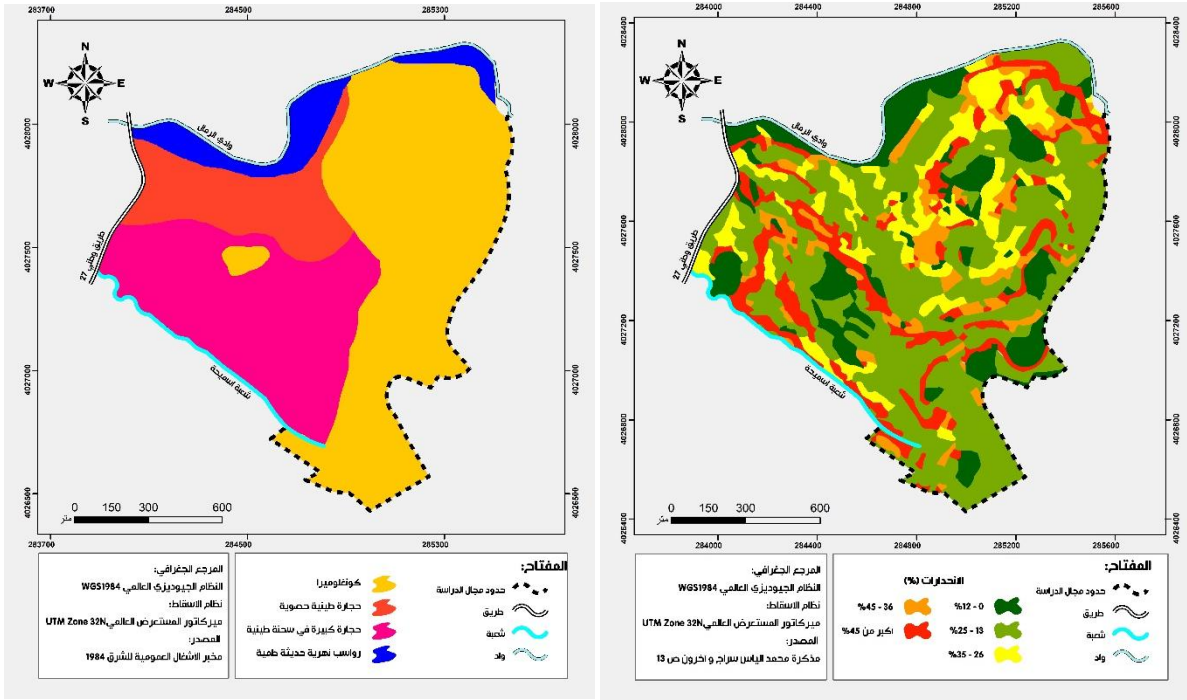
أما المناخ السائد به فهو مناخ مدينة قسنطينة المتميز بشتاءه البارد والممطر، وصيفه الحار الجاف¹، حيث تتراوح كمية التساقطات في فصل الشتاء بين 500 - 600 ملم، بينما تتميز الفترة الجافة بحرارة مرتفعة تتراوح أقصاها بين 40 و 42 م°، ونتيجة لهذه الخصائص، فإن مناخ مدينة قسنطينة يمثل عاملاً مؤثرًا في استقرار السفوح، كون المنطقة تعرف فترة رطبة تسمح بتسرب المياه ونفاذيتها، ثم تتعرض لفترة جافة؛ حيث تعمل على تجفيف التربة وزيد من تفككها. أما الرياح السائدة في المنطقة فتأخذ إتجاهين مختلفين أساسيين:

- شمالية شرقية شتاءً، وهي عبارة عن تيارات باردة وجافة.

- جنوبية صيفا (السيروكو)، حارة وجافة تحفز عملية التبخر.

وعليه، فقد أسهمت شدة الانحدار (الجانبية) (خريطة: 28)، والتكوينات الهشة (خريطة: 29)، بالإضافة إلى العوامل المحفزة الأخرى كالشبكة الهيدروغرافية والمناخ، في عدم استقرار السطح الذي يحتضن حي القديس "جان"، وأصبح موضعًا محفزًا لظهور حركات كتلية بفعل الانزلاق الأرضي،

إذ تشير الإحصائيات إلى أن منطقة قايدى عبد الله (جزء البودريار) قد عرفت في بداية سنة 1972 إنزلاقاً هاماً خلف أضراراً جسيمة، وأعاد نشاطه خلال شتاء 84-1985 بعد التساقط الهام الذي شهدته المنطقة، إلى جانب ذلك فقد برزت عدة إنزلاقات أخرى أقل أهمية غطت أجزاءً مختلفة من السطح ولا تزال في حالة نشاط خاصة بالجهة الجنوبية.



خريطة (29): توزيع التكوينات الصخرية بأحياء

المصدر: سراج، 2016

خريطة (28): توزيع الإنحدارات بأحياء بلوزداد، قيطوني وقايدى بمدينة قسنطينة.

المصدر: سراج، 2016

كما تسجل منطقة بلوزداد إنزلاقين أساسيين، وهما:

- الأول حافته بمحاذاة سوق "بطو"، وهو انزلاق يأخذ اتجاه جنوب شرق-شمال غرب.
- الثاني حافته عند التقاء شارع بوفنارة بشارع بوجريو، ويأخذ اتجاه شرق-غرب.

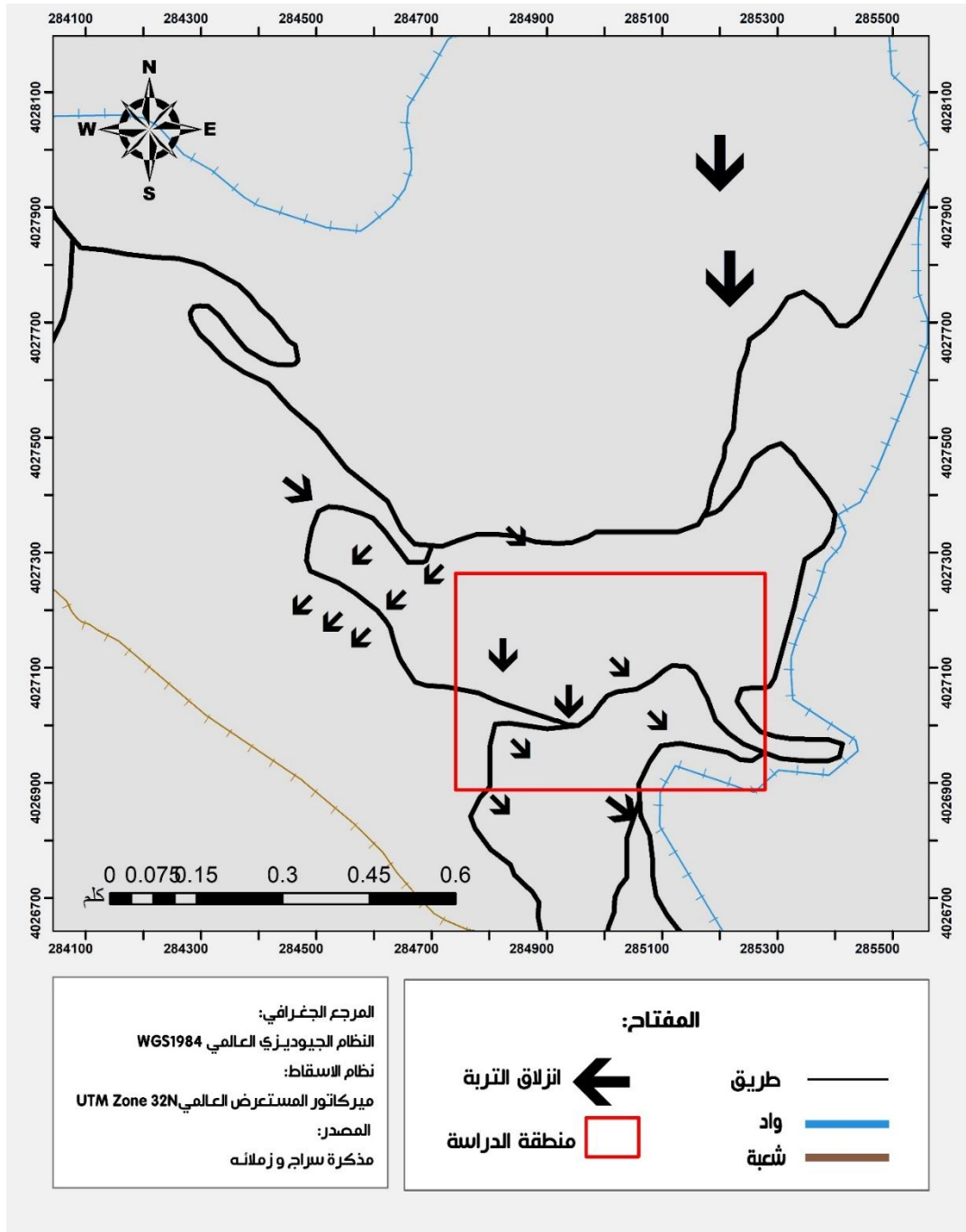
وعليه فقد بلغت المساحة المنزقة 23808 م².

أما منطقة قيطوني فتغطيها عدة إنزلاقات متصلة الحواف، تلتقي بجزء من محور قيطوني عبد المالك، وتأخذ الاتجاهات السابقة الذكر في إنزلاق بلوزداد الذي يعتبر إمتداداً لها، وتشغل هذه الإنزلاقات مساحة تبلغ 36864 م².

وبالنسبة للانزلاقات حي الثوار فهي تتميز بصغرها، إلا أنها تعتبر متعددة ومتكتلة، ويأخذ معظمها اتجاه جنوب-شمال باستثناء انزلاق واحد فهو يتجه شرق-غرب، إذ تتواجد حافته عند مدرسة "وهاب بشير"، وتغطي هذه الانزلاقات مساحة معتبرة قدرها 37584 م².

أما إنزلاق قايدي الذي يقع في أرض عميروش بمساحة 3920 م². وتأخذ اتجاه شرق-غرب، ليمتد إلى حي البودريار ويأخذ اتجاه جنوب-شمال، فهو يتركز في الشمال الشرقي لحي القديس "جان" بمساحة 28240 م².

وتشير الخريطة (30) إلى أن الانزلاقات تغطي مساحة تفوق 13 هكتار¹ أي ما نسبته 7,35%، وتتبع اتجاهها بشكل عام انحدار السفح، لذلك فهي تمثل خطورة كبيرة، كما أنها في حالة تطور مستمر من حيث المساحة والسرعة، لذلك فهي تنعكس على المباني وتلحق بها أضرار متعددة.



خريطة (30): توزيع الانزلاقات الأرضية بأحياء "بلوزداد، قيطوني وقايدي" بمدينة قسنطينة.

المصدر: سراج، 2016

ونظرا لتفاعل عدة عوامل طبيعية فيما بينها والمتمثلة في:

- الطبوغرافية المعقدة
- انحدارات شديدة
- تركيب صخري هش

- تعرض السطح لحركات أرضية أهمها الانزلاقات والانكسار
- عوامل طبيعية أخرى متمثلة في الشبكة الهيدروغرافية والمناخ مساعدة في تناقص معامل الاستقرار جعلت من منطقة الدراسة (بلوزداد) موزعا حساسا زاد في تعقيد حجم المباني المشيدة عليه.

3- تأثيرات متعددة للانزلاقات الأرضية: أهم دوافع للتجدد الحضري بموضع حي القديس "جان": 3-1- حالة النسيج العمراني:

يسمح تحديد حالة المباني والمساكن بشكل خاص من إعطاء صورة واقعية عن مدى تأثير الانزلاقات الأرضية على المباني ودرجة تدهورها، ومن جانب آخر فإن حالة المباني يتحكم فيها عمرها وقدمها، وكذا تقنية البناء المستخدمة فيها وخصوصية الموضع الحساس والذي يساهم في تصدع المباني وتدهورها.

وتعد التشققات المؤشر الأكبر مصداقية في تحديد وتوضيح حالة المباني وهذا اعتمادًا على عدادها وحجمها، أسبابها والعناصر المتأثرة بها؛ حيث تعاني المساكن بمنطقة بلوزداد من بروز تشققات بارزة الأحجام نتيجة تأثير الانزلاقات الأرضية.

وتختلف درجة تأثير الانزلاق من مسكن لآخر، وتظهر بسبب نوعية مواد البناء وتقنياته، هذه الآثار تصيب جميع أجزاء البناية: الجدران، الأرضية، السقف، الأعمدة والسلالم، لكن من خلال حدة تشقق كل عنصر منها تتبين درجة تأثر المسكن.



صورة (23): تدهور الإطار المبني بحي القديس "جان".

المصدر: الباحث، 2009.

3-2- حالة الطرقات والشبكات:

▪ **الطرقات:** إن أغلب الطرقات المهيكلية لحي القديس "جان" تم شقها خلال القرن 19م، أي في الفترة التي كان فيها عدد السيارات والآليات قليل، لكن مع تزايد استعمال السيارات فقد تم تهيئة هذه الطرقات لتيسير حركة المرور، لكن تميزت في بداياتها بضعف حركة المرور، وحاليًا فقد تأثرت شبكة الطرق بشكل كبير بالانزلاقات الأرضية في عدة نقاط منها؛ حيث تظهر بها تشققات في بعض المحاور.

▪ الشبكات: وهنا نجد:

✓ شبكة المياه الشروب: تمتد شبكة المياه الشروب عبر المحاور الرئيسية والشوارع بالمنطقة، وحسب المعطيات المتحصل عليها من طرف المصالح المختصة، فإن نسبة تسرب المياه تصل إلى حدود 40% من المياه الموزعة، وهذا يعتبر من أهم العوامل المساعدة على عدم استقرار الأرضية والمحفة على تسارع الانزلاقات إلى جانب مياه الأمطار وجريان الوادي.

✓ شبكة الصرف الصحي: تعاني شبكة الصرف الصحي بحي القديس "جان" من قدمها وضيق أقطار قنواتها، زيادة على تشابك في مدها عبر المباني مما يؤدي إلى انسدادها، الامر الذي يزيد في معامل الجريان فوق السطح، مما يؤثر على الموضع بتنشيط حركات الانزلاقات الأرضية، وينعكس بدوره على النسيج العمراني.

▪ **الطرق:** وهي متأثرة مباشرة بانزلاقات الأرضية في عدة مناطق؛ حيث يظهر بها تشققات في العديد من المحاور، وكذا انهيارها في محاور أخرى.

4- تجدد حضري ضروري لمواجهة خطر الانزلاقات الأرضية بحي القديس "جان":

4-1- واقع المباني المعنية بالتدخل في إطار التجدد الحضري:

* - عمارة "La Maison du Cadeaux":

تعتبر عمارة "La Maison du Cadeaux" من السكنات الجماعية ذات النمط الأوروبي، تتوضع عند التقاء كل من شارعي "بوجريو" و"بلوزداد"، وتحديداً بمحاذاة حديقة "قسوم" غرباً ونهج "بوفنارة" شرقاً.

وهي بذلك تقع عند انزلاقين أساسيين: الأول حافته بمحاذاة سوق بطيو يأخذ اتجاه جنوب شرق - شمال غرب، والآخر حافته عند التقاء شارع بوفنارة بشارع بوجريو ويأخذ اتجاه شرق - غرب، وتبلغ المساحة المنزلة 23808م².

تتشكل عمارة "La Maison du Cadeaux" من 08 مستويات (R+7)، بالإضافة إلى مستويين تحت الأرضية، ويقدر عدد السكنات التي تحويها بـ 28 مسكن.



