

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة صالح بونبندر - قسنطينة 3 -



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم التقنيات الحضرية والبيئة

الرقم التسلسلي:

الرمز:

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

التجديد الحضري للمجالات السكنية الغير مستغلة
"حالة حي بودراع صالح القطاع الثاني بقسنطينة"

تحت إشراف الأستاذة:

بوجابي نوال حنان

من إنجاز الطلبة:

نوي وجدان

بومليط زهية

السنة الدراسية: 2018 / 2019

دورة جوان

فهرس المحتويات

| الصفحة | الموضوع |
|--|---|
| - | بسملة..... |
| - | شكر و تقدير..... |
| - | اهداء 1..... |
| - | اهداء 2..... |
| - | فهرس المواضيع..... |
| - | قائمة الجداول..... |
| - | قائمة الاشكال..... |
| - | قائمة الخرائط..... |
| - | قائمة المخططات..... |
| - | قائمة الصور..... |
| الفصل التمهيدي | |
| 1 | - المقدمة العامة..... |
| 3 | - الاشكالية..... |
| 4 | - الهدف من الدراسة..... |
| 4 | - نموذج أسباب اختيار الموضوع..... |
| 5 | - أسباب اختيار مجال الدراسة..... |
| 5 | - اهداف البحث..... |
| 6 | - منهجية البحث..... |
| 7 | - مراحل البحث..... |
| 8 | - الصعوبات والمشاكل..... |
| الفصل الأول: الإطار النظري (مفاهيم ومصطلحات عامة حول الموضوع) | |
| 9 | - مقدمة الفصل..... |
| المبحث الاول: مفاهيم حول التجديد الحضري، المشروع الحضري والتنمية المستدامة: | |
| 10 | 1. المدينة بين التوسع الحضري والحاجة إلى التجديد..... |
| 10 | 2. التجديد الحضري وإعادة بناء المدينة فوق نفسها..... |

| | |
|----|--|
| 11 | 3. التجديد الحضري..... |
| 11 | 1.3. نشأة التجديد الحضري..... |
| 12 | 2.3. تعريف التجديد الحضري..... |
| 13 | 3.3. ابعاد التجديد الحضري..... |
| 14 | 4.3. تحديات التجديد الحضري..... |
| 15 | 5.3. انواع التجديد الحضري..... |
| 15 | 6.3. دوافع وأهداف التجديد الحضري..... |
| 16 | 7.3. التجديد الحضري والتنمية الحضرية المستدامة..... |
| 17 | 4. المشروع الحضري..... |
| 17 | 1.4. نشأة المشروع الحضري..... |
| 18 | 2.4. انطلاقة المشروع الحضري: مشروع بولونيا (ايطاليا)..... |
| 18 | 1.2.4. اهداف مشروع بولونيا..... |
| 18 | 2.2.4. اثار المشروع..... |
| 19 | 3.4. محاولة تقديم تعريف للمشروع الحضري..... |
| 20 | 4.4. عوامل ظهور المشروع الحضري..... |
| 21 | 5.4. اهداف وغايات المشروع الحضري..... |
| 22 | 6.4. العناصر الفاعلة في المشروع الحضري بصفة عامة..... |
| 22 | 7.4. رهانات المشروع الحضري..... |
| 23 | 8.4. المشروع الحضري و التسويق (le marketing)..... |
| 23 | 1.8.4. تعريف التسويق..... |
| 23 | 2.8.4. التسويق للمشروع الحضري..... |
| 24 | 5. التنمية المستدامة..... |
| 24 | 1.5. تعريف التنمية المستدامة..... |
| 25 | 2.5. اهداف التنمية المستدامة..... |
| 25 |خلاصة..... |
| | المبحث الثاني: مفاهيم حول الاراضي البور الحضرية، عمران التسيير، عمران المشاركة: |
| 26 | 1. تطور مصطلح الأراضي الحضرية الغير مستغلة..... |

