

قسم: المدينة والعمران

تخصص: عمران

معهد تسيير التقنيات الحضرية

الميدان: هندسة معمارية عمران ومهن المدينة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس اكايمي LMD

تحت عنوان:

إعادة الاعتبار لمنطقة تاريخية بمدينة سور الغزلان pos U6

من إعداد الطالبتين:

دروازي زكية

جعيدري إيمان

تاريخ المناقشة: 2026/06/03

لجنة المناقشة:

رئيس

مشرفا ومقررا

مشرفا مساعدا

ممتحنا ومناقشا

جامعة محمد بوضياف المسيلة

جامعة محمد بوضياف المسيلة

جامعة محمد بوضياف المسيلة

جامعة محمد بوضياف المسيلة

الأستاذ (ة): خميسي منصور

الأستاذ (ة): قادري الدراجي

الأستاذ (ة): حجاب مداني

الأستاذ (ة): بن عيسى فاتح توفيق

السنة الجامعية: 2025-2026



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:
السيد [د] : دروازي زكية
الصفة (أستاذ، باحث، طالب) : طالبة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 110050352023840003 والصادرة بتاريخ : 2025.09.09
المسجل [ة] بكلية /معهد : معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : العمران
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]

عنوانها : إعادة الاعتبار للمدينة التاريخية (موروث عمراني) لمخطط شغل الأرض
بمدينة سور الغزلان
U6

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية و معايير الأخلاقيات المهنية و التزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ : 2026.05.25

توقيع المعني [ة]

BP: 166 – M'sila 2800
33. 23.18

Tél : 035
ص ب : 166 - المسيلة 28000
الهاتف : 035.33.23.18



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: جعيدري ايمان
الصفة (أستاذ. باحث. طالب) : طالبة
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 110050996000730007 والصادرة بتاريخ: 26/11/2023
المسجل [ة] بكلية /معهد: معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: العمران
و المكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: إعادة الاعتبار للمدينة التاريخية (موروث عمراني) لمخطط شغل الأرض U6
بمدينة سور الغزلان

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 25 ماي 2025

توقيع المعني [ة]

BP: 166 – M'sila 2800
.33. 23.18

Tél : 035
الهاتف : 035.33.23.18

إهداء:

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى أبي العزيز...

إلى الرجل الذي كان سنداً حين مالت الأيام، ونوراً يهديني كلما ضللت الطريق

إلى من علّمني أن النجاح لا يُمنح بل يُنتزع بالصبر والعمل، إلى من حمل همّ مستقبلي قبل أن أحمله أنا

وغرس في نفسي الثقة والعزيمة وحب الاجتهاد .

أبي الغالي، مهما كتبت من كلمات فلن توفيك حقك

ومهما ارتفعت درجات النجاح ستبقى تضحياتك أكبر من أن تُقاس.

لك مني كل الامتنان والمحبة والاعتزاز

إلى أُمي الحبيبة...

إلى القلب الذي لم يعرف إلا العطاء

وإلى الدعاء الذي كان يسبق خطواتي في كل مرحلة من حياتي

إلى من كانت قوتها في صمتها، وحنانها في كل تفاصيل أيامي

. إلى من كانت ولا تزال مصدر الطمأنينة والأمان

لك من الشكر والحب ما عجزت يوماً عن قوله

أسأل الله أن يحفظك ويجزيك عني خير الجزاء

إلى إخوتي وأخواتي، وإلى أفراد عائلتي الكريمة جميعاً، الذين كانوا دائماً مصدر دعم وتشجيع وفخر

. والذين شاركوني لحظات التعب والأمل حتى بلغت هذه المحطة

إلى أساتذتي الأفاضل الذين أناروا لي طريق العلم والمعرفة، وساهموا في تكويني العلمي والأكاديمي

إلى كل من مدّ لي يد العون، أو قدم لي كلمة تشجيع، أو ترك أثراً طيباً في مسيرتي الدراسية

وإلى روح الحلم الذي رافقني طوال سنوات الدراسة، وإلى كل لحظة تعب تحولت اليوم إلى إنجاز

أهدي هذا العمل المتواضع لي أولاً ولكل من انتظر رؤيتي في أعلى المراتب

راجية أن يكون ثمرة تليق بما قدمتموه لي من حب ودعم وثقة

. وأن يكون خطوة في طريق العلم والعطاء وخدمة الوطن.

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين الذي وقَّنا وأنار لنا درب العلم والمعرفة، وأعاننا على إتمام هذا العمل

نتقدم بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف الأستاذ قادري الدراجي

الذي لم ييخل علينا بتوجيهاته القيمة، ونصائحه السديدة، وصبره طيلة فترة إنجاز هذا البحث،

. فجزاه الله عنا خير الجزاء

كما نتوجه بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرين لتفضلهم بقبول تقييم هذا العمل وتصويبه

ولا يسعنا إلا أن نتقدم ببالغ العرفان والتقدير إلى أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية

والمسؤولين ورئيس القسم السيد دوكمة عبد العالي

الذين قدموا لنا التسهيلات والمعلومات اللازمة لإتمام الجانب التطبيقي من هذه الدراسة

وشكر خاص للأستاذة براهيمى هاجر، والأستاذ علال أحمد

اللذان كان لهما الفضل في تمكننا من البرامج التطبيقية التي ساعدتنا في عملية التحليل والتدخل

دون أن ننسى أعضاء فرع البناء والتعمير ببلدية سور الغزلان خاصة السيد علاء

حيث قدموا لنا كل ما نحتاج وأكثر من مخططات احصائيات وغيرها من المعلومات

التي تعتبر عمود المذكرة بشكل خاص والدراسة العمرانية بشكل عام

دون أن ننسى جهود السيد بغدالي سالم عضو جمعية أوزيا للأبحاث التاريخية

أخيراً، نتوجه بشكر خاص إلى عائلاتنا الكريمة، وإلى كل من ساندنا، وشجعنا،

ومد لنا يد العون من قريب أو من بعيد لنصل إلى هذه المرحلة

أوجه شكري الخاص والحر الى والدي الذي كان لي السند أثناء هذه الرحلة

والذي لم يتخلنى عني في كل الخطوات

والى الأم الغالية التي لم تحرمنا من دعواتها طوال هذه التجربة التي هانت بفضل وجودهما