صورة (24): واجهة رئيسة لعمارة " La Maison du Cadeaux".
المصدر: الباحث 1999

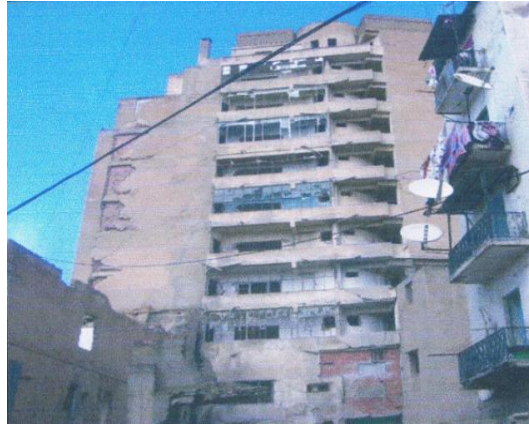
أما الطابق الأرضي فهو مخصص للتجارة ويتكون من أربعة محلات تجارية متخصصة في الأنواع التجارية التالية: هاتف عمومي، مواد غذائية عامة، صيدلية، ووكالة عقارية.



صورة (25): انتشار المحلات التجارية بالطابق الأرضي لعمارة " La Maison du Cadeaux".
المصدر: الباحث 1999

تعاني هذه العمارة من تدهور كبير، فقد برزت بها عدة شقوق متفاوتة على مستوى الجدران، ويعود سبب ذلك أساسًا في انزلاق الأرض، بالإضافة إلى قدم المبنى في حد ذاته في ظل غياب الصيانة اللازمة.

ونظرًا للحالة المتدهورة للعمارة فقد تم إخلائها من السكان ونقلهم سنة 1999 للسكن بمدينة الخروب.



صورة (26): حالة التدهور لعمارة "La Maison du Cadeaux".

المصدر: الباحث 1999.

البيوت القصديرية: عددها خمسة وهي في حالة جد متدهورة.

التجهيزات: تتمثل في مدرستين ابتدائيتين هما:

* - مدرسة "محزم سليمة": وهي في حالة جد متدهورة، حيث أصبحت خارج الخدمة منذ سنة 1984م، نتيجة للحالة المتدهورة التي وصلت إليها جراء نشاط حركة الانزلاقات، وتم تحويل أغلب التلاميذ للذين كانوا يزاولون دراستهم بها إلى مدرسة "أسماء" المجاورة لها والتي هي في حالة حسنة لغاية وقتنا الحالي، وباقي التلاميذ إلى مدارس أخرى.



صورة (27): مدرسة "محزم سليمة" أثناء

هدمها.

المصدر: الباحث 1999

* - **حديقة "قسوم"**: وهي حديقة تتوسط كل من عمارة "La Maison du Cadeaux" شرقًا ومدرسة "محزم سليمة" غربًا.

* - **حظيرة السيارات "إيدير يوسف"**: يتم الدخول إليها من خلال نهج "الإخوة بن كحول" وهو في حالة متدهورة بسبب الأرضية السيئة، كما أنه يعرف توافدًا كبيرًا عليه بسبب موقعه الإستراتيجي.

4-2- نتائج التدخل في إطار التجدد الحضري بحي القديس "جان":

من أجل معالجة وضعية التدهور التي تعاني منها المباني الباقية ذكرها، فقد سارعت السلطات المحلية بمدينة قسنطينة وبمبادرة طوعية للتدخل العمراني من خلال تطبيق بعض التدابير اللازمة من أجل:

- تقادي خطر الانهيارات المفاجئة وما يترتب عنه من خسائر مادية وبشرية.
- تحسين تنظيم المجال العام لحي القديس "جان"، والحد من التشوهات المكانية.
- إيجاد ديناميكية حضرية جديدة بالحي تكون أكثر فاعلية اجتماعية واقتصادية وعمرانية.
- ومن أجل تحقيق ذلك، اتخذت بعض المبادئ التي تسمح بالتدخل وإحداث تحوّل عمراني من خلال عملية التجدد الحضري وتراعي الخصوصيات الطبيعية والعمرانية لحي القديس "جان" من خلال:
- التقليل من حمولة السطح لكبح حركة الانزلاقات الأرضية.
- هدم المباني ذات التدهور الكبير.
- لإحداث تحوّل في وظيفية المباني المهتمة واستبدالها بوظيفة أخرى تناسب المجال الجديد بعد الهدم.

- إعادة تهيئة بعض المجالات الأخرى غير المعنية بعملية الهدم لضمان فاعلية أداء وظيفتها.

وعلى هذا الأساس، فقد مست عملية الهدم كل من:

▪ عمارة "La Maison du Cadeaux".

▪ مدرسة "محزم سليمة".

▪ البيوت القصديرية.

* - فبالنسبة لعمارة "La Maison du Cadeaux" تم هدمها على فترات آخرها كان سنة 2003، حيث تم هدم كل الطوابق (المستويات فوق الأرضية R+7) باستثناء المستويين تحت الأرضية فقد تم الإبقاء عليهما، وتم تدعيمهما بعناصر حاملة لهما لتجنب انزلاق الأرض بالمجال المجاور لهذين المستويين وما تبقى من العمارة.



صورة (28): التأشير على المباني وتحضيرها للهدم.

المصدر: الباحث، 2009.

كما تم تحويل المساحة العلوية من هذين المستويين تحت الأرضية إلى ساحة مبلطة بمساحة 380م²، إضافة إلى ربطها بسالم مع حظيرة السيارات الموجودة أسفلها.



صورة (29): الساحات التي عوضت عمارة "La Maison du Cadeaux" بعد هدمها.

المصدر: الباحث، 2009.

* - أما مدرسة "محزم سليمة" فقد تم هدمها سنة 1999، وتحويل أرضيتها (المجال الناتج بعد الهدم) إلى موقف للسيارات وهو "Parking Gombita" يستعمل بكل رسمي من قبل السكان وأصحاب السيارات الوادين للحي.

* - بينما البيوت القصديرية التي كانت موجودة فقد تم هدمها كلياً، وأصبحت مساحتها تابعة لحظيرة السيارات "إيدير يوسف" الموجودة، وعليه فإن مساحة هذه الحظيرة قد توسعت على حساب البيوت القصديرية التي تم هدمها.

* - في حين، فإن حديقة "قسوم" عرفت العديد من عميات التهيئة حتى تكون ملائمة لجذب سكان الحي من كل الفئات الاجتماعية وكذا الوافدين من مناطق أخرى بهدف الترفيه وقضاء أوقات الفراغ.

خلاصة:

قدمت عملية التحول العمراني بحي القديس "جان" نموذجًا لعملية تدخل طوعي على الأنسجة الحضرية التي تعاني من خطر الانزلاقات الأرضية والتي كان لها أثر بالغ في تدهور حالة المباني باختلاف أنواعها وأنماطها (عمارات سكنية، مدارس، مجالات توقف...)، وأصبحت تُمثل تهديدًا محتملاً لسكان الحي خاصة في حال الانهيار المفاجئ، الأمر الذي تطلب ضرورة تبني تجديدًا حضريًا كتدخلٍ يعمل على إعادة الديناميكية الحضرية للحي والدفع بها اقتصاديًا واجتماعيًا من خلال المحافظة على المحلات التجارية وتوفير مجالات التوقف وكذا مجالات الترفيه وقضاء أوقات الفراغ من جهة، والتقليل من حمولة السفح والحد من حركة الانزلاقات الأرضية وتجنب الكوارث الطبيعية من جهة أخرى.

الفصل الثالث:

تجدد حضري نتاج التغيير في التركيبة الاجتماعية والاقتصادية:

حالة حي "سيدي مبروك".

مقدمة:

يُقدم حي سيدي مبروك أحد المجالات الحضرية الملائمة لحل أحد أهم مشاكل مركز مدينة قسنطينة الذي كان يعاني من التدهور والاكتماظ نتيجة التداخل في حركة المرور بين السيارات والراجلين، وقلة مواقف السيارات، إلى جانب التداخل بين الأنشطة المختلفة مما يقلل من فاعليتها.

فحي سيدي مبروك أنشأ خلال الفترة الاستعمارية كتوسعات سكنية محيطة بالمناطق العسكرية، وبعد الاستقلال، خضعت بعض مبانيه لعدة تحولات عمرانية عكست في مجملها مختلف التطورات الحاصلة به.

إن هذه التحولات العمرانية التي عرفها حي سيدي مبروك تُمثل تجددًا حضريًا مرتبطًا بالتحولات في العلاقات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المدينة خلال عشرية التسعينات وما ترتب عنها في ظهور ممارسات جديدة للنشاط التجاري والخدمات تلبيةً للاحتياجات التي فرضها تبني اقتصاد السوق بطريقة عفوية أنتجت تحولات في المجال السكني تمثلت في إجراء تدخلات بسيطة على واجهة المبنى بهدف تحويل الحديقة أو المرآب إلى مبنى تجاري، مع إضافة طابق أو طابقين علويين، مما يجعل المبنى يجمع بين الوظيفة السكنية والنشاط التجاري، وفي حالات أخرى تحول جذري من الوظيفة السكنية إلى نشاط تجاري تام، وهذا هو هدف التجدد الحضري الرامي لإحداث ديناميكية اجتماعية واقتصادية والتي كان حي سيدي مبروك مجالاً ملائماً لها، والذي سنحاول تحليل أبعاده في ما يلي:

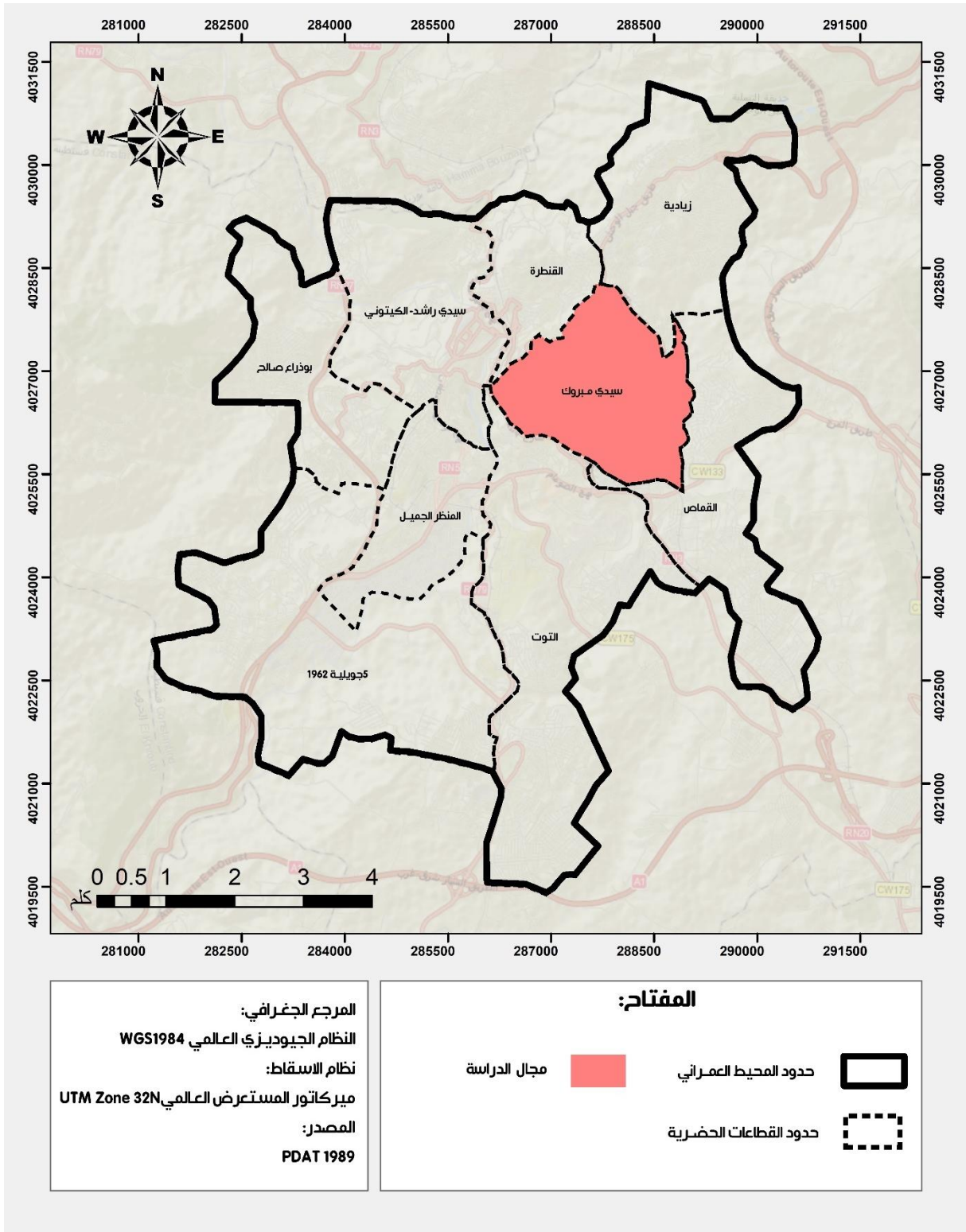
1- موقع جغرافي مميز بعلاقات مكانية مع الصخرة:

يقع حي سيدي مبروك بهضبة المنصورة بالجهة الشرقية من الصخرة، وينتمي إدارياً إلى القطاع الحضري "سيدي مبروك" الذي يحده من:

- الشمال الشرقي: القطاع الحضري الزيدانية.

- الشرق والجنوب الشرقي: القطاع الحضري القماص.

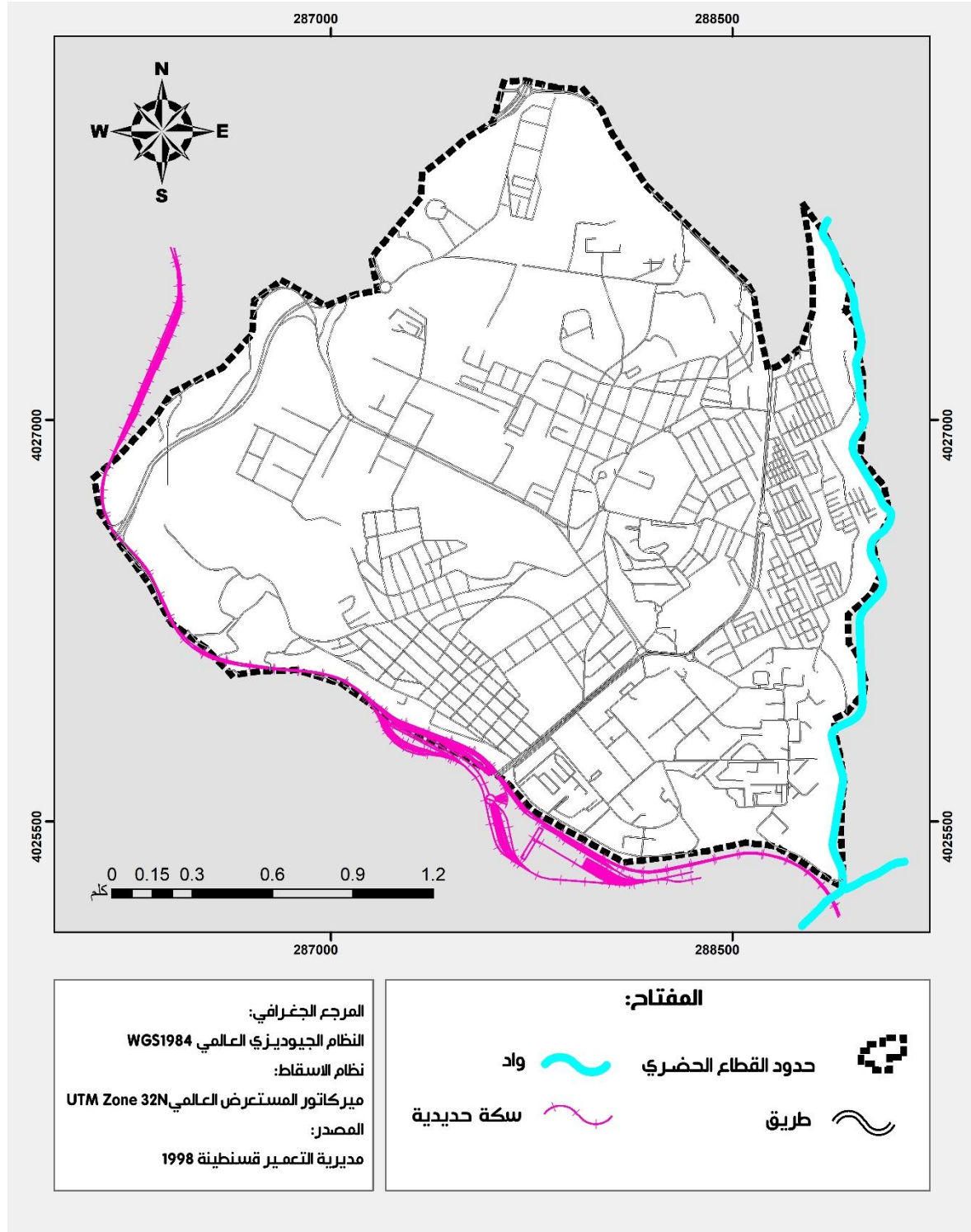
- الجنوب والجنوب الغربي: القطاع الحضري التوت.
- الغرب: القطاع الحضري سيدي راشد-قيطوني.
- الشمال الغربي: القطاع الحضري القنطرة.