| | |
|----|--|
| 26 | 2. تعريف المجالات الحضرية الغير مستغلة..... |
| 27 | 3. العوامل التي تؤدي الى تشكيل الاراضي المهجورة..... |
| 27 | 1.3. العامل الاقتصادي..... |
| 27 | 2.3. العوامل المتعلقة بالأراضي المعنية .. Factures liés au territoires en question |
| 27 | 3.3. العوامل المتعلقة بالاستراتيجيات المختلفة للجهات الفاعلة..... |
| 28 | 4. تصنيف الأراضي المهجورة في المناطق الحضرية..... |
| 28 | 1.4. الأراضي المهجورة الصناعية«les friches industrielles» |
| 28 | 2.4. الحقول البنيوية« Les friches portuaires» |
| 28 | 3.4. الأراضي المهجورة العسكري«Les friches militaires» |
| 29 | 4.4. أراضي السكك الحديدية «Les friches ferroviaires» |
| 29 | 5.4. الأراضي القاحلة التجارية أو الثالثة«Les friches commerciales ou tertiaires» |
| 29 | 6.4. الأراضي المهجورة السكنية«Les friches résidentielles» |
| 29 | 5. مفهوم تسيير العمران..... |
| 30 | 6. مفهوم عمران المشاركة..... |
| 30 | 7. اليات التسيير الحضرية..... |
| 30 | 1.7. طرق التسيير الحضرية..... |
| 30 | 1.1.7. تسيير الفضاء الحضري..... |
| 31 | 2.7. أدوات التسيير الحضرية..... |
| 31 | 1.2.7. عمليات التخطيط الحضري كأدوات ووسائل تسييره..... |
| 32 | خلاصة |
| | المبحث الثالث: التجديد الحضري واسترجاع المجالات الغير مستغلة في المدينة الجزائرية |
| | حقائق وأفاق |
| 33 | 1. مراحل التخطيط وظهور المشروع الحضري في الجزائر..... |
| 33 | 1.1. الجزائر بعد الاستقلال..... |
| 33 | 2.1. الإهمال العمراني والاهتمام بالجانب الاقتصادي (1962-1978) |

| | |
|----|--|
| 34 | 3.1. مرحلة الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية (1978-1986) |
| 34 | 4.1. مرحلة تأثير التحولات الاقتصادية والسياسية على المجال الحضري (1990-2006) .. |
| 35 | 5.1. تجربة الجزائر في ميدان المشروع الحضري..... |
| 36 | 6.1. القانون التوجيهي للمدينة 06-06 المؤرخ في 20-02-2006..... |
| 36 | 7.1. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)..... |
| 37 | 8.1. سياسة حضرية تعتمد على المشروع الحضري و المشروع الحضري الكبير (2006-(2012) |
| 37 | 9.1. فترة ازدهار المشاريع الحضرية و الحضرية الكبيرة في الجزائر..... |
| 37 | 2. العقار في الجزائر..... |
| 37 | 1.2. الفاعلون في تسيير العقار في الجزائر..... |
| 39 | 2.2. اساليب التسيير العقاري..... |
| 40 | 3. الإطار التشريعي لاستعداد الاراضي البور الحضرية بالجزائر..... |
| 40 | 1.3. القانون رقم 90-25 الصادر 18 نوفمبر 1990 بشأن سياسة الأراضي..... |
| 40 | 2.3. القانون رقم 90-30 الصادر في 1 ديسمبر 1990 بشأن القانون الوطني..... |
| 41 | 3.3. القانون رقم 90-29 الصادر في 1 ديسمبر 1990 بشأن التخطيط والتخطيط الحضري |
| 41 | 4.3. القانون رقم 04-05 الصادر في 14 أوت 2004 يتعلق بالتخطيط و التخطيط العمراني |
| 41 | 5.3. القانون رقم 01-20 الصادر في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بالتنمية و تطوير التنمية المستدامة للإقليم..... |
| 41 | 6.3. القانون رقم 03-10 الصادر 19 جويلية 2003 بشأن حماية البيئة في سياق التنمية المستدامة..... |
| 42 | 7.3. القانون رقم 04-20 الصادر في 25 ديسمبر 2004 بشأن منع الاخطار و ادارة الكوارث في سياق التنمية المستدامة..... |
| 43 | 8.3. المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)..... |
| 44 |خلاصة..... |
| 45 |خاتمة الفصل..... |
| | الفصل الثاني: افاق الأراضي الغير مستغلة بمدينة قسنطينة |
| 46 | مقدمة الفصل |
| | المبحث الاول: قراءة وتقديم لمدينة قسنطينة |

| | |
|----|--|
| 47 | 1. تقديم مدينة قسنطينة..... |
| 47 | 2. موقع مدينة قسنطينة..... |
| 47 | 1.2. الموقع الجغرافي..... |
| 47 | 1.2. الموقع الفلكي..... |
| 48 | 3.2. الموقع الإقليمي..... |
| 49 | 4.2. التقسيم الإداري..... |
| 49 | 2. الدراسة الطبيعية لمدينة قسنطينة..... |
| 49 | 1.2. الطبوغرافية..... |
| 50 | 2.3. الانحدارات..... |
| 50 | 3.3. التضاريس..... |
| 51 | 4. مراحل التطور العمراني..... |
| 51 | 1.4. مرحلة ما قبل الاستعمار..... |
| 51 | 2.4. المرحلة الاستعمارية..... |
| 52 | 3.4. المرحلة ما بعد الاستقلال..... |
| 52 | 1.3.4. بعد الاستقلال (1962 - 1974)..... |
| 52 | 2.3.4. فترة الاهتمام بالمجال الحضري من خلال تخطيط مركزي (1974-1990)..... |
| 53 | 3.3.4. مرحلة اللامركزية (1990 الى يومنا هذا)..... |
| 54 | 5. النمو السكاني..... |
| 55 | 1.5. نمو سكاني متذبذب (1966م - 2008م)..... |
| 55 | 2.5. التطور السكاني حسب القطاعات الحضرية (1987م - 2008م)..... |
| 56 | 6. البنى التحتية..... |
| 56 | 1.6. شبكة الطرق..... |
| 57 | 2.6. السكك الحديدية..... |
| 58 | 3.6. النقل الجوي..... |
| 58 | 4.6. الشبكة الكهربائية..... |