شكراً لدعمكما لنا بكل الأشكال

وجزيل الشكر للاخوة الكرام والعائلة التي ساندتنا في هذه الرحلة دمتم لنا

شكراً لكم جميعاً

الصفحة	فهرس المحتويات
02	°مقدمة
03	إشكالية البحث
04	أهداف البحث.
04	أسباب اختيار منطقة الدراسة.
05	منهجية الدراسة والوسائل المستعملة
06	الفصل الأول(السند النظري):
	°تمهيد
07	1- مفاهيم ومصطلحات
07	العمران.
08	المدينة.
09	الحي.
10	التهيئة
10	المدينة التاريخية
11	الموروث العمراني
13	أدوات التهيئة والتعمير
14	إعادة الاعتبار
14	أهمية إعادة الاعتبار
14	أهداف إعادة الاعتبار
15	مبادئ إعادة الاعتبار
16	مقاربات إعادة الاعتبار
17	علاقة إعادة الاعتبار بأدوات التهيئة
17	مثال حول إعادة الاعتبار
20	خلاصة الفصل
21	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة سور الغزلان
23	تمهيد
23	تقديم مدينة سور الغزلان
23	الموقع الجغرافي والإداري
25	التطور التاريخي لمدينة سور الغزلان
25	في الفترة الرومانية
25	في الحقبة التركية(1515-1830):
26	في عهد الاستعمار الفرنسي(1830-1962)
28	الدراسة الطبيعية:
28	-الدراسة الطبوغرافية

28	-الدراسة الجيوتقنية:
29	الدراسة المناخية
29	-الأمطار
29	-اتجاه الرياح:
29	الدراسة السوسيو اقتصادية:
30	-الدراسة السكانية
32	-الدراسة السكنية
33	خلاصة الفصل :
34	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض pos u6
35	تمهيد:
35	موقع منطقة الدراسة
36	الدراسة التحليلية
36	الاطار المبنى وغير مبني
37	الملكية العقارية
38	ارتفاعات المباني
39	شبكة الطرق
46	المناطق الأثرية
54	استخلاص المشاكل العمرانية
55	البرمجة العمرانية النوعية
56	المقترحات والحلول البديلة لإعادة تأهيل المركز التاريخي للمدينة
60	إستراتيجية الترميم وإعادة التوظيف
66	خلاصة الفصل
67	توصيات
	فهرس الجداول :
30	جدول رقم 01: عدد سكان مدينة سور الغزلان من 1987 إلى 2024
31	جدول رقم 02: معدل النمو لمدينة سور الغزلان من 1987 إلى 2024
31	جدول رقم 03: تصنيف السكان حسب الفئة العمرية في مدينة سور الغزلان
32	جدول رقم 04: عدد السكان لمدينة سور الغزلان من 2004 إلى 2008
	فهرس الخرائط:
35	خريطة رقم 1: موقع منطقة الدراسة
	فهرس المخططات:
24	مخطط رقم 1 : الموقع الإداري لمدينة سور الغزلان
24	مخطط رقم 2 : موقع المدينة بالنسبة للجزائر
28	مخطط رقم 3 : الانحدارات في مدينة سور الغزلان
36	مخطط رقم 4 : الإطار المبنى وغير مبني

37	مخطط رقم 5 : الملكية العقارية
38	مخطط رقم 6 : ارتفاعات المباني
39	مخطط رقم 7 : شبكة الطرق
40	مخطط رقم 8: أنواع الطرقات
41	مخطط رقم 9 : مداخل منطقة الدراسة
43	مخطط رقم 10: أنواع التجهيزات
46	مخطط رقم 11: المناطق الأثرية
52	مخطط رقم 12: أشكال الجزيرات
53	مخطط رقم 13 : أنواع المجالات
56	مخطط رقم 14 : الوضعية الحالية
58	مخطط رقم 15 : مناطق التدخل
59	مخطط رقم 16 : مخطط التهيئة المقترح
63	مخطط رقم 17 : مخطط ثلاثي الأبعاد لأهم التدخلات

	فهرس الصور:
25	صورة رقم 01 : بعض الآثار الرومانية
26	صورة رقم 02 : المسجد التركي
27	صورة رقم 03 :الأبواب الأربعة للمدينة
27	صورة رقم 04:الثكنة العسكرية منذ الاستعمار الفرنسي
44	صورة رقم 05:محكمة
44	صورة رقم 06:المعهد الوطني للتكوين شبه طبي
44	صورة رقم 07:مركز الشرطة
44	صورة رقم 08:بنك الفلاحة للتنمية الريفية
45	صورة رقم 09:مركز الشرطة
45	صورة رقم 10:الجمعية الولائية لكتابة تاريخ الثورة
45	صورة رقم 11:الاستعجالات الطبية
45	صورة رقم 12:مركز مقاطعة الغابات
47	صورة رقم 13:الثكنة العسكرية منذ الاستعمار الفرنسي
48	صورة رقم 14:الأبواب الأربعة
48	صورة رقم 15:بعض الآثار الرومانية
49	صورة رقم 16:الزنايات التي كانت تستعمل لتعذيب المعتقلين
49	صورة رقم 17:مسكن القائد من الخارج
49	صورة رقم 18:مسكن القائد من داخل الثكنة
50	صورة رقم 19:مسكن الحاكم المدني