خريطة (31): الموقع الإداري للقطاع الحضري "سيدي مبروك" بمدينة قسنطينة.

المصدر: مخطط الكتلة مدينة قسنطينة 1/2000

أما حي سيدي مبروك (مجال الدراسة في هذا الفصل) بجزأيه (الأعلى والسفلي)، فهو يتحدد من خلال محاور الطرق الرئيسية، كما يلي:



خريطة (32): شبكة الطرق المهيكلية للقطاع الحضري "سيدي مبروك".

المصدر: مديرية التعمير قسنطينة 1998

- شرقاً: مؤسسة البوليفارد.
- غرباً: المنطقة العسكرية، وحصن المنصورة.
- في الشمال الشرقي: امتداد شارع البوليفارد.
- في الشمال الغربي: حصن المنصورة.
- في الجنوب الغربي: خط السكة الحديدية والطريق الوطني رقم 03.
- إلى الجنوب الشرقي: شارع بن شعثوت.

2- خصائص طبيعية محفزة للتطور العمراني :

يسود موضع حي سيدي مبروك خصائص طبيعية فريدة تميزه عن غيره من الوحدات الطبوغرافية الأخرى المشكلة لموضوع مدينة قسنطينة والتي سنحاول توضيحها فيما يلي:

1-2- طبوغرافية منبسطة :

يغطي سطح موضع حي سيدي مبروك انحدارات متفاوتة من حيث نسبها المتباينة، ويمكن توزيعها في الفئات التالية:

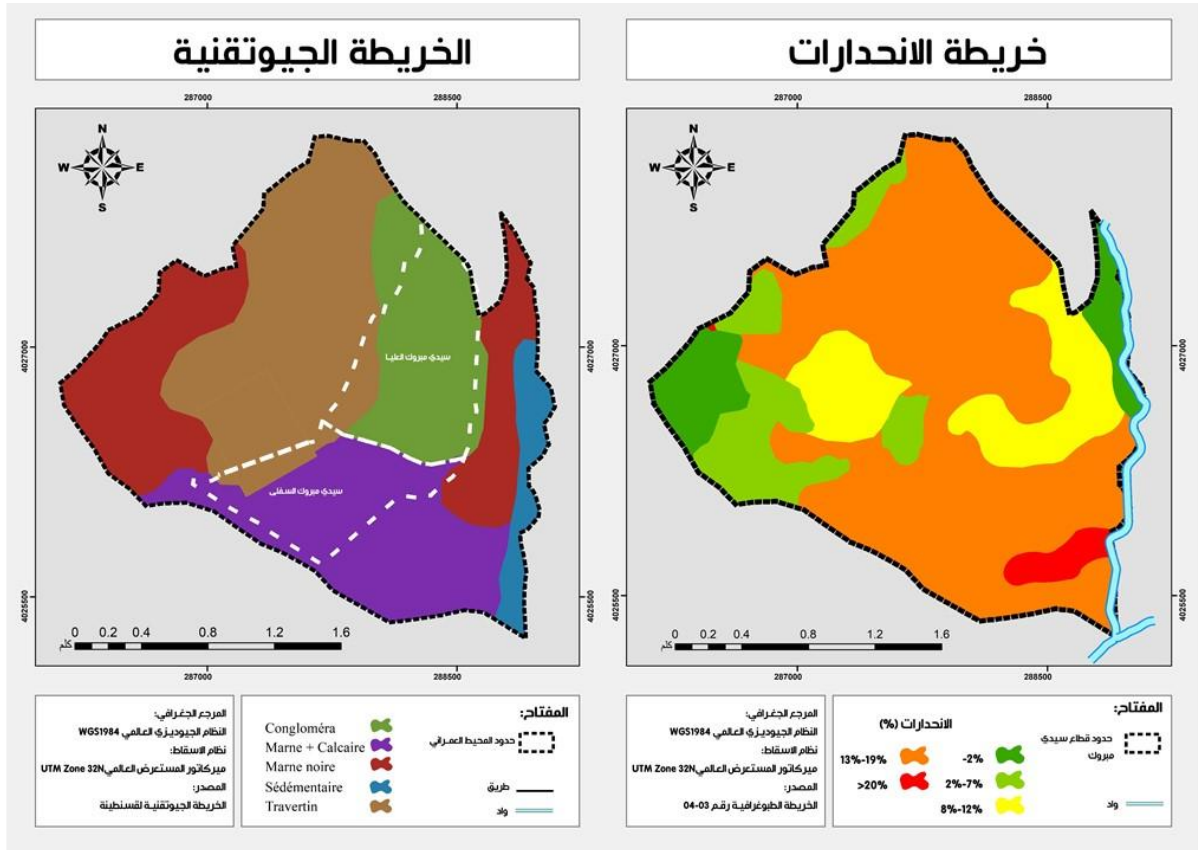
- فئة "أقل من 2%" : وهي الأراضي المسطحة للغاية والتي من الممكن تعرضها للفيضانات.
- فئة "2-7%" : هذه أراضي ذات انحدارات ضعيفة، وهي الملائمة جداً للتعمير.
- فئة "8-12%" : مناسبة للتعمير بدرجة متوسطة.
- فئة "13-19%" : هذه الأراضي ذات الانحدارات الشديدة لا ينصح بها للتوسع الحضري.
- فئة "أكثر من 20%" : هذه الأراضي ذات انحدارات شديدة، وهي مناطق حرجية (غابات).

وبشكل عام، فإن حي سيدي مبروك يغلب على سطحه انحدارات متوسطة مما يجعله مجالاً ملائماً للمد الحضري.

2- جيوتقنية ملائمة في أغلبها:

الجيوتقنية هي جزء من الجيولوجيا المرتبط مع الانحدارات والذي يسمح بتحديد المساحات من الأرض المناسبة أو غير المناسبة للتعمير.

وتوضح الخريطة الجيوتقنية لحي سيدي مبروك (خريطة: 33) أن الموضع يغطيه "الحجر الجيري" وهو من التكوينات الصخرية الصلبة المناسبة للتعمير والمتوائم مع قيم الانحدارات السائدة.



خريطة (33): توزيع الانحدارات والجيوتقنية بحي سيدي مبروك.

المصدر: الخريطة الطبوغرافية و الخريطة الجيوتقنية - قسنطينة

3- تطور عمراني بأشكال مختلفة:

لم تلق هضبة المنصورة اهتمام الحضارات السابقة التي مرت على مدينة قسنطينة، حيث كانت تتمثل في مجال زراعي-رعوي في ذلك الوقت خاصة خلال الفترة العثمانية.

إلا موقعها الاستراتيجي بالجهة الشرقية من الصخرة جعلها محل اهتمام السلطات الاستعمارية بالمدينة التي عملت على إنشاء مدينة عسكرية (*La Remonte Galifet*) بها (هضبة المنصورة) خلال فترة 1837-1884، والتي كانت آنذاك أكبر ثكنة عسكرية في المدينة، تمتد على مساحة

قدرها 10 هكتارات، كما شهدت هذه الفترة إنشاء أشجار من غابة المنصورة في سنة 1865 على مساحة 75 هكتار.

كما تم بعدها تشييد منطقة سكنية بالقرب من حقل تربية الخيول (ميدان سباق الخيل) في سيدي مبروك الأعلى، ومن عقار المنصورة السكني (عقار دومينال السكني) في سنة 1884، بالإضافة إلى بعض المباني.

أما منطقة سيدي مبروك السفلى فقد عرفت تهديم بعض المساكن من أجل بناء حظائر تتعلق بشركة خطوط السكك الحديدية والتي لعبت دورا اقتصاديا مهما للغاية خلال هذه الفترة، والتي امتدت على مساحة قدرها 63.7 هكتار، منها 63 % مخصصة للجيش.

وخلال الفترة (1884-1913) عرف حي سيدي مبروك تشييد عدد قليل من الإنجازات الحضرية، تتمثل في:

- بناء سكن للعمال بسيدي مبروك الأعلى سنة 1909.
- بناء مساكن للطبقة البرجوازية الاستعمارية بين سنتي 1913-1919 بسيدي مبروك السفلي.
- تم افتتاح جسر سيدي راشد سنة 1912 والذي كان حلقة وصل بين الأجزاء الشرقية والجنوبية الشرقية من المدينة، مما جعل من منطقة "سيدي مبروك" مرتبطة بـ "الصخرة".
- إنشاء مستشفى الولادة بسيدي مبروك الأعلى.
- بناء بعض المدارس الابتدائية.

وخلال هذه الفترة بلغت المساحة المستحوذ عليها نحو 187 هكتار من المساحة الإجمالية لهضبة المنصورة.

أما فترة 1913-1933 فهي تمثل فترة المد الحضري بمنطقة سيدي مبروك نتيجة توقيع العديد من المشاريع السكنية (الفيلات) إلى جانب المباني الأخرى والتي تزايد عددها بعد إنشاء جسور أخرى (جسر سيدي مسيد...)، كما عرفت نهاية هذه الفترة ظهور أحياء الصفيح في بعض المناطق من هضبة المنصورة.

ويوضح الجدول (05) الموالى التخصيصات المختلفة التي تم تنفيذها تبعًا لتواريخ إنجازها:

جدول (05): مشاريع التخصيصات خلال الفترة-1933/1923-

اسم التخصيص	الموقف	سنة الإنتاج
التراث	سيدي مبروك الأعلى	1923-1924
لافتة القناة	سيدي مبروك السفلي	1928
ليليند	سيدي مبروك الأعلى	1928
لويس الفيلا	سيدي مبروك الأعلى	1931
حي ليان	سيدي مبروك الأعلى	1932
حي الشرطة	سيدي مبروك السفلي	1932
سان بوول	سيدي مبروك السفلي	1933

المصدر: بوطغان، بوشاكر 2000

ورافقت مشاريع التخصيصات إنجاز عددًا من المرافق الرياضية مثل ملعب "ببينيير".

غير أنه بعد سنة 1933 ازداد نمو أحياء الصفيح بهضبة المنصورة مشكلًا اختلالًا مكانيًا، كما استمر تشييد أحياء سكنية جديدة تسمى "الأحياء الصلبة غير المستقرة" في مساحات غير نظامية وغير مشروعة مشكلة حزامًا حول منطقة المنصورة.

وفي ذات الوقت، استمر المستعمر في تنفيذ مشاريع تشكيل تخصيصات جديدة والمبينة في الجدول التالي:

جدول (06): مشاريع التخصيصات خلال الفترة -1962/1933-

اسم التقسيم	الموقف	سنة الإنتاج
حواري	سيدي مبروك الأعلى	1982
السعادة	سيدي مبروك السفلي	1942
حي الشرطة	سيدي مبروك الأعلى	1942
إقامة جميلة	سيدي مبروك الأعلى	1959
مأوى مألوف	سيدي مبروك الأعلى	1959

المصدر: بوطغان، بوشاكر 2000

إلى جانب ذلك، فقد شهدت هذه الفترة إنشاء بعض التجهيزات الدينية، وإنشاء ثكنة أخرى "الحرس المتقل" بهضبة المنصورة.

كما سجلت سنتي 1960-1962 ارتفاع في عدد أحياء الصفيح والمساكن غير المستقرة من 08% سنة 1946 إلى 21% سنة 1953.

أما بعد الاستقلال، فقد استقبل حي سيدي مبروك توافداً سكانياً كبيراً لإشغال المساكن التي تركها المستوطنين المغادرين، كما تسارع نمو المساكن غير المستقرة؛ مما أدى إلى اتساع نطاق الفوضى العمرانية؛ حيث أصبحت أزمة السكن مطروحة بمدينة قسنطينة ومحل اهتمام كبير ورئيسي للسلطات المحلية، الأمر الذي دفع البلديات إلى الانتهاء من مشاريع السكن المخطط لها في أسرع وقت ممكن، وذلك بإنشاء حي "البوسكي" وعمارات "HLM".

وقد تميزت الفترة "1970-1982" بتركز سكاني بحي سيدي مبروك نتيجة تضاعف عدد سكان المدينة ثلاث مرات، مما أدى إلى تفعيل المشاريع السكنية لمحاولة حل مشكلة الإسكان، وترتب عن ذلك تغيير واضح في المورفولوجية الحضرية بالحي، ورافق ذلك إنشاء عدد كبير من التجهيزات التعليمية والصحية (الثانويات، المتوسطات، المدارس، المراكز الصحية...) إلى جانب مشروع السكن المتعلق بالتحصيلات السكنية الفردية.

وخلال الفترة "1983-1990" أنجز بحي سيدي مبروك مشاريع عديدة للإسكان (مساكن أحمد باي، الحياة...)، وشهدت إنشاء تجهيزات جديدة، منها التعليمية (مدرسة "خوالدية صالح")، وتجارية بإنشاء سوق "رماش" سنة 1986 بسيدي مبروك الأعلى.

كما أن عرف النسيج العمراني تغييراً في مورفولوجيته بسبب تعديل وتجديد بعض أنواع الفيلات (من النمط الأوروبي إلى النمط الجزائري الحديث).

أما بعد سنة 1990، فقد أصبح النسيج الحضري لسيدي مبروك مشبعاً تماماً ويغيب فيه الجيوب الفارغة والأراضي الشاغرة، وتوقف التمدد الحضري الذي عوضه ظهور تعديلات في أشكال مختلفة، تمثلت في:

- إزالة بعض أحياء الصفيح الواقعة على هضبة المنصورة، وإنشاء وكالة تحسين وتنمية الإسكان (A.A.D.L)، ومركز شباب، وتجهيزات إدارية...