| | |
|----|--|
| 58 | 7. الهياكل و الوظائف الرئيسية لمدينة قسنطينة..... |
| 58 | 1.7. الوظيفة الجامعية..... |
| 59 | 2.7. الوظيفة الصحية..... |
| 59 | 3.7. الوظيفة الثقافية و السياحية..... |
| 60 | 4.7. الخدمات..... |
| 60 | 5.7. المشاريع الاستثمارية..... |
| 61 | 8. مشاكل سوء التخطيط الحضري بالمدينة..... |
| 61 | 1.8. ظهور الاراض البور الحضرية..... |
| 61 | 2.8. اختناق المركز و مشكلة النقل و الحركة..... |
| 62 | 2.9. المباني الفوضوية و تدهور مساكن المدينة..... |
| 62 |خلاصة..... |
| | المبحث الثاني: مشروع تحديث مدينة قسنطينة، مشروع حضري من اجل حركة جديدة: |
| 63 | 1. توجيهات ادوات التخطيط الحضرية لمدينة قسنطينة..... |
| 63 | 1.1. مخطط فضاءات البرمجة الاقليمية (شمال - شرق) (SEPT nord - est)...2030... |
| 63 | 2.1. المخطط الرئيسي لتهيئة الفضاءات المتروبولية (SDAAM)..... |
| 64 | 3.1. مخطط التهيئة الولائي لمدينة قسنطينة (PAW)..... |
| 65 | 4.1. توجيهات مخطط التنسيق الحضري SCU2007..... |
| 65 | 5.1. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)..... |
| 66 | 6.1. التعريف بمشروع تحديث مدينة قسنطينة PMMC..... |
| 67 | 1.6.1. اهداف المشروع..... |
| 67 | 2.6.1. مبادئ المشروع..... |
| 67 | 3.6.1. محيط ممارسة PMMC..... |
| 68 | 4.6.1. مكونات المشروع..... |

| | |
|----|---|
| 68 | 6.6.1. محتوى مخطط تحديث مدينة قسنطينة..... |
| 68 | - في ميدان النقل و الهياكل القاعدية..... |
| 69 | - في ميدان الخدمات و مختلف الوظائف..... |
| 69 | - في ميدان الحفاظ على التراث و السياحة و الترفيه..... |
| 69 | - في ميدان الرياضة..... |
| 70 | خلاصة..... |
| | المبحث الثالث: دراسة مثال لاول مشروع تجديد حضري في مدينة قسنطينة: مشروع الحديقة الحضرية باردو: |
| 71 | تمهيد..... |
| 71 | 1. تقديم حي باردو..... |
| 71 | 1.1. موقع الحي بالنسبة لمدينة قسنطينة..... |
| 72 | 2.1. موقع حي باردو بالنسبة للمحيط..... |
| 73 | 1. التطور التاريخي لحي باردو..... |
| 74 | 2. امكانية التنقل على مستوى حي باردو..... |
| 74 | 3. العناصر الرئيسية لحي باردو..... |
| 75 | 4. مشروع باردو..... |
| 75 | 5. اقتراحات المشروع بالنسبة للحدائق الحضرية..... |
| 76 | 6. الهدف من انشاء الحديقة الحضرية باردو..... |
| 77 | 7. سير عملية اقتراح انشاء الحديقة الحضرية..... |
| 78 | خلاصة..... |
| 79 | خاتمة..... |
| | الفصل الثالث: التجديد الحضري للمجالات السكنية الغير مستغلة حي بودراع صالح |
| 80 | مقدمة الفصل..... |
| | المبحث الاول: التشخيص الحضري لحي بودراع صالح القطاع الثاني: |
| 81 | 1. اختيار مجال الدراسة..... |
| 82 | 2. مراحل التطور العمراني عبر القطاع الحضري بودراع صالح..... |