50	صورة رقم 20:سقيفة خاصة لاستراحة جنود الحراسة
50	صورة رقم 21:مخلفات الصور من الفترة الاستعمارية
60	صورة رقم 22:ترميم المبنى الفرنسي واستغلاله كفندق
60	صورة رقم 23:استغلال مبنى المجلس الشعبي البلدي كمركز تفسير التراث
61	صورة رقم 24: ترميم المباني الاستعمارية
61	صورة رقم 25: صورة جوية لساحة السلاح
62	صورة رقم 26:الثكنة العسكرية بعد ترميمها
62	صورة رقم 27:الآثار الرومانية بعد نقلها إلى المتحف
62	صورة رقم 28: الثكنة العسكرية بعد ترميمها
62	صورة رقم 29:زنانات التعذيب بعد ترميمها
62	صورة رقم 30:طريقة عرض الآثار في المتحف
62	صورة رقم 31: طريقة عرض الآثار في المتحف
64	صورة رقم 32:صورة للفتحات قبل وبعد التدخل عليها
64	صورة رقم 33:صورة الأبواب قبل وبعد التدخل
65	صورة رقم 34:صورة تجسد شوارع الحي بعد فك الاختناق

الملخص:

-تناولت هذه الدراسة موضوع إعادة الاعتبار للمراكز والمدن التاريخية باعتبارها موروثاً عمرانياً وثقافياً حياً يجسد الهوية الجماعية والذاكرة التاريخية للشعوب. تم اتخاذ المنطقة التاريخية الواقعة ضمن مخطط شغل الأراضي (POS U6) بمدينة سور الغزلان (ولاية البويرة) كحالة للدراسة والتطبيق، وهي المدينة التي تذر بمعالم تعود لعدة حقبات تاريخية متعاقبة كالفترة الرومانية (مدينة أوزيا القديمة)، والحقبة التركية، وفترة الاستعمار الفرنسي.

انطلقت الإشكالية من واقع التراجع والديناميكية السلبية التي يشهدها المركز التاريخي للمدينة نتيجة التوسع العمراني الحديث نحو الأطراف ومشاكل الاختناق المروري، مما أدى إلى تراجع دوره الاقتصادي وتدهور بعض معالمه الأثرية (مثل السور والأبواب القديمة والثكنة العسكرية).

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي والمنهج الميداني التاريخي، مع استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لرفع المعطيات وتحليل الإطار المبني، شبكة الطرقات، والملكية العقارية. وتوصل البحث في شقه التطبيقي إلى وضع مخطط تهيئة مقترح وإستراتيجية للترميم وإعادة التوظيف الوظيفي والسياحي، يهدف إلى فك الاختناق عن الحي، تحويل المباني الأثرية غير المستغلة إلى مرافق ثقافية وسياحية (كمتاحف وفنادق تراثية)، وإعادة دمج النسيج التاريخي ضمن المسار التنموي الحاضر للمدينة دون المساس بهويته البصرية والتاريخية

.- This study addresses the rehabilitation of historical cities and centers as living architectural and cultural heritage that embodies collective identity and historical memory. The **historical zone within the Land Use Plan (POS U6) of Sour El-Ghozlane city** was selected as a case study. This city is enriched with historical layers and monuments spanning multiple eras, including the Roman period (ancient Auzia), the Ottoman era, and the French colonial period.

The core problem of the research stems from the functional regression and negative dynamics affecting the historical center. This decline is due to modern urban expansion toward the periphery and traffic congestion, which has led to a decrease in its economic vitality and the degradation of some archaeological monuments (such as the historic wall, ancient gates, and the military barracks).

Utilizing descriptive-analytical, historical, and field methodologies—supported by Geographic Information Systems (GIS) tools—the research analyzed the built environment, road networks, and property ownership within the study area. The study concludes with a **proposed urban development plan and an intervention strategy for restoration and adaptive reuse**. This strategy aims to de-congest the neighborhood, convert underutilized historical buildings into cultural and touristic facilities (such as museums and boutique heritage hotels), and reintegrate the historic fabric into the city's ongoing socio-economic dynamic while preserving its historic skyline and visual identity.

الفصل التمهيدي

- مقدمة
- إشكالية البحث
- أهداف البحث
- أسباب اختيار الموضوع
- منهجية الدراسة والوسائل المستعملة

تُعد المدن التاريخية مرآيا حية تعكس تعاقب الحضارات وتفاعل الإنسان مع المكان عبر الزمن، فهي ليست مجرد فضاءات عمرانية، بل ذاكرة جماعية تختزن في شوارعها وأحيائها قصص الشعوب وتحولات التاريخ. ومن بين هذه المدن تبرز مدينة سور الغزلان التي تقف شاهدة على تاريخ عريق يمتد إلى قرون طويلة، حيث نشأت فوق أرض عرفت ازدهاراً حضارياً منذ العهد الروماني عندما كانت تعرف باسم Auzia.

وقد شكلت هذه المدينة عبر مختلف المراحل التاريخية نقطة التقاء حضاري واستراتيجي مهم، إذ كانت مركزاً عسكرياً وتجارياً بارزاً في العهد الروماني، قبل أن تمر بفترة الحكم العثماني التي حافظت على استمرارية الاستقرار في المنطقة. ومع مجيء الاستعمار خلال فترة الاستعمار الفرنسي للجزائر عرفت المدينة تحولات عمرانية جديدة، حيث أعيد تنظيمها وشُيّد السور الحالي فوق بقايا الأسوار الرومانية القديمة، وهو السور الذي ما تزال فتحاته أو نوافذه المميزة تشكل أحد أبرز المعالم العمرانية التي تميز المدينة اليوم.

وقد ظل هذا الفضاء الحضري عبر فترات طويلة القلب النابض للحياة الاقتصادية والاجتماعية للمدينة، إذ تركزت داخله الأسواق والنشاطات التجارية والتجهيزات الحضرية المختلفة، مما جعله مركزاً حيوياً يجذب السكان والحركة اليومية. غير أن التحولات العمرانية التي عرفتھا المدينة خلال السنوات الأخيرة، خاصة مع توسعها خارج نواتها القديمة وظهور أحياء ومناطق عمرانية جديدة، أدت إلى انتقال جزء من النشاط الاقتصادي والتجاري نحو مجالات حضرية أخرى، الأمر الذي ساهم في تراجع الديناميكية التي كان يتمتع بها هذا الفضاء المركزي رغم احتفاظه بقيمته التاريخية والعمرانية.