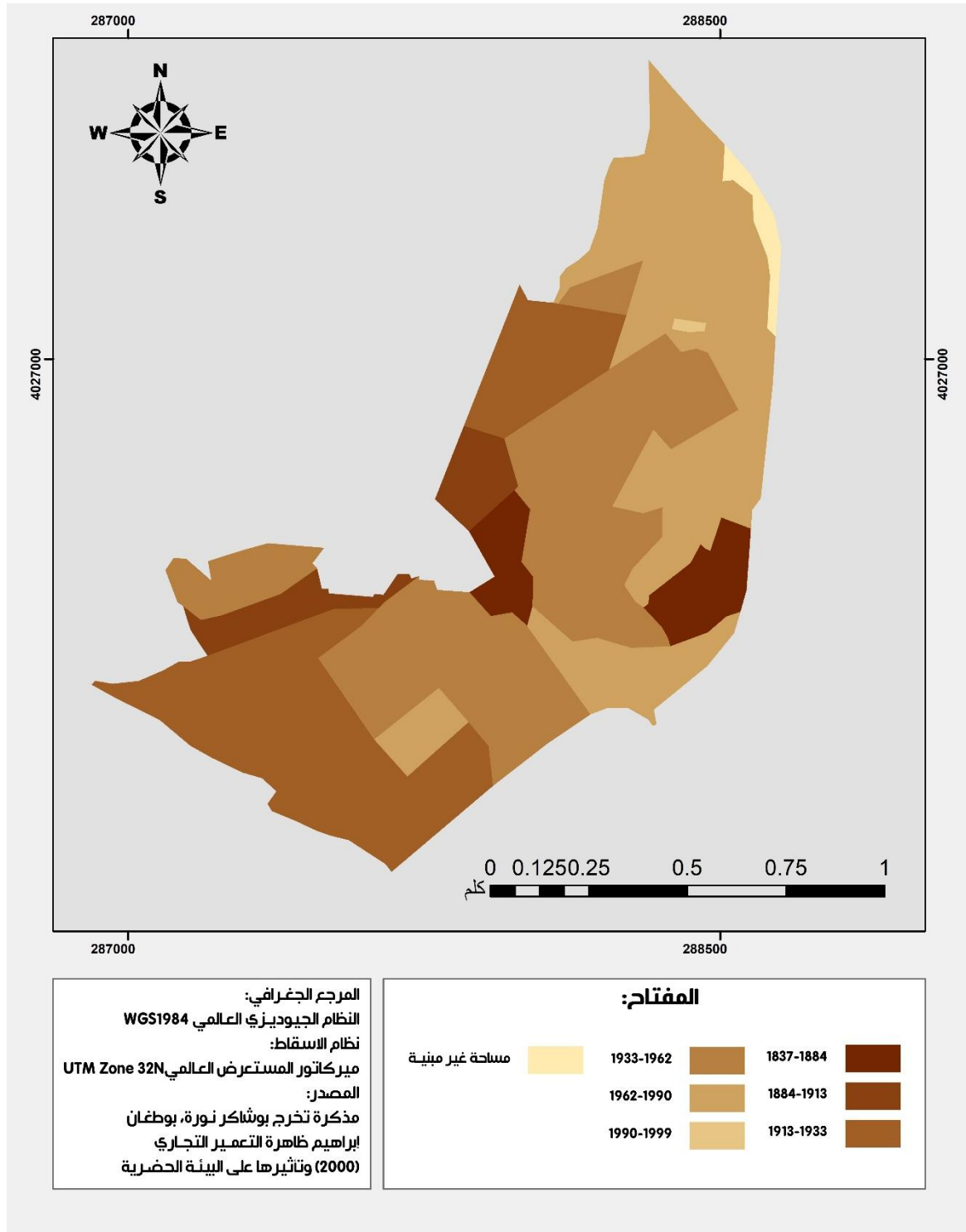
▪ إحداهن وكالة CNEP بسيدي مبروك الأعلى.

▪ تحويل السكن إما عن طريق زيادة عدد الطوابق، أو عن طريق شغل المساحات بين المباني. والجدير بالذكر أن عشرية التسعينات تعتبر فترة حاسمة في تطور حي سيدي مبروك؛ فقد عرف خلالها تحولاً سريعاً في المباني السكنية خاصة ذات النمط الفردي (الفيلات) جراء التدخلات التي يقوم بها المالك على مسكنه، بالشكل التالي:

▪ الامتدادات الرأسية والأفقية التي حولت أجزاء من المنازل $R + 2$ و $R + 3$ حيث يكون الطابق الأرضي أو جزء من الطابق الأرضي المقابل للشارع مخصصاً لاستيعاب نشاط تجاري خاصة السكن ذا النمط الاستعماري الأوروبي.

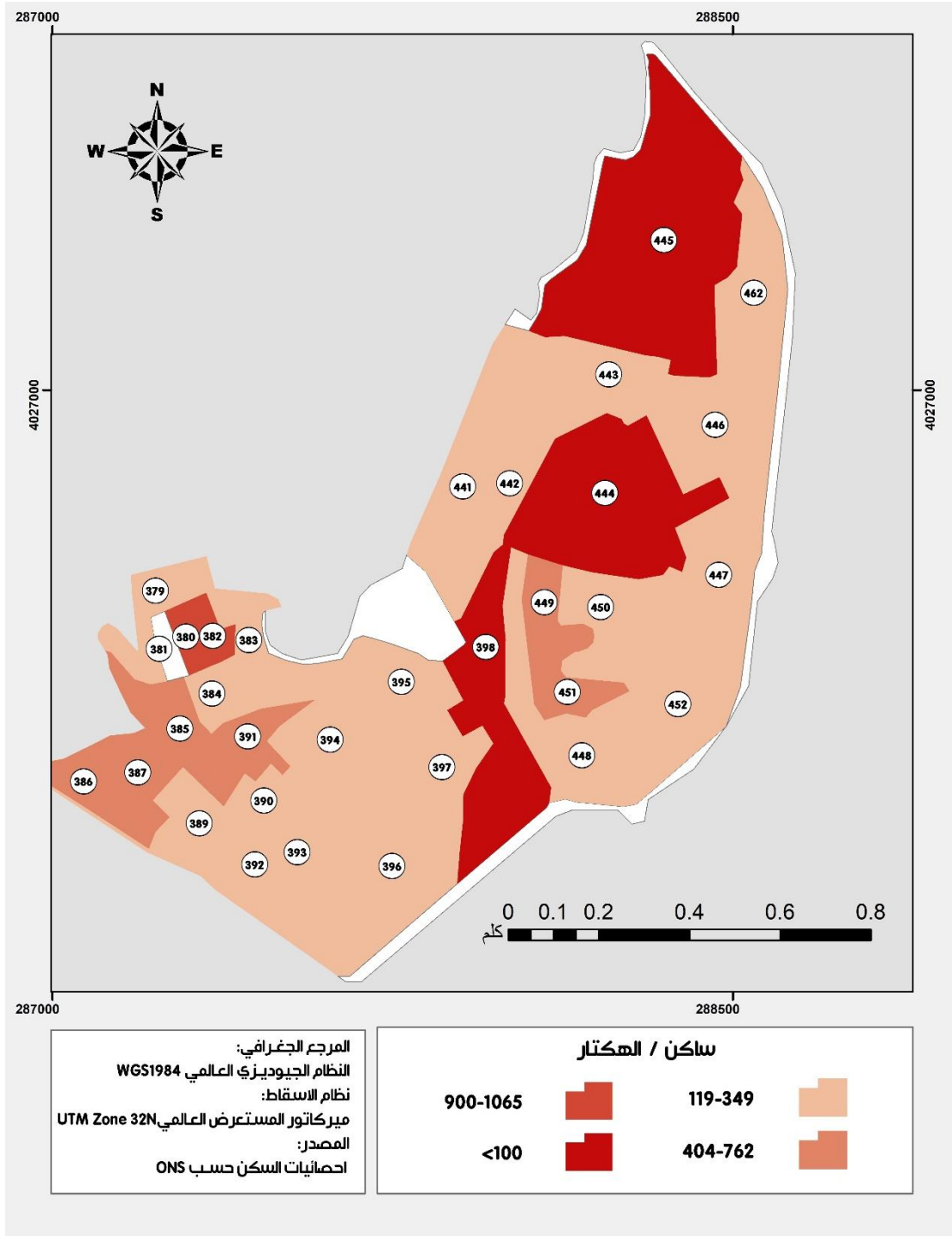
▪ تحويلات عرضية يتم فيها تحويل المرآب أو الحديقة عن وظائفها الأساسية إلى نشاط تجاري.

الإضافة إلى ذلك، حدثت تغيرات اجتماعية-اقتصادية بالحي، نتيجة الدور الذي لعبه أصحاب رؤوس الأموال من خارج مدينة قسنطينة في شراء المساكن الفردية ذات النمط الأوروبية (الفيلات) وتهديمها، وبنى في مكانها مبنى بطوابق متعددة يحوي محلات تجارية في مدة زمنية قياسية، وقد اتسعت هذه الظاهرة لتغطي محاور بأكملها والذي طبع حي سيدي مبروك بتحويلات عمرانية أصبحت مميزة له والتي عملت على تنامي مشاريع التجدد الحضري، وسوف نحاول توضيح دوافعها ومظاهرها فيما يلي.



خريطة (34): التطور العمراني لحي سيدي مبروك.

المصدر: بوطغان، بوشاكر 2000



خريطة (35): توزيع الكثافة السكانية عبر المقاطعات الإحصائية بحي سيدي مبروك.

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء 2008

4- دوافع متعددة لحدوث تحولات حضرية بحي سيدي مبروك:

يمكن حصر أهم هذه الدوافع في:

- تعدد المشاكل الحضرية بمركز مدينة قسنطينة (التقليدي والأوروبي).
- التوجه نحو اقتصاد السوق في التعاملات الاقتصادية.
- تغيير في التركيبة الاجتماعية المهنية للسكان.
- دخول فاعلون جدد (أصحاب رؤوس الأموال).
- مشاكل عقارية بين أصحاب المسكن.
- توفر فرص العمل بالنشاط التجاري.
- إنشاء المراكز التجارية توافقا مع التوجه الجديد للسكان في التسوق.

5- أشكال متعددة للتحولات العمرانية تعزز التجدد الحضري:

سنعتمد في تحليل الأشكال المتعددة للتحولات العمرانية بحي سيدي مبروك على التحقيقات الميدانية في مناطق متفرقة موزعة على مساحة 73,58 هكتار تمثل حوالي 50,52% من مساحة الدراسة. وبناءً على:

▪ توفر البيانات المتاحة عن المخططات الأصلية-القديمة للإطار المبني من دائرة أرشيف السجل العقاري.

▪ تحديد مظاهر التحولات العمرانية على المباني بحي سيدي مبروك.

تم اختيار 10 مناطق من حي سيدي مبروك (السفلي والأعلى)، والموضحة بالجدول الموالي:

جدول رقم (07) المناطق المختارة لدراسة أشكال التحولات العمرانية بحي سدي مبروك.

رقم المنطقة	الموقع	المساحة (هكتار)	عدد المساكن	عدد السكان
441	الأعلى	6,632	78	835
442	الأعلى	2,616	21	693
443	الأعلى	5,332	77	664
444	الأعلى	10,616	56	838
445	الأعلى	18,164	82	1022
446	الأعلى	6,023	101	1082
397	السفلي	3,208	47	953
398	السفلي	8,284	72	577
396	السفلي	10,924	85	1235
391	السفلي	1,78	26	797
المجموع		73,58 هكتار	645	8696

المصدر: معطيات التعداد العام للسكان والسكن، 1998 + تحقيق ميداني، 2008.

5-1- تحولات عمرانية أفقية:

تحدث التحولات الأفقية بالطوابق الأرضية للمباني السكنية، وتحديدًا على مستوى المرائب وحدائق المساكن، أو حتى على الغرف بالطوابق الأرضية المطلة على الشارع، لاستيعاب محلات تجارية. ولا يقتصر هذا النوع من التحول على المساكن ذات النمط الفردي بل أيضًا يمس بعض المساكن ذات النمط الجماعية، والتي يبرز من خلالها حي "الاسيفر" الذي عمل بعض من سكانه على تحويل جزء من المساكن بالطوابق الأرضية إلى محلات تجارية.



صورة (30): تحوّل عمراني في المساكن ذات النمط الجماعي.

المصدر: الباحث، 2023.

ويرتبط هذا النوع من التحوّل أهمية موقع المباني بالمنطقة السكنية، بتحويل جزء من المسكن إلى محلات تجارية تنشط في أنواع تجارية محددة خاصة تجارة التغذية من جهة، ورغبة أصحاب المسكن في تحسين وضعهم المادي من جهة ثانية.

وتُعد المساكن ذات النمط الفردي الاستعماري هي أكثر الأنماط السكنية تأثرًا بهذا النوع من التحولات العمرانية.

وفي هذا الإطار، يمكن تمييز نوعين من التحوّل العمراني الأفقي:

▪ النوع الأول: يتم فيه تحوّل جزء من الطابق الأرضي إلى مباني تجارية ونخص بالذكر: المرأب أو الحديقة.

▪ النوع الثاني: يتم تحوّل الطابق الأرضي بأكمله إلى مباني تجارية.

جدول رقم (08) التحولات الأفقية على مستوى الطابق الأرضي

رقم المناطق	391	396	398	397	444	446	443	441	442	445	المجموع
جميع الطوابق الأرضية تجارية	/	2	1	2	1	/	/	/	1	/	7
جزء من الطوابق الأرضية تجارية	11	19	14	18	15	7	14	27	5	10	140

المصدر: تحقيق ميداني، 2008.

وتبعًا لنتائج الجدول السابق نسجل أن هناك 147 مسكنًا فرديًا، خضعت لتحوّلات أفقية، بنسبة 22,79% من إجمالي المساكن الموجودة.

ومن الأمثلة عن ذلك:

*- مثال 01: تحوّل جزء من الفناء إلى مبنى تجاري.

يخص مسكن تقليدي، يقع في سيدي مبروك السفلى (حي 397 مسكن)، ويمتد على مساحة 196,08 م²، يحوي فناء داخلي بمساحة 48,18 م².

قام مالكة بتحويل مساحة 17,30 م² من الفناء إلى مبنى تجاري (يختص في إصلاح المعدات الإلكترونية) في سنة 1999 (الصورة 31).



صورة (31): تحوّل أفقي
من جزء من فناء إلى محل تجاري.
المصدر: الباحث، 2008.

* - مثال 02: تحوّل جزء من الحديقة إلى مبنى تجاري.

يخص مسكن من النوع الاستعماري، يقع في سيدي مبروك الأعلى، ويمتد على مساحة 200 م².
أعاد مالكاها تطوير جزء من الحديقة إلى "محل تجاري" في سنة 2000 (انظر الصورة 32).



صورة (32): تحوّل أفقي
من جزء من الحديقة إلى محل تجاري.
المصدر: الباحث، 2008.

ويُقدم الجدول الموالي الخصائص التقنية للمسكنين قبل وبعد ما طرأ عليهما تحولات عمرانية.

جدول رقم (09) الخصائص التقنية للمسكنين

COS	CES	المساحة المبنية (م ²)	المساحة الإجمالية		
1,5	0,75	147,9	m ² 196,08	قبل	مثال (01)
1,68	0,84	165,2		بعد	
0,77	0,77	155	m ² 200	قبل	مثال (02)
0,83	0,83	167		بعد	

المصدر: تحقيق ميداني، 2008.

5-2- التحولات العمودية:

تتمثل الامتدادات العمودية في تحويل المساكن ذات الطابق الواحد إلى مساكن متعددة الطوابق (R + 2 وحتى R + 3)، من أجل:

- تحقيق دور اقتصادي: توفير السكن بالطوابق العليا، وإخلاء الطابق الأرضي أو جزء من الطابق الأرضي المقابل للشارع للنشاط التجاري .
- تحقيق دور اجتماعي: توفير سكن عائلي لكل أفراد العائلة بعد زواج الأبناء.

جدول (10): التحولات العمودية

المجموع	391	396	398	397	444	446	443	441	442	445	المناطق	
ع												الرقم
21	/	3	4	4	4	2	3	/	1	/	غير تجاري	
34	/	1	4	1	18	/	7	3	/	/	تجاري	

المصدر: تحقيق ميداني، أبريل 2008.

وفقا للمسح الميداني، تم إحصاء وجود 55 مسكن من النوع الفردي، والتي خضعت لتحولات عمودية، بنسبة 8.52% من إجمالي المساكن في منطقة الدراسة. ومن الأمثلة على ذلك: إثنين من البنايات السكنية، وتقع في سيدي مبروك السفلي. أضاف هؤلاء الشاغلون طوابق لأسباب اجتماعية (أنظر الصورة 32).



صورة (33): تحوّل عمودي بزيادة عدد الطوابق.
المصدر: الباحث، 2008، 2023.

5-3- الهدم وإعادة البناء:

يعتبر هذا النوع من التحول هو الأهم بحي سيدي مبروك لدوره الكبير في إحداث تجدد حضري واسع مكانيًا والأكثر تأثيرًا وظيفيًا بالمساكن الفردية ذات النمط الأوروبي الاستعماري والذي من شأنه تحقيق الجدوى الاقتصادية والفعالية الاجتماعية.

بدأت بوادر هذه الظاهرة بدخول فاعلين جدد من خارج سكان المدينة وهم أصحاب رؤوس الأموال الذين يقومون بشراء مساكن فردية ذات النمط الأوروبي (فيلات) ذات المساحة 300م²/المسكن من مالكيها مقابل مبلغ مالي مرتفع، ليتم هدمها واستغلال أرضيتها في بناء مبنى كبير، حيث يخصص الطابق الأرضي منه للتجارة، كما يمكن حدوث تحوّل جذري للوظيفة السكنية إلى تجهيز خاص كالبنوك، مركز التسوق، العيادات الطبية...