| | |
|----|---|
| 82 | 1. الاطار الفيزيائي لمجال الدراسة..... |
| 82 | 1. موقع القطاع الحضري بودراع صالح..... |
| 83 | 2.موقع مجال التدخل بالنسبة لمدينة قسنطينة..... |
| 84 | 3.حدود مجال الدراسة..... |
| 85 | 4.الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة..... |
| 85 | 1.4. التركيبية الصخرية..... |
| 86 | 2.4. الخريطة الطبوغرافية..... |
| 87 | 5. امكانية الوصول الى مجال الدراسة (المداخل)..... |
| 87 | II. الوظيفة المكانية والحضرية..... |
| 88 | 1.شبكة الطرقات..... |
| 89 | 1.1. حالة الطرقات..... |
| 90 | 2.النقل وحركة المرور..... |
| 90 | 1.2. طبيعة الحركة..... |
| 90 | 2.2. وسائل النقل..... |
| 91 | 3.شبكة المياه والصرف الصحي..... |
| 92 | 4.الإطار المبنى والغير مبني..... |
| 93 | III. إطار الحياة..... |
| 93 | 1.التجهيزات..... |
| 94 | 2.السكن..... |
| 95 | 1.2. بطاقة تقنية..... |
| 95 | 2.2. علو المسكن..... |
| | 3.2.حالة مباني مجال الدراسة..... |

| | |
|-----|--|
| 96 |إ.أ. نقاط قوة وضعف مجال الدراسة حي بودراع صالح..... |
| 100 |خلاصة..... |
| | المبحث الثاني: تحليل نتائج الاستمارة الاستبائية والمشاورة السكنية |
| 110 |تمهيد..... |
| 119 |تحليل معطيات الاستمارة..... |
| | المبحث الثالث: توصيات واقتراحات خاصة بتجديد المجالات السكنية الغير مستغلة |
| 120 |التوصيات والاقتراحات..... |
| 126 |خاتمة..... |
| 127 |خاتمة عامة..... |
| 128 |مراجع..... |
| 131 |ملاحق..... |
| - | ملخص |

المخلص

التجديد الحضري، تسيير العمران، عمران المشاركة، التسيير المحكم للمدن.... هي عناصر اساسية للتسيير الناجح للمدن، و التدخل على الأنسجة الحضرية التي فقدت وظيفتها الأولية لاسترجاع وظيفتها من جديد.

بالنظر الى المشاكل والاختلالات التي تعاني منها المدينة نتيجة النمو والتوسع الحضري المتزايد الذي أدى إلى ظهور الجيوب والأراضي الغير مستغلة في المناطق الحضرية التي بدورها هذه الاخيرة ساهمت بتقديم وظيفة وصورة سلبية للمدينة، من هذا كان لا بد من تسليط ضوء الدراسة حول موضوع استرجاع وتطوير ارض مهجورة سكنية وتقديم مثال حي يودع صالح بهدف الوصول الى رد الاعتبار واسترجاع وظيفة جديدة لمثل هذه الاراضي.

و في هذا الاطار تم تقديم بعض الحلول و الاقتراحات متمثلة في استراتيجية تسيير لتقادي المشاكل التي تتخبط فيها المدينة، باقتراح مشروع حضري يهتم بمختلف جوانب المدينة و يراعي الوظيفة و الصورة المستقبلية المرجى الوصول اليها.

الكلمات المفتاحية

التجديد الحضري، تسيير العمران، عمران المشاركة، الأراضي الحضرية الغير مستغلة، استراتيجية تسيير، مشروع حضري.

Résumé

Rénovation urbaine, l'urbaine de gestion, l'urbanisme de participation, gouvernance efficace des villes... sont des éléments essentiels pour une gestion réussie des villes et une intervention dans les tissus urbains qui ont perdu leur fonction première de restaurer leur fonction.

Compte tenu des problèmes et des déséquilibres rencontrés par la ville du fait de la croissance et de l'expansion urbaine qui ont conduit à l'émergence de sinus et de terrains dans les zones urbaines, ce qui a contribué à la création d'emplois et à une image négative de la ville, il était nécessaire de faire la lumière sur l'étude sur le thème de la récupération Et le développement des terres d'un résidentiel et fournir un exemple du district de Budra Saleh afin d'atteindre la réhabilitation et la restauration d'un nouvel emploi pour ces terres.

Dans ce contexte, des solutions et des suggestions ont été présentées, telles qu'une stratégie de gestion pour éviter les problèmes qui assaillent la ville, en proposant un projet urbain prenant en compte différents aspects de la ville et prenant en compte le futur métier et l'image souhaitée.

Les mots clés

Rénovation urbaine, l'urbaine de gestion, l'urbanisme de participation, les friches urbaines, stratégie de gestion, projet urbain.