وفي هذا السياق تبرز أهمية التفكير في سبل إعادة الاعتبار لهذا المجال الحضري التاريخي، باعتباره أحد العناصر الأساسية في هوية المدينة وذاكرتها العمرانية، وهو ما يشكل محور هذه الدراسة التي تتناول إعادة الاعتبار للمنطقة التاريخية ضمن **مخطط شغل الأراضي رقم 06** بمدينة سور الغزلان، من خلال تحليل واقعها العمراني وتحديد أهم الإشكالات التي تعاني منها واقتراح سبل إعادة تنشيطها وإدماجها مجدداً في الديناميكية الحضرية للمدينة.

عرفت مدينة سور الغزلان خلال العقود الأخيرة نمواً عمرانياً ملحوظاً أدى إلى توسعها خارج النواة الحضرية القديمة، حيث ظهرت أحياء ومناطق عمرانية جديدة استقطبت جزءاً من الأنشطة والخدمات الحضرية. وقد ساهم هذا التوسع في تغيير بنية المدينة ووظيفتها الحضرية، مما انعكس بشكل واضح على دور المركز التاريخي الذي كان يمثل في السابق القلب النابض للحياة الاقتصادية والاجتماعية.

ورغم ما يتمتع به هذا المجال من قيمة تاريخية وعمرانية، وما يحتويه من تجهيزات ومرافق حضرية، إلا أنه شهد نوعاً من التراجع في حيويته الاقتصادية وفي حجم النشاط التجاري الذي كان يميزه في السابق، حيث انتقلت العديد من الأنشطة نحو مناطق أخرى من المدينة. كما أدى تداخل النسيج العمراني التاريخي مع التوسع الحضري الحديث إلى ظهور مجموعة من الاختلالات مست الترتيبة العمرانية المرتبطة بتنظيم الفضاء واستغلاله والمحافظة على طابعه التاريخي.

وانطلاقاً من ذلك يمكن طرح الإشكالية الرئيسية للدراسة على النحو التالي:

كيف يمكن إعادة الاعتبار للمنطقة التاريخية ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 06 بمدينة سور الغزلان بما يساهم في استعادة دورها الحضري وتنشيطها عمرانياً واقتصادياً مع الحفاظ على قيمتها التاريخية؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، من بينها:

- ما هي الخصائص العمرانية والتاريخية للمنطقة المدروسة؟
- ما أهم الإشكالات التي يعاني منها هذا المجال الحضري؟
- كيف أثرت التحولات العمرانية والتوسع الحضري للمدينة على دور المركز التاريخي؟
- ما هي الآليات العمرانية الممكن اعتمادها لإعادة تنشيط هذا الفضاء الحضري وإعادة إدماجه ضمن الديناميكية الحضرية للمدينة؟

3/ أهداف البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف العلمية والعمرانية، من أهمها:

- التعرف على الخصائص التاريخية والعمرانية لمدينة سور الغزلان .

- تحليل واقع المنطقة التاريخية ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 06 .
- تحديد أهم الإشكالات العمرانية والوظيفية التي يعاني منها هذا المجال الحضري .
- إبراز القيمة التاريخية والعمرانية للمركز القديم داخل المدينة .
- اقتراح حلول وتصورات عمرانية من شأنها إعادة الاعتبار لهذا الفضاء الحضري وتنشيطه .
- المساهمة في الحفاظ على التراث العمراني للمدينة وتعزيز هويتها الحضرية .

4/أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيار موضوع إعادة الاعتبار للمنطقة التاريخية لعدة أسباب، من أهمها:

- الأهمية التاريخية التي تتميز بها مدينة سور الغزلان والتي تعود جذورها إلى العهد الروماني .
- القيمة العمرانية والتراثية التي يتميز بها المركز القديم للمدينة .
- الاهتمام المتزايد في الدراسات العمرانية بالحفاظ على النسيج التاريخي للمدن وإعادة تأهيله .
- الرغبة في المساهمة في إبراز أهمية هذا الفضاء الحضري والحفاظ على هويته العمرانية .
- ارتباط الموضوع بمجال التخصص في العمران والتخطيط الحضري .

5/أسباب اختيار منطقة الدراسة:

تم اختيار المنطقة التاريخية الواقعة ضمن مخطط شغل الأراضي رقم 06 بمدينة سور الغزلان لعدة اعتبارات، من بينها:

- كونها تمثل النواة التاريخية الأولى لنشأة المدينة .
- احتوائها على مجموعة من المعالم العمرانية ذات القيمة التاريخية .
- تمركز العديد من التجهيزات والخدمات الحضرية داخل هذا المجال .
- التراجع النسبي في النشاط التجاري الذي عرفته هذه المنطقة خلال السنوات الأخيرة مقارنة بالماضي .
- وجود تداخل بين النسيج العمراني القديم والنسيج العمراني الحديث، مما يجعلها مجالاً مهماً للدراسة والتحليل العمراني .

6/ منهجية الدراسة والوسائل المستعملة

من أجل تحقيق أهداف هذه الدراسة والإجابة عن الإشكالية المطروحة، تم الاعتماد على مجموعة من المناهج والوسائل العلمية، من أهمها:

المنهج الوصفي التحليلي:

حيث تم الاعتماد عليه في وصف الخصائص العمرانية والتاريخية لمدينة سور الغزلان وتحليل واقع المنطقة المدروسة.

المنهج التاريخي:

تم استخدامه لتتبع المراحل التاريخية التي مرت بها المدينة منذ العهد الروماني مروراً بالفترة العثمانية ثم الاستعمارية وصولاً إلى المرحلة المعاصرة.

المنهج الميداني:

وذلك من خلال الملاحظة الميدانية للمنطقة المدروسة ودراسة خصائصها العمرانية ووظائفها المختلفة.

الوسائل المستعملة

تم الاعتماد في إنجاز هذه الدراسة على مجموعة من الوسائل، من بينها:

- الوثائق العمرانية مثل مخطط التهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS).
- التقارير والدراسات المتعلقة بمدينة سور الغزلان .
- المراجع والكتب والمقالات العلمية في مجال العمران والتخطيط الحضري .
- الملاحظة الميدانية وجمع المعطيات الخاصة بالمنطقة المدروسة .
- الخرائط والصور التي تساعد في تحليل المجال الحضري.