سنة 2023

سنة 2008

صورة (34): تحوّل بالهدم وإعادة البناء يؤكد استمرارية التحولات العمرانية.
المصدر: الباحث، 2008، 2023.

وإمراعاة الدور الوظيفي للتجدد الحضري، نسجل وجود نوعين في هذا النوع من التحوّل، وهما:

- الهدم وإعادة البناء دون تغيير الوظيفة (أي الإبقاء على السكنية).
- الهدم وإعادة البناء بهدف تغيير الوظيفة.

جدول (11): الهدم وإعادة البناء.

المناطق	44	44	44	44	39	39	39	39	المجموع	%	الرقم
	5	2	3	6	4	7	8	6	ع		
دون تغيير الوظيفة	2	6	11	10	2	10	4	10	3	67	10,38
بهدف تغيير الوظيفة	/	2	/	1	3	/	1	2	12	1,70	

المصدر: تحقيق ميداني، أبريل 2008.

نلاحظ أن القطاعات السكنية الأكثر تأثراً من هذا النوع من التحول، والتي تحولت مساكنها ذات النمط الاستعماري إلى فيلات، هي المقاطعات التالية: 441,444 و 443 و 396، وتقع في حي سيدي مبروك الأعلى.

وإن هذا النوع من التحول، الذي يتكون من هدم وإعادة بناء مباني أو معدات أخرى، أثر على 78 مسكناً، بنسبة 12.09% من إجمالي المباني بالحي.

5-3-1- هدم وإعادة بناء من أجل تغيير الوظيفة:

تم تحويل 11 بناية من النوع التقليدي والاستعماري الأوروبي، بنسبة 1.70% أثناء تغيير الوظيفة السكنية. نلاحظ وجود: 4 مراكز تسوق و 3 بنوك و عيادتين طبييتين وفندق ومسجد ومختبر طبي. ومن الأمثلة على ذلك:

*- مثال 01: نوع تقليدي من المساكن ذات السطح، على مستوى واحد، يقع في حي سيدي مبروك السفلي (حي 397 مسكن)، ويمتد على مساحة 310 م². باع مالكا منزلها لمستثمر خاص قام بهدمه في سنة 2005. بعد مرور سنة، أعاد البناء باستغلال الأرضية في تشييد بنك " *Société Générale* " بمستويين مع تغيير المدخل الرئيسي للمبنى الذي كان يقابل سابقا شارع الحركاتي رمضان (الصورة 35).



صورة (35): تحوّل بالهدم وإعادة البناء.
من سكن إلى تجهيزات مالية.
المصدر: الباحث، 2008.

* - مثال 02: في سنة 1997 تم هدم ثلاثة مساكن من الطراز الاستعماري مسقف على مستوى واحد، موزعة على مساحة 950 م²، مع حديقة كبيرة، تقع في حي سيدي مبروك الأعلى (المنطقة 397).

شرع في نفس السنة بإعادة بناء أرضية المساكن الثلاثة المهذمة لإنشاء مركز تجاري مكوّن من ستة طوابق (صورة 36).



صورة (36): هدم وإعادة بناء مع تغيير الوظيفة.

المصدر: تحقيق ميداني، 2008 + www.google.com/earth

5-3-2- هدم وإعادة بناء دون تغيير الوظيفة:

لوحظ وجود 67 بناية من النوع التقليدي والاستعماري الأوروبي، أي ما يُمثل نسبة 10.38% من مساكن منطقة الدراسة، والتي تم تحويلها إلى بنايات حديثة، باستثناء أربع مباني لم تشغل طوابقها الأرضية بأنشطة تجارية.

حققت البنايات الأخرى (63 مسكناً)، مبنين وحتى إلى ثلاثة مباني تجارية على مستوى طوابقها الأرضية (صورة 37).



إعادة بناء بعد الهدم دون تخصيص الطابق الأرضي للنشاط التجاري



إعادة بناء بعد الهدم وتخصيص الطابق الأرضي للنشاط التجاري

صورة (37): هدم وإعادة بناء دون إحداث تغيير في الوظيفة.

المصدر: الباحث، 2008.

ولعل أهم الأمثلة عن هذه الحالة، يمكن أن نذكر:

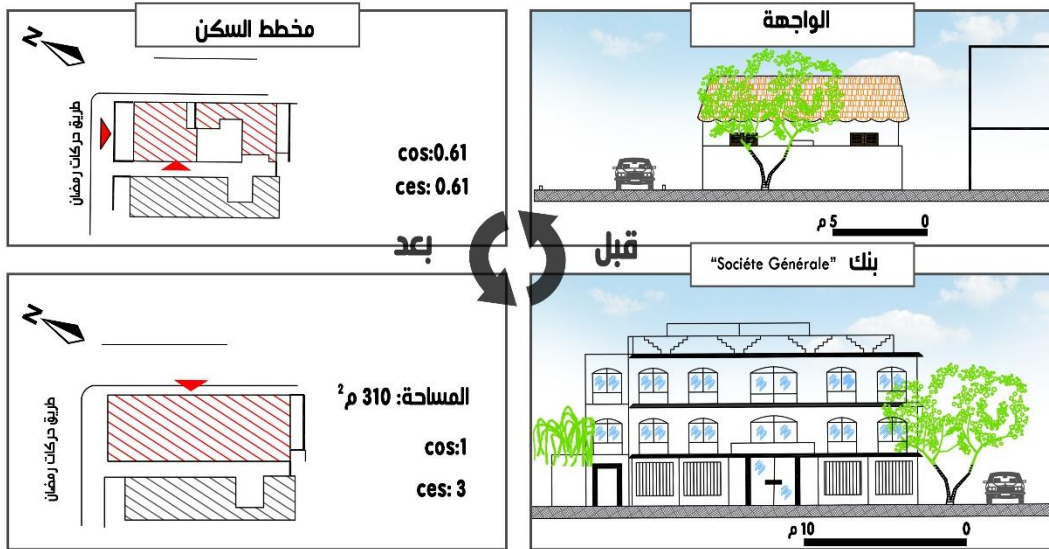
مسكن من النوع الاستعماري الأوروبي، مع سقف، على مستويين، يقع في حي سيدي مبروك السفلي (حي 391 مسكن)، يمتد على مساحة 154م²، باعه مالكة لآحد أصحاب رؤوس الأموال؛ حيث تم هدمه، وأعيد بناء على نفس الأرضية مسكن آخر على الطراز الحديث، والذي يشغل كامل المساحة العقارية وتغيب فيه الحديقة، وهو بثلاثة مستويات وما يزال الإنشاء (صورة 38).



صورة (38): هدم وإعادة بناء دون تغيير في الوظيفة.

المصدر: تحقيق ميداني، 2008 + [www.google earth.com](http://www.google.com/earth)

ويوضح المخططين المواليين مختلف التحولات العمرانية والمعمارية التي طرأت على المسكن:



شكل (07): التحول الجذري (هدم/إعادة بناء)

المصدر: مديرية مسح الأراضي (Cadastre) 1998 + معالجة الباحث 2022.



شكل (08): الواجهة الحضرية قبل وبعد التحوّل.

المصدر: مديرية مسح الأراضي (Cadastre) 1998 + معالجة الباحث 2022.

6- مبادئ وقواعد التحوّلات العمرانية تبناها الفاعلون لتعزيز التجدد الحضري:

أوجد الفاعلون وهم أصحاب رؤوس الأموال مجموعة من المبادئ من الضروري القيام بها قبل الشروع في إجراء عملية التحوّل، وتتعلق بالحصول على التراخيص اللازمة (رخصة الهدم، رخصة البناء...)، وهي تختلف فيما بينها حسب طبيعة ونوع التحوّلات العمرانية، والتي سنحاول توضيحها فيما يلي:

6-1- على مستوى التحوّلات الأفقية:

يعتبر النشاط التجاري الدافع الأساسي لحدوث التحوّلات الأفقية بحي سيدي مبروك؛ حيث من الممكن فتح مشروع تجاري في الطابق الأرضي من المسكن أو توسيع نشاط تجاري قائم، بشرط احترام قواعد معينة، يمكن حصرها في:

- تصريح التخطيط إلزامي، إذا كان الأمر يتعلق بإنشاء أو توسيع عمل تجاري، حتى لو كان لا يتطلب عملا، وليس إلزاميا إذا كان الأمر يتعلق بتغيير نوع النشاط في عمل تجاري قائم (على سبيل المثال: فتح مكتبة ووراقة بدلا من محل للمواد الغذائية).

- يجب أن تكون المحلات التجارية متوافقة مع السكن.

ثم من الممكن إنشاء نشاط تجاري جديد، حتى لو أدى ذلك إلى انخفاض في مساحة المبنى؛ فالطابق الأرضي مصممًا لغرض إيواء نشاط تجاري.

6-2- على مستوى التحولات العمودية والتحويلات المرتبطة بعمليات الهدم وإعادة البناء:

قبل أي تدخل، يجب تقديم طلب الحصول على تصريح الهدم والبناء إلى مقر البلدية المعني:

- رخصة الهدم: مطلوبة لأي هدم كلي أو جزئي للمبنى.
- رخصة البناء: مطلوبة لإنشاء مباني جديدة مهما كان استخدامها، وتوسيع المباني القائمة، وتعديل البناء الذي يؤثر على الأعمال الكبيرة أو الواجهات المطلة على المساحات العامة، وتحقيق الجدران الاستنادية والأسوار الجدارية.

مع ضرورة احترام الشروط التالية:

- يجب دمج إعادة بناء مبنى جديد في التعبير المعماري للمكان والتعبير بطريقة معاصرة أو تقليدية عن الخصائص المعمارية المحلية.
- مراعاة المنشآت المحيطة وأشكال البناء.
- الحفاظ على مساحة الأرضية المشغولة في حالة إعادة البناء.
- الملكية المشتركة على جانبي قطعة الأرض إلزامية.
- بالنسبة للواجهات، يسمح بارتداد لا يقل عن 2 متر من الحدود الجانبية للقطعة و 8 أمتار من الحد الخلفي للأرض.
- احترام قاعدة البناء $H = 2D$ ، ارتفاع البناء = 2 ضعف المسافة بين مبنيين.
- حق الجيران: التفويض الصادر عن البلدية، مما يضمن امتثال المشروع لقواعد التخطيط العمراني. تحظر التحويلات التي قد تتداخل مع حق الطريق للجيران أو تخلق رؤية لا تطاق لخصوصيتهم.
- في حالة تغيير الوظيفة السكنية، وإنشاء بعض التجهيزات، يجب على المالك أن يأخذ في الاعتبار عدد المركبات التي تتردد على هذا البناء، وبالتالي فإن إنشاء مكان لوقوف السيارات إلزامي.

من كل ما سبق يمكن حوصلة أهم التحولات العمرانية التي مرّ بها حي سيدي مبروك والتي كان لها الأثر المباشر في تنامي ظاهرة التجدد الحضري به نتيجة مختلف التدخلات على المباني من خلال مراحلها التالية:

7- التجدد الحضري بأشكال متعددة نتاج تحولات عمرانية متعاقبة على مراحل متباينة:

تطورت التحولات العمرانية التي شهدتها حي سيدي مبروك نتيجة تباين الهدف، الفاعل والمجال الذي تعرض للتحويل وما ترتب عنه من مظاهر للتجدد الحضري، ويمكن حصر هذه المراحل فيما يلي:

7-1- المرحلة الأولى "1986-2000": بدايات نقطية في أجزاء من بعض المساكن الفردية.

كانت بداية هذه المرحلة للتحويل العمراني تتمثل في تدخل طوعي للسلطات المحلية بإنشاء سوق تجاري للخضر والفواكه والألبسة "سوق رماش" سنة 1986 بحي سيدي مبروك الأعلى، والذي كان مبادرة لإنشاء مركز للتسوق بطريقة عصرية لتخفيف الضغط عن مركز قسنطينة الذي بدأ يعرف نوعاً من التدهور.

وبعدها حدثت تحولات عمرانية نقطية مست بعض المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي (فيلات) من قبل السكان وهم مالكين لها، تمثلت في تحويل جزء من المسكن ونخص هنا "الفناء" أو "الحديقة" إلى محل تجاري لممارسة أحد الأنشطة التجارية بهدف تحسين الدخل وإيجاد وظائف جديدة لأحد أفراد العائلة بعد الممارسات الجديدة للتسوق.

7-2- المرحلة الثانية "2000-2010": اتساع نطاق التحولات في بعض المساكن الفردية المتجاورة.

في هذه المرحلة انتشرت مظاهر التجدد الحضري على مجال أوسع من السابق، حيث شملت التحولات العمرانية مجموعة من المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري المتجاورة فيما بينها، حيث يتم بيعها وبموجب هذا البيع يتغير المالك الذي يعرض أصحاب هذه المساكن، ويسارع إلى هدمها بشكل كامل ويشغل أرضيتها مجمعة في بناء مركز تجاري، وقد شملت هذه الظاهرة العديد من المساكن، مما أدى إلى ظهور العديد من المراكز التجارية بحي سيدي مبروك الأعلى تحديداً، تضم بداخلها العديد من المحلات التجارية المختصة في العديد من الأنشطة والأنواع التجارية التي لم تكن موجودة من قبل كالملابس الفاخرة والعطور للنساء والرجال ذات الماركات العالمية، إلى جانب

مطاعم الوجبات السريعة بأنماط عصرية، كما بدأت أيضا تظهر بنفس أسلوب التحول وفي مواقع مساكن فردية أخرى مؤسسات التأمين والبنوك... وغيرها.

7-3- المرحلة الثالثة "2010-2024": تحولات خطية محورية تعزز التجدد الحضري.

اتسمت هذه المرحلة اتساع عملية التحولات العمرانية لتشمل مجموعات من المساكن الفردية الاستعمارية المتجاورة ضمن جزيرات متجاورة في العديد من محاور الطرق وطبعت حي سيدي مبروك بملامح مميزة للتجدد الحضري المرتبطة بالتغيير في التركيبة الاقتصادية والاجتماعية ومن ثم العمرانية والمعمارية، وتبرز هذه الملامح من خلال:

* - الهدم التام للمبنى والتخلي عن الوظيفة السكنية، والاهتمام بالنشاط التجاري فقط من خلال إنشاء مراكز تجارية تحوي العديد من المحلات التجارية، حيث تكاثف وجود هذه المراكز التجارية مجاورة لبعضها البعض على طول محاور الطرق بشكل متراسف.



صورة (39): تراسف المراكز التجارية على أهم محاور الطرق الرئيسية بحي سيدي مبروك.

المصدر: الباحث، 2023.

* - ظهور مباني مشيدة بنمط جديد على أراضي المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي التي تم هدمها كلياً، حيث تضم هذه المباني الجديدة بطوابقها الأرضية محلات تجارية وفي الطوابق العليا تتواجد مكاتب الأعمال.



صورة (40): تركّز المحلات التجارية بالطابق الأرضي وانتشار مكاتب الأعمال بالطوابق العليا.
المصدر: الباحث، 2023.

* - انتشار مؤسسات التأمين، مكاتب الاتصالات ووكالات السفر والسياحة... بالطوابق الأرضية للمساكن الفردية التي طرأ عليها التحوّل العمراني.



صورة (41): انتشار مؤسسات التأمين، ومكاتب الاتصالات ووكالات السفر والسياحة بالطوابق الأرضية.
المصدر: الباحث، 2023.

* - تشييد مباني حديثة على أرضية المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي لدخول الخدمات الراقية بحي سيدي مبروك التي تركّزت بهذه المباني الحديثة، حيث نجد:
- البنوك والتي وصل عددها إلى نحو 10 بنوك، 03 منها بنوك عمومية (الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط CNEP، بنك التنمية المحلية BDL، البنك الوطني الجزائري BNA) و 07 بنوك أخرى خاصة (مثل: بنك الخليج، بنك الإسكان، Société générale، ...).



صورة (42): بنوك عمومية.
المصدر: الباحث، 2023.



صورة (43): بنوك خاصة.
المصدر: الباحث، 2023.

- الخدمات الصحية، حيث انتشرت عيادات طب الأسنان، ومخابر التحليل الطبية والصيديات.



صورة (44): انتشار للخدمات الصحية الخاصة.
المصدر: الباحث، 2023.

- الخدمات التعليمية الراقية، ونذكر: مدارس اللغات، ابتدائيات ومتوسطات وثانويات خاصة ...



صورة (45): انتشار الخدمات التعليمية

الراقية.

المصدر: الباحث، 2023.

* - حدوث تغيير في المورفولوجية الحضرية للحي نتيجة التحول العمراني والمعماري في شكل المباني الذي أصبح يستعمل في بناءها الألومنيوم والزجاج والإضاءة...



صورة (46): استعمال الزجاج والألومنيوم في بناء المراكز التجارية بحي سيدي مبروك.

المصدر: الباحث، 2023.

* - هناك مباني تشهد تحوّلًا عمرانيًا مضاعفًا، حيث طرأ التحول الأول خلال سنوات التسعينات على المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي بعد هدمها وتشديد مبنى جديد على أرضيته يجمع بين النشاط التجاري بالطابق الأرضي والوظيفية السكنية بالطوابق العليا، وبعد سنة 2000 تعرض هذا الأخير إلى تحوّل ثاني حيث تم هدمه وإعادة بناء على نفس الأرضية مركز تجاري حيث تم التخلي نهائيًا على الوظيفة السكنية.

* - المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي المتبقية فإن أغلبها معروض للبيع وأخرى متداخلة مع المباني التي طرأ عليها تحوّل عمراني إلى مراكز تجارية.



صورة (47): المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي معروضة للبيع.

المصدر: الباحث، 2023.



صورة (48): تداخل المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي مع المراكز التجارية

في انتظار التحول العمراني.

المصدر: الباحث، 2023.

*- تميزت بعض المحاور بحي سيدي مبروك بوجود كل أنواع التحولات العمرانية مجاورة لبعضها البعض.



صورة (49): ظهور كل أنواع التحولات

العمرانية بمراحلها في محور واحد.

المصدر: الباحث، 2023.

خلاصة:

قدمت التحولات العمرانية بحي سيدي مبروك نموذجًا للدور الفعال للتغيير في التركيبة الاقتصادية والاجتماعية للسكان ورغبتهم في ممارسات سلوكيات جديدة للتسوق مختلفة عن تلك الممارسة بمركز مدينة قسنطينة الذي يعرف تدهورًا وتراجعًا في أداءه الوظيفي، الأمر الذي ترتب عنه إحداث تحولات على مستوى نقطي مس أجزاء من المسكن خصت الفناء والحديقة لتشكيل محلات تجارية، تبعها ظهور سوق لبيع المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي لفائدة فاعلون حضريون وأصحاب رؤوس الأموال الذين بادروا على هدم كلي للمسكن وتشبيد مراكز تجاري على أرضيته، وشاعت هذه الظاهرة لتدمج فيها العديد من المساكن حتى أصبحت تتراصف المراكز التجارية على العديد من المحاور الرئيسية بالحي، مما سمح بنمو الأنشطة التجارية في أنواع مختلفة لم يسبق ممارستها بالمدينة ككل وتراجع للوظيفة السكنية.

إن هذه التحولات العمرانية أوجدت ظاهرة تجدد حضري لحي سيدي مبروك دون تخطيط حضري مسبق أنتج ديناميكية حضرية مميزة امتزجت فيها أدوار عديدة جمعت الملاكين، أصحاب رؤوس الأموال، السكان، التجار وكذا الوافدون من مناطق مختلفة نتيجة الجذب التجاري الذي أصبح يتمتع به الحي بعد استمرار التجدد الحضري على كل المساكن الفردية بالحي.

خلاصة الباب:

عملت السياسات الحضرية المتعاقبة على مدينة قسنطينة في حدوث العديد من التحولات العمرانية في مناطق مختلفة من نسيجها الحضري دعمتها العديد من التدخلات الطوعية وأخرى فردية استجابة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها المدينة منذ بداية التوجه نحو اقتصاد السوق، إلى جانب دور الخصائص الموضوعية.

ومن أهم هذه المناطق نجد منطقة "لابريش" التي كانت مكاناً للتجدد الحضري الناتج عن عمليات التحولات العمرانية التي عرفتها المنطقة والتي بموجبه حدثت ديناميكية حضرية أسهمت في تفعيل الاقتصاد الحضري المحلي بعد افتتاح فندقين دوليين الذين حلا محل محطة "بومزو" للنقل الحضري وتوفير فرص العمل، وما ترتب عنها من تهمين للمواقع التاريخية والتراثية بالمدينة، وفك الاختناق المروري عن المنطقة المركزية وتسهيل الوصولية إليها بتوجيه خطوط النقل ومد الساحات.

في مقابل ذلك، قدم حي القديس "جان" نموذجاً آخر للتجدد الحضري الذي كان نتاج تحولات عمرانية مرتبطة بتخفيف الحمولة عن السطح الذي يقع عليه الحي والمعرض لخطر الانزلاقات الأرضية، والتي كان لها تأثير مباشر على تدهور المباني وحياء السكان القاطنين به، الأمر الذي ترتب عنه تهديم بعض المباني السكنية وتحويل مكانها إلى ساحات مرتبطة بمواقف للسيارات، وكذا هدم بعض التجهيزات التعليمية وتهيئة المساحات الخضراء من أجل تعزيز التجدد الحضري بهذا الحي وتحفيزه اجتماعياً واقتصادياً مع الحد من خطر الانزلاقات الأرضية.

أما حي سيدي مبروك فقد شهد تجدد حضري نتاج التغير في التركيبة الاقتصادية والاجتماعية، والتي بموجبها حدث دخول للعديد من الفاعلين وأصحاب رؤوس الأموال الذي عملوا على إحداث تحولات عمرانية واسعة كمبادرات فردية تعلقت بالمساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي عبر مراحل متعاقبة، من تحولات عمرانية على مستوى أجزاء من المسكن لإيجاد محل تجاري وتوفير فرص العمل، إلى بيع هذه المساكن وتغير المالك، ليتم هدمها وتعويضها بتشييد مباني تجمع النشاط التجاري بالطوابق الأرضية والوظيفة السكنية إلى جانب تشييد مراكز تجارية التي تضاعف عددها بشكل مستمر وأصبحت مترافقة على أهم المحاور المهيكله للحي محدثة بذلك ديناميكية اقتصادية واجتماعية جديدة توائم التحولات العمرانية الحاصلة به.

والجدير بالذكر أن هناك مناطق أخرى عرفت ظاهرة التجدد الحضري مثل أراضي طنوجي، حي المنظر الجميل، حي الأمير عبد القادر وكذا حي باردو والمنطقة الصناعية بالما لكن بدوافع وأهداف متباينة.

خاتمة عامة

خاتمة عامة:

طرأت التحوّلات العمرانية على العديد من المدن لمواكبة التغييرات التي تحدث ضمن نسيجها الحضري نتيجة للتفاعلات الحاصلة بها والعلاقات التي تربطها مع ما يجاورها، محدثة بذلك تطوراً اقتصادياً واجتماعياً وعمرانياً خاصة بالمناطق التي تعاني من التهميش والتدهور والتي غالباً ما تكون مركزية تفتقد للارتباط والاندماج تدريجياً مع مناطق الأطراف.

وقد أوجدت التحوّلات العمرانية العديد من التدخلات العمرانية منها إعادة الهيكلة، إعادة التنظيم، إعادة الاعتبار، التجديد... وغيرها في محاولة لحل المشاكل التي تعاني منها المدن خاصة في مجال السكن، النقل، العمل والخدمات المختلفة والارتقاء بجودة الحياة لدى الساكن الحضري.

ومع تطور صيرورة التحضر وتنامي الظاهرة الحضرية نتيجة ظهور عوامل جديدة نتاج تفاعلات مكانية أوجدتها التحوّلات العمرانية، ظهر التجدد الحضري الذي يعكس وجود ضرورة ودوافع لدى الأنسجة الحضرية للتحوّل لمواكبة التطور والتقدم، والتي تضبط توجيهاتها السياسات الحضرية المتعاقبة كإحدى السبل لمعالجة المشاكل الحضرية باختلاف أسبابها.

تُقدم مدينة قسنطينة نموذجاً مكانياً للتحوّلات العمرانية التي تعايشت مع نمو المدينة وتطورها منذ نشأتها على الصخرة وامتدادها على الهضاب والتلال المحيطة بها والمشكلة لموضع المدينة المتميز بالتقطع في وحداته الطبوغرافية، فهذه الخصوصية المكانية كان لها الأثر البارز في ظهور تحوّلات عمرانية بشكل مستمر، لأن أغلب الوظائف والأنشطة الموقعة بالمدينة خضعت في برمجتها إلى سياسات حضرية لتحقيق أهدافها المتوخاة، ومع توزيع السكان عبر القطاعات الحضرية للمدينة ظهرت العديد من المشاكل التي تتطلب معالجتها، الأمر الذي أوجد العديد من مخططات التعمير، مخطط العمران الرئيسي، المخطط التوجيهي والتعمير، ومخطط التناسق الحضري...، التي تضمنت ضمن توجيهاتها مشاريع عمرانية للتدخل على بعض الأنسجة الحضرية التي تعاني من بعض الاختلالات كان التجدد الحضري يحتل صدارة الأولويات لما له من أهمية في إحداث التطور والتحديث في إطار منسق وشامل بين كل الفاعلين وأصحاب المصلحة.

فقد اتسع الإطار المكاني للتحوّلات العمرانية لتغطي مناطق مختلفة من المدينة منذ تبني اقتصاد السوق وما صاحبه من تغيير في العديد من الممارسات لدى سكان المدينة وتفاعلاتهم مع النمط

المعيشي الجديد مما جعل من التجدد الحضري خيار لا بد منه من أجل ضمان حياة حضرية راقية ومتواصلة مع هذه التحولات.

ولعل المشاريع الحضرية الكبرى التي استفادت منها مدينة قسنطينة كان لها وقع خاص على تزايد عدد المناطق التي اندمجت مع التجدد الحضري باعتبارها مشاريع رامية لتحديث وعصرنة المدينة (الترامواي، الجسر العملاق، التليفيريك...) والمتوائمة مع أهداف التجدد الحضري.

ومن نماذج التجدد الحضري الذي تتضح ملامحه بشكل جليّ، ذلك التجدد الحضري الذي طرأ على منطقة "لابريش" كمنطقة مركزية بالمدينة وأحدث بها تحولاّ عمرانياً لأداء دورها بكفاءة من خلال الديناميكية الحضرية الجديدة التي أصبحت تعيشها بفعل انجاز مشاريع حضرية جديدة على أرضية كانت تشغلها أنشطة غير فعّالة، إلى جانب ذلك هناك نموذج لحي القديس "جان" الذي حمل هو الآخر ملامح التجدد الحضري من خلال التحولات العمرانية التي طرأت على مبانيه بشكل عام قصد التقليل من كثافتها للحد من خطر الانزلاقات الأرضية التي تهدده، وهناك نموذج آخر للتجدد الحضري مرتبط بالتغير في التركيبة الاقتصادية والاجتماعية الذي تميز به حي "سيدي مبروك" إثر الممارسات الجديدة التي طبعت الحي بين سكانه وأصحاب رؤوس الأموال.

وهذه النماذج من التجدد الحضري الذي كان نتاج التحولات العمرانية والرامي إلى إحداث التطوير والتحديث اقتصادياً واجتماعياً كان بمبادرات طوعية من قبل الدولة والسلطات المحلية وأخرى بمبادرات فردية من خلال تدخلات السكان والتجار وأصحاب المصلحة.

وفي ذات الوقت هناك العديد من النماذج المكانية الأخرى للتجدد الحضري بمدينة قسنطينة تختلف فيما بينها من ناحية الدوافع، الأسباب وكذا الأهداف وحتى في طبيعيتها التدخل، ونماذج أخرى لها علاقة بالمدينة الجديدة "علي منجلي" لتوطن بعض الأنشطة بها تاركة مكانها الأصلي بالمدينة الأم قسنطينة لحدوث تجدد حضري آخر من خلال التحولات العمرانية وسياسة حضرية جديدة.

تبقى هذه الدراسة مبادرة بسيطة لمعالجة موضوع التجدد الحضري بمدينة قسنطينة من خلال التحولات العمرانية الحاصلة بها ضمن السياسات الحضرية المتعاقبة عليها فاتحة المجال البحثي لمواضيع أخرى ذات العلاقة، خاصة فيما يتعلق بدراسات التأثير والانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.



قائمة المصادر والمراجع

المصادر بالعربية

1. بوشاكر، بوطغان. منطقة سيدي مبروك ظاهرة التعمير التجاري وتأثيرها على البيئة الحضرية. قسنطينة 2000.
2. سراج محمد إلياس، التحولات العمرانية في الأسيجة الحضرية المعرضة للانزلاقات الأرضية بالمدن الجزائرية حالة مدينة قسنطينة، المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، المجلد 09، العدد 02، 2016.
3. سعيد محمد الحسيني، التحولات العمرانية في منطقة النواة بمدينة أبو عريش، سلسلة بحوث جغرافية، العدد 78، الجمعية الجغرافية المصرية، القاهرة، 2014.
4. عمر حازم خروفة. (2014). سياسات التجديد الحضري وفق مناهج الاستدامة: تقويم للمدن التقليدية-الموصل أنموذجًا. مجلة القادسية للعلوم الهندسية، المجلد 7، العدد 3.
5. غنية مسكالجي، (2009). من المدينة الواحدة إلى المدينة الثنائية: قسنطينة، واحتكاكها مع الاستعمار، ترجمة جمال فاطمي. في، فاطمة الزهراء قشي، قسنطينة: مدينة وموروثات، ميديا-بلوس، قسنطينة.
6. فاضل عبد الوهاب. (2005). أقطاب التنشيط الجاري بمدينة قسنطينة تصنيفها وهيراكيته، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والتهيئة العمرانية والجغرافية.
7. فتحي محمد مصيلحي، مناهج البحث الجغرافي، مطابع جامعة المنوفية، ط3، 2010.
8. فلاح صباح الكبيسي (2021). أهمية التجديد الحضري للمدن العراقية. لمدينة الموصل القديمة. *Al-Rafidain Engineering*، المجلد 22، العدد 03.
9. فلاح صباح الكبيسي، أهمية التجديد الحضري للمدن العراقية، <https://annabaa.org/arabic/development/19368>
10. فؤاد بن غضبان، (2001)، المدن التوابع حول مدينة قسنطينة: تحولاتها، أدوارها ووظائفها، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة.

11. قابوسة جمال وزملائه، دور الحكم الراشد في تسيير الفضاءات العمومية لخلق بنية حضرية ملائمة للعيش حالة مدينة قسنطينة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي سنة 2008.
12. قشيشد، بن شاوي، سعدي. التحولات العمرانية بمدينة قسنطينة. حالة بلوزداد، طنوجي، بومزو. مذكرة تخرج مهندس تسيير المدن. أم البواقي 2009. تحت إشراف سراج محمد الياس.
13. كلود شالين، السياسات الحضرية الجديدة، ترجمة سمير نور الدين الوتار، النشر العلمي والمطابع، جامعة الملك سعود، الرياض، 1434 هـ.
14. محمد الهادي لعروق. (1984). مدينة قسنطينة: دراسة في جغرافية العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
15. مصلحة الأرشيف بولاية قسنطينة: وثائق خاصة بتاريخ إنشاء الجسور والتجهيزات.
16. ناهض طه القيماقي، حاتم حازم الصوفي، عماد هاني العلاف. (2014). دراسة تقييمية لإستراتيجية انتخاب المحاور الموضوعية (Thematic routs) في مشروع التجديد الحضري.