الفصل الأول: السند النظري

1- تعريف العمران:

يعرض البحث المعنى اللغوي للعمران باعتباره مشتقاً من الفعل "عمر"، الذي يدل على السكن والبناء والإصلاح. ثم ينتقل إلى البعد الفكري مستحضراً تصور ابن خلدون:

1-1 تعريف العمران عند ابن خلدون:

يعرّف ابن خلدون العمران بأنه علمٌ يدرس الاجتماع الإنساني وأحوال البشر في تجمعهم وتعاونهم لإقامة حياتهم. وهو يشمل دراسة أنماط العيش في البدو والحضر، وتنظيم السلطة، والعصبية، والنشاط الاقتصادي، والعادات والتقاليد، وكل ما يتصل بحياة المجتمع. فالعمران عنده هو الإطار الذي تنتظم داخله الظواهر السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وهو يخضع لقوانين عامة تفسر نشأة الدول وتطورها وانهارها، مما يجعله أساساً لفهم حركة التاريخ وقوانينه

2-1 مفهوم العمران في القرآن الكريم:

مفهوم العمران في القرآن يتجاوز البناء المادي ليشمل حياة الإنسان الزمنية، ونشاطه في الأرض وفق أمر الله، وإحيائها بالعمل الصالح والاستخلاف. يرتبط أيضاً بالبعد التعبدية من خلال عمارة المساجد والعمل الإيماني والأخلاقي. العمران إذاً رؤية شمولية تجمع بين المادة والروح، وتجعله مسؤولية إنسانية لتحقيق الصلاح والازدهار لقوله تعالى ﴿إِنَّ الصَّفَا وَالْمَرْوَةَ مِنْ شَعَائِرِ اللَّهِ ۚ فَمَنْ حَجَّ الْبَيْتَ أَوْ اعْتَمَرَ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِ أَنْ يَطَّوَّفَ بِهِمَا ۚ وَمَنْ تَطَوَّعَ خَيْرًا فَإِنَّ اللَّهَ شَاكِرٌ عَلِيمٌ﴾ (158) البقرة

ولقوله أيضاً ﴿إِنَّمَا يَعْمُرُ مَسَاجِدَ اللَّهِ مَنْ آمَنَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ وَأَقَامَ الصَّلَاةَ وَآتَى الزَّكَاةَ وَلَمْ يَخْشَ إِلَّا اللَّهَ ۚ فَعَسَىٰ أُولَٰئِكَ أَنْ يَكُونُوا مِنَ الْمُهْتَدِينَ﴾ (18) التوبة

وهذا ما يدل على فلع التعمير وقيمته في الإسلام كوسيلة لا ريب فيها لاستمرار الحياة واستمرار التطور.¹

^{1 1} (التاريخ وعلم العمران في فكر ابن خلدون، د.منور قيروان، قسم الفلسفة كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر)

2- المدينة:

تُهم المدينة عند ابن خلدون باعتبارها مظهرًا من مظاهر العمران الحضري، تنشأ نتيجة استقرار الإنسان وانتقاله من حياة البداوة إلى حياة التمدّن. وهي فضاء يقوم على الاجتماع المنظم، وتتوفر فيه الصنائع والحرف، وتتطور فيه مظاهر الترف والتنظيم السياسي والاقتصادي. فالمدينة تمثل مرحلة متقدمة من تطور المجتمع، حيث يكثر السكان، وتتنوع الأنشطة الاقتصادية، وتظهر مؤسسات الحكم والإدارة، غير أنّ هذا التمدّن يحمل في طياته عوامل الضعف، إذ يؤدي الترف والركون إلى الراحة إلى تراجع العصبية، مما يمهّد لضعف الدولة وانهارها.

كما أن المدينة خالصة تاريخ الحياة الحضرية، فهي الكائن الحي كما عرفها لوكوربزيه، فهي الناس والمواصلات وهي التجارة والاقتصاد، والفن والعمارة، والصالات والعواطف، والحكومة والسياسة، والثقافة والذوق، وهي أصدق تعبير لانعكاس ثقافة الشعوب وتطور الأمم، وهي صورة لكفاح الإنسان وانتصاراته وهزائمه، وهي صورة للقوة والفقر والحرمان والضعف.

باختصار فهي مركز حضري كثيف ومستوطنة بشرية دائمة، تتميز بكبر حجمها، وتنوع وظائفها الاقتصادية والإدارية، وكثافة مبانيها، حيث يعمل أغلب سكانها في أنشطة غير زراعية. تعد المدينة بيئة تفاعلية اجتماعية وثقافية مكتظة، تضم بنى تحتية متطورة، وتعتبر كائناً حياً يعكس تطور الأمم، وحضارتها، وإنجازاتها.²

1-2 مركز المدينة:

مركز المدينة (أو وسط المدينة/حي الأعمال المركزي) هو قلب المدينة النابض، يمثل المنطقة الأكثر كثافة، نشاطاً تجارياً، إدارياً، وثقافياً، وتتميز بارتفاع أسعار الأراضي وتعدد الاستخدامات. هو النقطة الجاذبة للسكان والزوار، حيث تتداخل الأنشطة الاجتماعية مع المباني الحديثة والأثرية، وتعد أعلى درجات السيطرة الاقتصادية

2-2 أنواع مراكز المدينة:

² التاريخ وعلم العمران في فكر ابن خلدون، سعيد، عوني (2014)، بنية المدينة العربية: دراسة في الجغرافيا الحضرية وتخطيط المدن، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر

وفقاً للدراسات الجغرافية والحضرية، يمكن تصنيف مراكز المدن بناءً على الموقع أو النشاط:

1. مركز المدينة التاريخي (القديم): يقع في قلب المدينة القديمة، ويتميز بالمباني التراثية، الأسواق التقليدية، والشوارع الضيقة.
2. حي الأعمال المركزي الحديث (CBD): يتميز بناطحات السحاب، المكاتب الإدارية، والبنوك، ويعبر عن أعلى كثافة استثمارية.
3. المراكز التجارية (التجزئة): تتركز على المراكز التجارية الكبرى، والمحلات التخصصية.
4. المراكز المتعددة (المدن الكبرى): المدن الكبيرة قد تحتوي على أكثر من مركز (مثلاً: مركز إداري، مركز تجاري، مركز تاريخي) كما هو الحال في بغداد أو دمشق.³

3- مفهوم الحي:

هو كل منطقة جغرافية تتواجد ضمن مدينة كبيرة ويقتصر استخدام أراضي الحي السكني على السكن الخاص دون استخدامات تجارية وتختلف الأحياء في معيارها الراقي والمتدني تبعاً لسكانها وقيمة أرضها أوجهتها ويختلف نوع قاطني هذه الأحياء نسبة الصنع الإنسان.

3-1-1 معايير تحديد الحي:

3-1-1-1 المعيار التاريخي:

هو معيار أساسي في دراستنا ويمكن تحديد مجال الدراسة برجع النشأة وتطور المدينة عمرانياً وذلك بالاعتماد على المراحل التاريخية التي مرت بها المدينة.

3-1-1-2 المعيار المورفولوجي:

يمكن من خلال تحليل هذا المعيار تحديد الحي بالنسبة لباقي المدينة، حيث تتضح العلاقة بين مكونات المجال الحضري والمتمثلة في المؤشر العمراني والمؤشر المعماري. هذا المبدأ الأساسي للتحليل المورفولوجي الذي يتضمن تفكيك العنصر ودراسته على حدى ثم تركيبه مع العناصر الأخرى لدراسة العلاقة بينهم.

3-1-1-3 المعيار الوظيفي:

من الصعب القول أن تجهيزاً ما أو نشاطاً ما خاص بحي، ولكن ما يلاحظ غالباً في الحي هو تجمع

³ سعيد، عوني (2014)، *بنية المدينة العربية: دراسة في الجغرافيا الحضرية وتخطيط المدن*، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر

التجهيزات والنشاطات في مجال ضيق ومحدود مثلا التجهيزات الإدارية حسب أنواع الأحياء (حي كبير، حي متوسط، حي صغير، حي سكني، حي إداري، حي مركزي.⁴)

4- مفهوم التهيئة:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيم هو سيرها الحسن وكذا تنميتها كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني. يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كلا الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيها الجديد والقديم بصفة منسجمة وحركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، وتعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري.⁵

4-1 المدينة التاريخية:

المدينة التاريخية هي مدينة تم الحفاظ عليها جيداً وتظهر إرثاً ثقافياً مهماً، خاصة من خلال مبانيها القديمة، تصميمها العمراني التقليدي، والممارسات الثقافية المحلية. غالباً ما تكون المدينة التاريخية مميزة بقيمتها التاريخية والمعمارية، وقد يتم الاعتراف بها دولياً، مثل إدراجها ضمن مواقع التراث العالمي لليونسكو....

فهي باختصار مدينة تحافظ على أجزاء مهمة من تاريخها.

يمكن رؤية العمارة القديمة، والشوارع التقليدية، والمعالم الثقافية التي تحكي قصة المدينة التاريخية.

4-2 الساحة التاريخية:

الساحة التاريخية (أو الموقع التاريخي) هي مكان محدد يحمل قيمة تراثية، ثقافية، أو سياسية استثنائية، تم الحفاظ عليه كشاهد على أحداث ماضية أو حضارات سابقة. تحمي هذه المواقع القوانين الوطنية، وتضم مبانٍ، آثاراً، أو مساحات مفتوحة توثق التفاعل البشري وتاريخ الشعوب. مثل ساحة الهديم بالمغرب، ساحة الشهداء بعاصمة الجزائر، ساحة بور سعيد في الجزائر وغيرها.⁶

⁴ إعادة تنظيم المركز الأوروبي لمدينة قسنطينة مذكرة تخرج 1997 ص 7.

⁵ منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 1، 2007، ص 9.

⁶ المرسوم التنفيذي رقم 489-05 المؤرخ في 22 ديسمبر 2005، المحدد لكيفيات وضع مخطط شغل الأراضي للأنسجة الحضرية الأثرية أو التاريخية.

4-3 الاستثمار التراثي:

يعد الاستثمار التراثي إستراتيجية تنموية مستدامة تهدف إلى تثمين الموروث الثقافي المادي (مباني تاريخية، مواقع أثرية) وغير المادي وتحويله إلى مورد اقتصادي جذاب، خاصة في السياحة والصناعات التقليدية. يساهم هذا النوع من الاستثمار في تعزيز الاقتصاد المحلي، خلق فرص عمل، ودعم الهوية الوطنية، عبر مشاريع مثل الفنادق التراثية، المعارض الثقافية، وإعادة تأهيل المواقع التاريخية. يشمل عدة جوانب أهمها:

- **التثمين السياحي :** تحويل المواقع الأثرية والموروث الثقافي إلى وجهات سياحية، مما يعزز السياحة التراثية، وهي محرك أساسي للتنمية المستدامة.
- **الصناعة التقليدية :** تفعيل الاستثمار في معارض الصناعات التقليدية والمهرجانات الشعبية، مما يزيد من الدخل الوطني.
- **إعادة التأهيل :** إعادة استخدام المباني التاريخية والمواقع التراثية المتدهورة وتوظيفها لإنتاج دخل، بدلاً من إهمالها.
- **شراكة القطاعين :** يركز على تعاون بين الدولة (من خلال التشريع والرعاية) والقطاع الخاص (من خلال التمويل والإدارة).
- **مزايا تحفيزية (مثل الجزائر) :** توفر الحكومات مزايا مثل الحصول على عقود امتياز بالدينار الرمزي للمتر المربع في مناطق معينة، وتسهيلات بنكية للمشاريع السياحية.⁷

5- الموروث العمراني:

المناطق التراثية: هي تلك المناطق التي تمثل حصيلة تراكم العطاءات الحضارية لمجتمع معين وفيها والذي يتضمن القيم الفكرية والفلسفية التي تشكلت عبر المظهر الذهني مظهرين أساسيين : هما

⁷ لقانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار في الجزائر (الذي يمنح مزايا تحفيزية، وعقود امتياز بالدينار الرمزي للمشاريع السياحية وحماية العقار السياحي والتراثي).