المصادر بالإنجليزية

1. Arnberger, Rarne (2012). *Urban Densification and Recreational Quality of Public Urban Green Spaces—A Viennese Case Study*. *Sustainability*, 4, 703-720; <https://doi.org/10.3390/su4040703> .
2. Bartu-Candan, A. and Kolluoğlu, B. (2008) *Emerging spaces of neoliberalism: a gated town and public housing project in Istanbul*, *New Perspectives on Turkey*, 39.
3. Branco, Rosa; Alves, Sónia (2020). *Urban rehabilitation, governance, and housing affordability: lessons from Portugal*. *Urban Research & Practice*, 13 (2), 1–23. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1510540> .
4. Brendan Murtagh, Brendan Claire Cleland, Sara Ferguson, Geraint Ellis, Ruth Hunter, Ciro Romelio Rodriguez Añez, Leonardo Augusto Becker, Adriano Akira Ferreira Hino & Rodrigo Siqueira Reis (2022). *Age-friendly cities, knowledge and urban restructuring*, *International Planning Studies*, 27(1).
5. Do Alfuqhar, I., Aysu, M.-E. (2022). *Sustainable Urban Renewal of the Old City of Mosul*. *Al-Rafidain Engineering Journal (AREJ)*, 27(02). Duggar, G.-S. (1961). *The Relation of Local Government Structure to Urban Renewal*. *Law and Contemporary Problems*, 26(01). JSTOR.

6. *eller, Jacques (2021). Regulating urban densification: what factors should be used? Buildings and Cities, 2(1), <https://doi.org/10.5334/bc.123> .*
7. *Gaubatz, P. (1999). China's Urban Transformation: Patterns and Processes of Morphological Change in Beijing, Shanghai and Guangzhou. Urban Studies, 36(9).*
8. *Hölscher, K., Frantzeskak, N. (2021). Perspectives on urban transformation research: transformations in, of, and by cities. Urban Transformations, 3(2), 1-14. <https://doi.org/10.1186/s42854-021-00019-z>*
9. *Hölscher, K., Frantzeskaki, N. (2021). Perspectives on urban transformation research: transformations in, of, and by cities. Urban Transformations, 3(2), 1-14. <https://doi.org/10.1186/s42854-021-00019-z> .*
10. *hrosby, D., & Petetskaya, K. (2021). Heritage-led urban rehabilitation: Evaluation methods and an application in Jeddah, Saudi Arabia. City, Culture and Society, 100397. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2021.100397>.*
11. *Kuyucu, T., Ünsal, Ö. (2010). 'Urban Transformation' as State-led Property Transfer: An Analysis of Two Cases of Urban Renewal in Istanbul. Urban studies, XX(X),*
12. *Ley, David (1986). Urban structure and urban restructuring, Urban Geography, 7:6, 530-535. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.7.6.530>*
13. *Loorbach, D., Wittmayer, JM., Avelino, F., von Wirth, T., Frantzeskaki, N. (2020). Transformative innovation and translocal diffusion. Environmental Innovation and Societal Transitions, 35, <https://doi.org/10.1016/j.eist.2020.01.009>.*
14. *Monti, G., Scalora, G., Urban Restoration of Historical Cities- STRUCTURAL ENGINEERING AND GEOMECHANICS – in ‘ ‘ Encyclopedia of Life Support Systems (EOLSS) ’ ’. <https://www.eolss.net/outlinecomponents/structural-engineering-geomechanics.aspx>*
15. *Ni, H., Yu, L., Gong, P., Li, X., Zhao, J. (2023). Urban Renewal Mapping: A Case Study in Beijing from 2000 to 2020. Journal of Remote Sensing, 3: Article 0072, pp. 1-24. <https://doi.org/10.34133/remotesensing.0072>*
16. *Raffaello Furlan (2017). Urban Regeneration of GCC Cities: Preserving the Urban Fabric's Cultural Heritage and Social Complexity. Journal of Historical Archaeology & Anthropological Sciences. DOI: 10.15406/jhaas.2017.01.00004.*
17. *Rashed Hamed Yaseen (2020). Urban Renewal of Samarra city. ResearchGate. DOI: 10.13140/RG.2.2.32440.98565.*
18. *Vallejo, E., Criado, C., Arrizabalaga, E., Vasallo, A. (2017). Sustainable Strategic Urban Planning: Methodology for Urban Renovation at district level. IEA SHC International Conference on Solar Heating and Cooling for Buildings and Industry. ISES Conference Proceedings.*

19. Westman, L. Castán Broto, V. (2022) *Urban transformations to keep all the same: the power of ivy discourses*. *Antipode*, 54 (4). ISSN 0066-4812. <https://doi.org/10.1111/anti.12820>
20. Xie, F., Liu, G., Zhuang, T. (2021). *A Comprehensive Review of Urban Regeneration Governance for Developing Appropriate Governance Arrangements*. *Land*, 10(545), <https://doi.org/10.3390/land10050545>

المصادر بالفرنسية

1. A. Bessin *Évolution de la pensée aménagiste en rénovation urbaine. Entre démolition et participation : Grenoble, l'ANRU et les APU de la Villeneuve*, Art, ID: 163689391, 2015.
2. Ansa, A., *Le climat de Constantine*, Office des publications universitaires, Alger, 2018.
3. Atelier Régional *Rencontres Réhabilitation (2000). Construction/Démolition : Stratégie patrimoniale et renouvellement urbain. Provence –Alpes-Côte d'Azur*.
4. Baouane, M. (2003). *Phénomène de mutation en centre villes coloniaux ; cas de la ville de Souk-Ahras*, thèse de magistère.
5. Ben kara .M.H. (2002). *La croissance urbain de la ville de Constantine*. Thèse de magistère université de montouri Constantine.
6. Ben kara .M.H. (2002). *La croissance urbain de la ville de Constantine*. Thèse de magistère université de montouri Constantine.
7. Benidir, F. (2007). *Urbanisme et planification urbaine. Le cas de Constantine*. Thèse de doctorat d'État, université de constantine.
8. Boudjadja, R. (2014). *La dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de bardo à Constantine*. Mémoire de magistère en architecture et environnement Constantine", EPAU: Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Alger.
9. Boukhil.M.L. (1987). *Structure de commerce de détails : leur rôle dans l'organisation de l'espace urbain à Constantine*. Thèse de doctorat de 3eme cycles, Université de Paris.
10. C. Maréchal, *État des lieux, mécanismes et enjeux de la densification urbaine en France. L'approche novatrice de la densification verticale*, *Political Science*, ID: 163026124, 2015.

11. Côte, M., (2014). *Constantine : Cité antique et ville nouvelle*. Média-Plus, Constantine.
12. Dris Meghnous Zahia" *la redefication des espaces d'articulation dans les villes du allée : l'espace de la brèche à Constantine"* thèse de magister, option: urbanisme
13. Hafiane, A. (1983). *Dynamique urbaine et planification : l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine*, thèse de 3ème cycle, université de Grenoble.
14. Jégouzo, Y. (2014). *La notion de renouvellement urbain*. Cahiers du GRIDAUH, 4(27).
15. MAKHLOUFI, S. (2008). *Débidonvillisation et renouvellement urbain de la ville de Constantine : une problématique de gestion*, magister en urbanisme, département gestion et techniques urbaines, université Oum El Bouaghi.
16. Mathieu, N., Guermond, Y. (2005). *La ville durable, du politique au scientifique*. Éditions Cemagref, Cirad, Ifremer, Inra.
17. *Ministre de l'habitat*. (1994). *Elément de composition urbaine*, ENAG/Éditions, Alger.
18. Natacha Aveline, *Tôkyô, métropole japonaise en mouvement perpétuel*, Géo Confulence, 2006.
19. Rouxel, F. (1999). *Des ambitions pour la ville*. In "Le magazine international de l'architecture et de la ville" : *Renouvellement urbain*, n° 308.
20. Rouxel, F. (1999). *L'héritage urbain et la ville de demain : Pour une approche de développement durable*. Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Paris. On line (<https://side.developpement-durable.gouv.fr/HDFR/doc/SYRACUSE/784494/l-heritage-urbain-et-la-ville-de-demain>).
21. SAIDOUNI, Mounia (2000). *Elément d'introduction à l'urbanisme*, Casbah Edition, Alger.
22. SOEN, D. (1981). *Citizen and Community Participation in Urban Renewal and Rehabilitation—Comments on Theory and Practice*. *Community Development Journal*, 16(02), JSTOR, <http://www.jstor.org/stable/44256070>

المواقع الإلكترونية

1. <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>
2. <https://annabaa.org/arabic/development/19368>
3. <https://doi.org/10.1080/13563475.2021.1920374>

4. <https://doi.org/10.1177/0042098009353629>

5. <https://doi.org/10.2307/1190598>.

6. <https://www.cairn.info/revue-cahiers-du-gridauh-2014-4-page-13.htm>

الفهارس

الرقم	عناوين الجداول	صفحة
01	توزع السكان عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.	70
02	توزيع الأسر المُرَحَلة من الأحياء القصديرية خلال الفترة 2000-2006	108
03	أهم الطرق الموصلة لمنطقة لابرش.	130
04	توزيع الساحات بمنطقة لابرش حسب خصائصها.	135
05	مشاريع التحصيصات خلال الفترة-1933/1923-	163
06	مشاريع التحصيصات خلال الفترة -1962/1933-	163
07	المناطق المختارة لدراسة أشكال التحولات العمرانية بحي سدي مبروك.	169
08	التحولات الأفقية على مستوى الطابق الأرضي	170
09	الخصائص التقنية للمسكنين	172
10	التحولات العمودية	172
11	الهدم وإعادة البناء.	174

الرقم	عناوين الأشكال	صفحة
01	مخطط الأطروحة	11
02	التكثيف الحضري - 67 مسكن / هكتار	16
03	التجدد الحضري - الأهداف	26
04	التجدد -إدارة التحولات على استراتيجية حضرية	40
05	مقطع مورفولوجي لموضع مدينة قسنطينة.	63
06	تطور عدد الأسر المُرَحَلة من الأحياء القصديرية المُسوية لوضعيتها خلال الفترة 2000-2006.	109
07	التحوّل الجذري (هدم/إعادة بناء)	177
08	الواجهة الحضرية قبل وبعد التحوّل.	178

الرقم	عناوين الخرائط	صفحة
01	التوسع العمراني لطوكيو - اليابان	15
02	موقع حيي "باسيبويوك <i>Bas,ibüyük</i> " و"تارلاباسي <i>Tarlaba,si</i> " في مدينة اسطنبول.	45
03	توزيع المدن والمناطق بدولة الصين.	49
04	توزيع المناطق الحضرية القديمة والمتجددة بتجمع بكين.	50
05	موقع مدينة الموصل القديمة.	52
06	توزيع المباني ذات الأهمية الروحية، الثقافية والتراثية بمدينة الموصل القديمة.	53
07	توزيع المحاور الروحية، الثقافية والتراثية بمدينة الموصل القديمة.	54
08	الموقع الإداري لولاية قسنطينة.	104
09	موقع بلدية قسنطينة في إطارها الولائي.	61
10	أهم الخصائص الفيزيائية لموضع مدينة قسنطينة في إطارها البلدي.	62
11	توزيع القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.	66
12	توزيع الأنماط السكنية والأحياء الوظيفية بمدينة قسنطينة.	69
13	توزيع الكثافة السكانية عبر القطاعات الحضرية لمدينة قسنطينة.	71
14	التنظيم المكاني لمدينة قسنطينة خلال الحماية العثمانية (قبل 1837م).	75
15	التنظيم المكاني لمدينة قسنطينة من خلال التدخلات على النسيج الحضري للصخرة سنة 1838م.	77
16	أولى الامتدادات الحضرية خارج الصخرة بمدينة قسنطينة سنة 1868م.	78
17	تشكيل الضواحي في مدينة قسنطينة سنة 1895م.	79
18	توجيهات مخطط "كالزات" للتوسع العمراني لمدينة قسنطينة.	88
19	التوسع العمراني لمدينة قسنطينة حسب توجيهات المخطط العمراني التوجيهي لقسنطينة لسنة 1961.	89
20	التوسع العمراني لمدينة قسنطينة حسب توجيهات المخطط العمراني التوجيهي لقسنطينة لسنة 1973-1974.	91
21	التوسع العمراني لمدينة قسنطينة حسب توجيهات المخطط العمراني التوجيهي لقسنطينة لسنة 1982.	93
22	موقع حي "باردو" في مدينة قسنطينة.	106
23	منطقة لابريش بمدينة قسنطينة.	117
24	التنظيم المكاني لمنطقة لابريش خلال الفترة 1950-1970 بمدينة قسنطينة.	120
25	التنظيم المكاني لمنطقة لابريش قبل وبعد التحول.	121

125	أهم الطرق الموصلة لمنطقة لابرش.	26
143	الموقع الإداري لحي القديس "جان" بمدينة قسنطينة.	27
145	توزيع الانحدارات بأحياء بلوزداد، قيطوني وقايدي بمدينة قسنطينة.	28
145	توزيع التكوينات الصخرية بأحياء "بلوزداد، قيطوني وقايدي" بمدينة قسنطينة	29
147	توزيع الإنزلاقات الأرضية بأحياء "بلوزداد، قيطوني وقايدي" بمدينة قسنطينة.	30
158	الموقع الإداري للقطاع الحضري "سيدي مبروك" بمدينة قسنطينة.	31
159	شبكة الطرق المهيكلة للقطاع الحضري "سيدي مبروك".	32
161	توزيع الانحدارات والجيوتهنية بحي سيدي مبروك.	33
166	التطور العمراني لحي سيدي مبروك.	34
167	توزيع الكثافة السكانية عبر المقاطعات الإحصائية بحي سيدي مبروك.	35

الرقم	عناوين الصور	صفحة
01	مدينة باريس قبل وبعد إعادة الهيكلة	18
02	حي "تارلاباسي" Tarlabasi قبل وخلال تنفيذ مشروع التجدد الحضري.	47
03	بعض الجسور الواصلة بين أهم الوحدات الطبوغرافية المشكلة لموضع مدينة قسنطينة.	64
04	مشروع "تليفريك" مدينة قسنطينة.	98
05	مركبات "تليفريك" قسنطينة.	101
06	محطة "الأمير عبد القادر" بمنطقة "طانوجي" لـ "تليفريك" قسنطينة.	102
07	مناظر مختلفة لجسر "صالح باي" بمدينة قسنطينة.	102
08	انتشار السكن المتدهور والمباني العشوائية بحي "باردو" في مدينة قسنطينة.	105
09	هدم السكن المتدهور والمباني العشوائية بحي "باردو".	105
10	مشاريع التجدد الحضري لحي "باردو" بمدينة قسنطينة.	106
11	مخطط هيكل للمدينة الجامعية بالمدينة الجديدة "علي منجلي".	110
12	ربط طريق lamorcier بساحة أول نوفمبر بمنطقة لابريش.	119
13	الاحتفالات بمنطقة لابريش.	122
14	طريق "مصطفى بن بوالعيد" بمنطقة لابريش.	126
15	شارع "زيغود يوسف" بمنطقة لابريش.	126
16	ساحة "أول نوفمبر" بمنطقة لابريش.	132
17	ساحة "بومزو" بمنطقة لابريش.	132
18	ساحة "أحمد باي" بمنطقة لابريش.	133
19	حديقة "بن ناصر" بمنطقة لابريش.	133
20	ساحة الشهداء" بمنطقة لابريش.	134
21	"ساحة خلف البريد" بمنطقة لابريش.	134
22	التحول بمحطة بومزو بمنطقة لابريش.	139
23	تدهور الإطار المبني بحي القديس "جان".	148
24	واجهة رئيسة لعمارة "La Maison du Cadeaux".	150
25	انتشار المحلات التجارية بالطابق الأرضي لعمارة "La Maison du Cadeaux"	150
26	حالة التدهور لعمارة "La Maison du Cadeaux".	151
27	مدرسة "محزم سليمة أثناء هدمها.	152

153	التأشير على المباني وتحضيرها للهدم.	28
154	الساحات التي عوضت عمارة "La Maison du Cadeaux" بعد هدمها.	29
169	تحول عمراني في المساكن ذات النمط الجماعي.	30
171	تحول أفقي من جزء من فناء إلى محل تجاري.	31
171	تحول أفقي من جزء من الحديقة إلى محل تجاري.	32
173	تحول عمودي بزيادة عدد الطوابق.	33
173	تحول بالهدم وإعادة البناء يؤكد استمرارية التحولات العمرانية.	34
175	تحول بالهدم وإعادة البناء. من سكن إلى تجهيزات مالية.	35
175	هدم وإعادة بناء مع تغيير الوظيفة.	36
176	هدم وإعادة بناء دون إحداث تغيير في الوظيفة.	37
177	هدم وإعادة بناء دون تغيير في الوظيفة.	38
181	تراصف المراكز التجارية على أهم محاور الطرق الرئيسية بحي سيدي مبروك.	39
182	تركز المحلات التجارية بالطابق الأرضي وانتشار مكاتب الأعمال بالطوابق العليا.	40
182	انتشار مؤسسات التأمين، ومكاتب الاتصالات ووكالات السفر والسياحة بالطوابق الأرضية.	41
183	بنوك عمومية.	42
183	بنوك خاصة.	43
183	انتشار للخدمات الصحية الخاصة.	44
184	انتشار الخدمات التعليمية	45
184	استعمال الزجاج والألومنيوم في بناء المراكز التجارية بحي سيدي مبروك.	46
185	المساكن ذات النمط الاستعماري الأوروبي معروض للبيع.	47
185	تداخل المساكن الفردية ذات النمط الاستعماري الأوروبي مع المراكز التجارية في انتظار التحول العمراني.	48
185	ظهور كل أنواع التحولات العمرانية بمراحلها في محور واحد.	49

1	مقدمة عامة:
	الباب الأول التجدد الحضري والتحوّلات الحضرية: مفاهيم نظرية، سياسات حضرية وتجارب دولية.
13	مقدمة:
	الفصل الأول: التحوّلات العمرانية والتجدد الحضري
	مفاهيم متعددة لتدخلات متباينة
14	مقدمة:
14	1-التدخلات الحضرية:
14	1-1-مفهومها:
15	1-2- أنواعها:
15	1-2-1- التوسع العمراني "Urban expansion":
15	1-2-2- التكتيف الحضري "Urban densification":
17	1-2-3- إعادة الهيكلة الحضرية "Urban restructuring":
18	1-2-4- إعادة التأهيل الحضري "Urban rehabilitation":
19	1-2-5- الترميم الحضري "Urban restoration":
19	1-2-6- التجديد الحضري "Urban renovation":
20	2-التحوّلات الحضرية:
21	2-1-تعريفها:
21	2-2-أنواع التحول العمراني:
21	2-2-1-تحول فيزيائي أو مورفولوجي:

22	2-2-2- تحول وظيفي:
22	2-2-3- تحول مجالي:
22	2-2-4- تحول اقتصادي - اجتماعي:
23	3- التجدد الحضري:
23	3-1- تعدد المفاهيم:
24	3-2- خصائص التجدد الحضري:
24	3-3- أهداف التجدد الحضري:
27	خلاصة:

الفصل الثاني: التجدد الحضري وعلاقته بالسياسات الحضرية

تنسيق، تكامل ومشاركة فاعلة لتحقيق الأهداف

28	مقدمة:
29	1- التجدد الحضري أهم القضايا السياسية والإدارية بالمدينة:
30	2- مبادئ التجدد الحضري من منظور سياسي:
31	3- تمويل عمليات التجدد الحضري:
32	4- مصادر وطرق تمويل مشاريع التجدد الحضري:
34	5- الفاعلون في التجدد الحضري:
36	6- الجهات الاجتماعية المتأثرة بعملية التجدد الحضري:
37	7- التجدد الحضري ضمن مبادئ ووسائل السياسات الحضرية:
41	خلاصة:

الفصل الثالث: تجارب دولية في التجدد الحضري

سياسات واستراتيجيات للتحويلات العمرانية

42	مقدمة:
----	--------

- 1-التجدد الحضري في مدينة اسطنبول: "عملية طوعية للتحوّلات العمرانية أساسها نقل الملكية لتعزيز التجدد الحضري". 43
- 2-التجدد الحضري في المدن الصينية: "تجدد حضري مرتبط بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية الجديدة وتغيير مورفولوجي للأرض الحضرية". 47
- 3-التجدد الحضري في المدن العراقية: "تجدد حضري مرتبط بالحفاظ على المناطق التاريخية القديمة بالاعتماد على المحاور الموضوعية". 51
- خلاصة: 55
- خلاصة الباب: 56
- الباب الثاني التجدد الحضري بمدينة قسنطينة في سياق التحوّلات الحضرية: أبعاد، عوامل وسياسات حضرية
- مقدمة: 58
- الفصل الأول: التجدد الحضري بمدينة قسنطينة
- ظاهرة حضرية متوائمة مع نشأة المدينة وخصوصيتها المكانية
- مقدمة: 59
- 1- موقع جغرافي مميز بالشرق الجزائري : 59
- 2-خصائص موضوعية تُدعم التجدد الحضري: 62
- 3-التنظيم المكاني للمجال الحضري القسنطيني إطار مكاني للتجدد الحضري : 64
- 4- نسيج حضري متباين ومتراكب فسيفسائياً يتضمن تجددًا حضريًا : 67
- 5- توزيع مكاني غير متوازن للسكان متأثر بعمليات التجدد الحضري وباقي التدخلات الأخرى: 69
- 6- التجدد الحضري يواكب نمو مدينة قسنطينة وتطورها المكاني : 72
- 1-6-قسنطينة قبل الاستعمار الفرنسي (قبل 1837م): تجدد حضري مرتبط بالأبعاد الجغرافية والعمرانية للمدينة في ظل الحماية العثمانية. 72

- 6-2-مدينة قسنطينة تخضع للاستعمار الفرنسي (1837-1962م):.....75
- 6-2-1- فترة 1837-1873: تجدد حضري قائم على تحولات عمرانية في النسيج الحضري للصخرة وتشكيل الضواحي.....76
- 6-2-2- فترة 1873-1919: تجدد حضري من خلال استمرارية التوسع الحضري خارج الصخرة وتوطن التجهيزات.....79
- 6-2-3- فترة 1919-1937: تجدد حضري من خلال استمرارية توسع أحياء الضواحي الاستعمارية بمورفولوجية جديدة.....80
- 6-2-4- فترة 1937-1962: استمرارية التجدد الحضري بنفس المنطق الاستعماري مع بروز ازدواجية التطور والتهميش.....81
- 6-3-مرحلة الاستقلال (بعد 1962م): تجدد حضري في إطار توسعات حديثة مخططة...82
- 84..... خلاصة:
- الفصل الثاني: التجدد الحضري ضمن السياسات الحضرية بمدينة قسنطينة**
- صيرورة متواصلة من التحولات العمرانية**
- 85..... مقدمة:
- 1- السياسة الحضرية خلال الاستعمار الفرنسي (1837-1962م) : تجدد حضري يخضع للمنطق الاستعماري.....85
- 1-1- المرحلة 1837-1874 : تحولات جذرية على نسيج الصخرة بهدف السيطرة وبسط النفوذ.....85
- 1-2- المرحلة 1874-1937: تحولات عمرانية باتساع المد الحضري بنمط الأوروبي...86
- 1-3- المرحلة 1937-1962: تجدد حضري من خلال مخططات التعمير لضبط التحولات العمرانية.....86
- 2- السياسة الحضرية بعد الاستقلال (ما بعد 1962م): تجدد حضري للتطوير الاقتصادي والاجتماعي في إطار مخطط.....90

2-3- تجدد حضري بحي "باردو" نتاج تحولات عمرانية مرتبطة بإنجاز جسر "صالح باي":	104
3- مشاريع حضرية أخرى تدعم التجدد الحضري واستمراريته بمدينة قسنطينة:	107
3-1- تدخلات لإزالة المساكن القصدية:	107
3-2- المدينة الجامعية:	109
خلاصة:	111
خلاصة الباب:	112
الباب الثالث نماذج مكانية للتجدد الحضري بمدينة قسنطينة وفق سياسات حضرية متعددة	
تباين العوامل والأهداف	
مقدمة:	114
الفصل الأول: تجدد حضري مرتبط بسياسات التحديث والعصرنة في منطقة مركزية	
حالة منطقة "لابريش"	
مقدمة:	115
1- تقديم منطقة لابريش:	115
1-1- منطقة لابريش تحتل موقعا مركزيا بمدينة قسنطينة:	116
1-2- تحولات عمرانية متعاقبة وتنامي أهميتها:	118
2- بنية طرقية مركزية تزيد من أهمية منطقة "لابريش":	122
2-1- مفترقات الطرق (العقد):	123
2-2- الطرق:	123
3- الساحات والمجالات العامة تحتضن تجهيزات هامة تدعم التجدد الحضري:	131
4- التجهيزات:	135
5- التحولات العمرانية الحديثة بمنطقة لابريش تعزز التجدد الحضري:	136
5-1- قبل التحول:	136

- 5-2- دوافع التحول العمراني وظهور التجدد الحضري: 137.....
- 5-3- أهداف التحول العمراني: 137.....
- 5-4- بعد التحول: 138.....
- خلاصة: 140.....

الفصل الثاني: تجدد حضري في مواجهة خطر الانزلاقات الأرضية

حالة حي القديس "جان"

- مقدمة: 141.....
- 1- موقع جغرافي تحف به الانزلاقات الأرضية: 141.....
- 3- تأثيرات متعددة للانزلاقات الأرضية: أهم دوافع للتجدد الحضري بموضع حي القديس "جان": 148.....
- 3-1- حالة النسيج العمراني: 148.....
- 3-2- حالة الطرقات والشبكات: 149.....
- 4- تجدد حضري ضروري لمواجهة خطر الانزلاقات الأرضية بحي القديس "جان": 149.....
- 4-1- واقع المباني المعنية بالتدخل في إطار التجدد الحضري: 149.....
- 4-2- نتاج التدخل في إطار التجدد الحضري بحي القديس "جان": 152.....
- خلاصة: 155.....

الفصل الثالث: تجدد حضري نتاج التغيير في التركيبة الاجتماعية والاقتصادية

حالة حي "سيدي مبروك"

- مقدمة: 156.....
- 1- موقع جغرافي مميز بعلاقات مكانية مع الصخرة: 156.....
- 2- خصائص طبيعية محفزة للتطور العمراني: 160.....
- 1-2- طبوغرافية منبسطة: 160.....
- 2- جيوتقنية ملائمة في أغلبها: 161.....

- 3- تطور عمراني بأشكال مختلفة: 161
- 4- دوافع متعددة لحدوث تحولات حضرية بحي سيدي مبروك: 168
- 5- أشكال متعددة للتحولات العمرانية تعزز التجدد الحضري: 168
- 5-1- تحولات عمرانية أفقية: 169
- 5-2- التحولات العمودية: 172
- 5-3- الهدم وإعادة البناء: 173
- 5-3-1- هدم وإعادة بناء من أجل تغيير الوظيفة: 174
- 5-3-2- هدم وإعادة بناء دون تغيير الوظيفة: 176
- 6- مبادئ وقواعد التحولات العمرانية تبناها الفاعلون لتعزيز التجدد الحضري: 178
- 6-1- على مستوى التحولات الأفقية: 178
- 6-2- على مستوى التحولات العمودية والتحولات المرتبطة بعمليات الهدم وإعادة البناء: ... 179
- 7- التجدد الحضري بأشكال متعددة نتاج تحولات عمرانية متعاقبة على مراحل متباينة: ... 180
- 7-1- المرحلة الأولى "1986-2000": بدايات نقطية في أجزاء من بعض المساكن الفردية. 180
- 7-2- المرحلة الثانية "2000-2010": اتساع نطاق التحولات في بعض المساكن الفردية المتجاورة. 180
- 7-3- المرحلة الثالثة "2010-2024": تحولات خطية محورية تعزز التجدد الحضري. 181
- خلاصة: 186
- خلاصة الباب: 187
- خاتمة عامة: 190
- قائمة المصادر والمراجع 193

ملخص:

تأتي التحولات العمرانية التي أصبحت تعيشها أغلب المدن الجزائرية، استجابة لمواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي تتطلبها بعض الأنسجة الحضرية التي تعاني من التدهور والتهميش.

وتعكس التحولات العمرانية مختلف العوامل والعمليات وأدوار الفاعلون ضمن تفاعلات وعلاقات متنوعة تعمل على الارتقاء بهذه الأنسجة بتنفيذ مختلف المشاريع التي تتوافق مع خصوصياتها وظروفها ضمن سياسة حضرية شاملة، متناسقة ومتكاملة تعزز التجدد الحضري الرامي إلى إحداث التطوير الاقتصادي والاجتماعي.

تُقدم مدينة قسنطينة نموذجًا لمدينة عرفت تجددًا حضريًا بمناطق متعدّدة من نسجها الحضري والذي كان نتاج تحولات عمرانية متباينة الأبعاد والدوافع، منها ما تعلق بالمركزية الحضرية، وبالأخطار الطبيعية وحتى بتغيير التركيبة الاقتصادية والاجتماعية... وغيرها، تباينت فيها أدوار الفاعلين ضمن السياسات الحضرية المتعاقبة على المدينة التي تعزز فيها التجدد الحضري بشكل منسق ومتكامل ليغطي باقي الأنسجة الحضرية التي ترغب في النهوض من ركودها وتدهورها لمواكبة التطوير، العصرية والتحديث.

كلمات مفتاحية: تحولات عمرانية، سياسات حضرية، تجدد حضري، تطوير اقتصادي واجتماعي، مدينة قسنطينة.

Abstract:

The urban transformations witnessed by the majority of Algerian cities are a response to the necessity of keeping up with the economic and social developments demanded by certain urban areas that suffer from deterioration and marginalization.

The urban transformations reflect a multitude of factors, processes, and actor roles within diverse interactions and relationships. These interactions work towards advancing these urban fabrics through the execution of various projects that align with their specific characteristics and circumstances within a comprehensive, coherent, and integrated urban policy. This policy fosters urban renewal aimed at fostering both economic and social development.

The city of Constantine provides a model of urban renewal, manifested in various areas of its urban fabric. This renewal is the result of diverse dimensions and motivations of urban transformations, including issues related to urban centrality, natural hazards, as well as changes in economic and social composition, among others. Within successive urban policies, the roles of actors have varied, promoting coordinated and integrated urban renewal aimed at revitalizing other urban fabrics seeking to overcome stagnation and deterioration to keep pace with development and modernization.

Keywords: *Urban transformations, urban policies, urban renewal, economic and social development, Constantine city.*

Résumé :

Les transformations urbaines que connaissent la plupart des villes algériennes répondent au rythme des développements économiques et sociaux requis par certains tissus urbains qui souffrent de dégradation et de marginalisation.

Les transformations urbaines reflètent divers facteurs, processus et rôles des acteurs au sein de diverses interactions et relations qui contribuent à améliorer ces tissus en mettant en œuvre divers projets compatibles avec leurs spécificités et circonstances dans le cadre d'une politique urbaine globale, harmonieuse et intégrée qui favorise le renouvellement urbain visant à susciter le développement économique et social.

La ville de Constantine offre un modèle de ville qui a connu un renouvellement urbain dans de multiples zones de son tissu urbain, résultat de transformations urbaines de dimensions et de motivations différentes, notamment celles liées à la centralisation urbaine, aux risques naturels et même aux changements de la composante socioéconomique etc., dans laquelle les rôles des acteurs varient au sein des politiques urbaines successives de la ville. Dans laquelle le renouvellement urbain est promu de manière coordonnée et intégrée pour couvrir le reste des tissus urbains qui souhaitent sortir de leur stagnation et la détérioration pour suivre le rythme du développement, du renouveau et de la modernisation.

Mots clés : *Transformations Urbaines, Politiques Urbaines, Renouvellement Urbain, Développement Economique et Social, Ville de Constantine.*