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI)، دليل المستثمر في تأهيل العقار والمواقع التراثية والسياحية، منشورات وزارة السياحة والصناعة التقليدية، الجزائر، (2024).

فهو المادي والذي يتضمن الممتلكات التاريخية والاستكشافات الأثرية : المظهر الثاني الزمن أما والفنية والعناصر المادية الأخرى⁸.

الهوية البصرية:

تُعد الهوية البصرية للمناطق العمرانية هي المحصلة النهائية لكل ما تقع عليه عين الرائي في البيئة المبنية، وهي المزيج الذي يجمع بين الخصائص المعمارية، الألوان، والمواد التي تمنح المدينة "شخصية" تميزها عن غيرها وتجعلها قابلة للتعرف والتذكر.

أما عند الاستعانة بنظرية **كيفن لينش (Kevin Lynch)** في كتابه الشهير "صورة المدينة"، فتتحول الهوية البصرية من مجرد جماليات إلى **خريطة ذهنية** يعالجها الدماغ البشري. يرى لينش أن الهوية البصرية القوية تعتمد على "وضوح الرؤية (Legibility)"، والتي تتشكل من خلال خمسة عناصر أساسية ترسم الصورة الذهنية للمكان:

العناصر الخمسة لكيفن لينش :

المسارات (Paths): هي القنوات التي يتحرك فيها الناس (شوارع، ممرات، سكك حديد).

أثرها البصري: تمثل "خيوط" الهوية؛ فاستخدام رصف معين أو إضاءة موحدة على طول مسار تاريخي يمنح الزائر شعوراً بالاستمرارية والوجهة الواضحة.

الحواف / الحدود (Edges): هي العناصر الخطية التي لا تعتبر مسارات، مثل الأسوار، الشواطئ، أو الجدران العالية.

أثرها البصري: تعمل كفواصل بصرية تحدد نطاق الهوية التاريخية، وتفصل بين "القديم" و"الحديث"، مما يعزز من خصوصية المنطقة العمرانية.

الأحياء / المناطق (Districts): هي أقسام من المدينة يشعر المرء بالدخول "داخلها" لأن لها طابعاً بصرياً مشتركاً.

أثرها البصري: هي جوهر الهوية؛ حيث تشترك المباني في منطقة تاريخية معينة في طراز معماري واحد أو لوحة ألوان موحدة، مما يخلق وحدة بصرية متكاملة في ذهن الرائي.

⁸ قانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري

العقد (Nodes): هي نقاط التركيز والالتقاء، مثل الميادين، الساحات، أو تقاطعات الشوارع الكبرى.

أثرها البصري: تعمل كـ "قلب" الهوية البصرية، حيث تتركز فيها الأنشطة وتبرز فيها المعالم، مما يجعلها النقطة الأكثر رسوخاً في الذاكرة البصرية.

المعالم (Landmarks): هي نقاط مرجعية خارجية يراها الناس من بعيد (برج، تمثال، مئذنة، قبة).

أثرها البصري: هي "العلامة التجارية" للمكان؛ فالمعلم التاريخي البارز هو الذي يستدعي الصورة الذهنية للمدينة فور ذكره، ويعمل كبوصلة بصرية توجه السكان والزوار.

علاقتها بالصورة الذهنية:

تتشكل الصورة الذهنية (Mental Image) لدى الفرد عندما تتجح هذه العناصر الخمسة في خلق ترابط منطقي وبصري. فالهوية البصرية القوية في المناطق التاريخية هي التي تجعل "المسار" يقودك إلى "عقدة" (ساحة) يتوسطها "معلم" تاريخي، ضمن "حي" له طابع معماري فريد، مما يطبع في ذهنك صورة واضحة ومستقرة للمكان لا تختلط بغيره.⁹

6- الترميم:

يُعرف الترميم (Restoration) في السياق العمراني بأنه عملية تقنية وفنية تهدف إلى الحفاظ على المكونات المادية للمباني أو المناطق التاريخية وإعادتها إلى حالة تسمح باستمرار بقائها، مع الحفاظ على قيمتها الثقافية والتاريخية.¹⁰

7- مفهوم أدوات التهيئة والتعمير:

أدوات التهيئة والتعمير هي منظومة قانونية وتقنية (مخططات) تعتمد على السلطات العمومية (خاصة في الجزائر بموجب القانون 90-29) للتخطيط المجالي، التسيير الحضري، وتنظيم استخدام الأراضي. تهدف لضبط التوسع العمراني، التوازن بين السكن والصناعة والزراعة، وتشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)¹¹

⁹ Lynch, Kevin (1960), *The Image of the City*, MIT Press, Cambridge.

¹⁰ لجمعية الدولية للمحافظة على التراث العمراني، مبادئ توجيهية لترميم المنشآت المعمارية التراثية، تعريب وملاءمة مخبر حماية التراث، جامعة تلمسان، (2018).

¹¹ المواد 10، 16، 31 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الجزائر (المعدل والمتمم).

- **الإطار القانوني:** نصت المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المعدل والمتمم) على أن أدوات التعمير تتشكل من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.
- **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (PDAU)** أداة تخطيط استراتيجي بعيدة المدى (على مستوى بلدية أو عدة بلديات)، تحدد التوجهات الأساسية للتنمية العمرانية، توزيع القطاعات، وحماية المناطق الزراعية أو الحساسة.
- **مخطط شغل الأراضي: (POS)** أداة تنفيذية تفصيلية، تقوم بتجسيد توجهات المخطط التوجيهي (PDAU) على مستوى أحياء أو مناطق محددة، حيث يضبط بدقة حقوق البناء، الاستخدامات، وشبكات الطرق والخدمات.
- **الهدف منها:** تحقيق توازن مجالي، مراقبة التوسع العمراني، وتوفير إطار قانوني للموافقة على رخص البناء والتقسيم.⁷ الجريدة الرسمية الجزائرية - القانون 90-29 .

8- مفهوم إعادة الاعتبار:

إعادة الاعتبار لمنطقة تاريخية هي عملية شاملة لترميم، تأهيل، وحماية المواقع ذات القيمة التراثية أو الثقافية، ودمجها مجدداً في النسيج العمراني والاجتماعي المعاصر. تهدف هذه العملية إلى إحياء الذاكرة الجماعية، الحفاظ على الهوية الوطنية، وتحويل المنطقة إلى مورد اقتصادي وسياحي مستدام مع الحفاظ على أصالتها.

9- أهمية إعادة الاعتبار:

تعتبر سياسة إعادة الاعتبار لمراكز المدن القديمة من الأعمال ذات الأهمية والتي تتطلب جهودا كبيرة لكونها تهتم بإعادة القيمة للبنىات والأنسجة المتعلقة بالخصائص الأصلية وتتضمن التكثيف، تنظيم الهياكل الأصلية و العقارية، تحسين الشروط السكنية، ترقيم السكنات و التجهيزات و البنية التحتية، و الهدف منها هو الرفع من قيمة استعمال الإطار العمراني، إعادة الاعتبار للمناطق التاريخية هي عملية حيوية لترميم، حماية، وتأهيل التراث العمراني، مما يساهم في تعزيز الهوية الوطنية والثقافية للأجيال. وتعد ركيزة للتنمية المستدامة عبر تحويل المواقع إلى ممتلكات سياحية واقتصادية، وتحسين الشروط السكنية للمناطق القديمة، وربط الماضي بالحاضر عبر صيانة الأنسجة العمرانية الأصلية.⁹ قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44)

10- أهداف إعادة الاعتبار:

تهدف إعادة الاعتبار للمناطق التاريخية إلى حماية التراث الثقافي من الزوال، وتعزيز الهوية الوطنية، وتحويل المواقع المهملة إلى مزارات سياحية اقتصادية. تشمل الأهداف أيضاً الترميم العلمي، وتثمين الحرف التقليدية، وإحياء الذاكرة الجماعية للأجيال القادمة، مما يساهم في التنمية المستدامة . وفيما يلي تفصيل للأهداف الرئيسية بناءً على المصادر:

- **الحماية والترميم:** إحصاء، تهيئة، وترميم المعالم المهددة بالزوال، وإعادة بناء الأجزاء المتضررة كلياً أو جزئياً لضمان بقائها.
- **تعزيز الهوية والوعي:** الحفاظ على التراث الثقافي، تعزيز الشعور بالانتماء، وفهم التاريخ والثقافات التي شكلت المجتمع.
- **التنمية الاقتصادية والسياحية:** تحويل المواقع إلى مزارات تستقطب الزوار، مما ينعش السياحة الثقافية والاستثمار في المناطق التراثية.
- **إحياء التراث اللامادي:** الترويج للحرف والصناعات التقليدية، واللباس التقليدي، وإعادة الاعتبار للموروث الثقافي غير المادي.
- **التخطيط العمراني المستدام:** تحسين المشهد الحضري للمدن العتيقة وتكاملها مع التطورات التكنولوجية والعمرانية الحديثة⁹. نفس المرجع السابق

11- مبادئ إعادة الاعتبار لمنطقة تاريخية:

تتمحور مبادئ إعادة الاعتبار للمناطق التاريخية حول الحفاظ على القيمة الثقافية والأصالة، من خلال التدخل الأدنى (الترميم الضروري فقط)، استخدام مواد وتقنيات متوافقة، واحترام المراحل التاريخية المتعاقبة. يهدف ذلك إلى إحياء التراث ودمجه في النسيج الحضري عبر إعادة التأهيل الوظيفي والصيانة الدورية لضمان الاستدامة .

أهم مبادئ إعادة الاعتبار للمنطقة التاريخية:

الحفاظ على الأصالة والقيمة الثقافية: التوثيق الدقيق وتجنب التزييف، والالتزام بمبادئ المواثيق الدولية للحفاظ على التراث.

التدخل الأدنى والتدعيم: القيام بأقل قدر ممكن من التدخل لضمان استقرار الموقع، مع تشديد مبدأ "لا يوجد تاريخ أكثر مما هو موجود الآن".

احترام الطبقات التاريخية: احترام كافة المراحل التاريخية التي شهدتها الموقع، وعدم إزالة إضافات زمنية معينة دون مبرر علمي.

التوافق في المواد والتقنيات: استخدام مواد وتقنيات بناء متوافقة مع الأصل، ويفضل التقليدية أو التي أثبتت فعاليتها للحفاظ على الطابع المعماري.

القابلية للاسترجاع (Reversibility): يجب أن تكون الإضافات الجديدة قابلة للإزالة مستقبلاً دون الإضرار بالنسيج الأصلي.

إعادة الاستخدام المتوافق: إحياء المنطقة عبر وظائف جديدة تتناسب مع بنيتها التاريخية وتلبي احتياجات المجتمع المحلي المعاصر (إعادة التأهيل الوظيفي).

الإدارة المستدامة والمشاركة المجتمعية: إشراك الساكنة المحلية في عملية الحفاظ وتطوير الوعي التراثي لضمان استمرارية الموقع ودعمه للتنمية الاقتصادية.

الصيانة الدورية: تفعيل خطة صيانة منتظمة كجزء لا يتجزأ من إدارة الموقع .

تهدف هذه المبادئ إلى تحويل المواقع التاريخية من مجرد آثار جامدة إلى فضاءات حية تخدم التنمية السياحية والمستدامة¹²

12-مقاربات إعادة الاعتبار:

مقاربة تاريخية.:

¹² (UNESCO World Heritage Centre)

الترميم وحفظ التراث المعماري: يركز على إحصاء المعالم المهددة بالزوال، وترميمها للحفاظ على مكوناتها الأصلية (مثل قصر الباي ومسجد الباشا في وهران)، وإعادة تأهيل النسيج العمراني (الأزقة، الحمامات، الزوايا) كما حدث في قسنطينة .

مقاربة عمرانية:

إعادة التأهيل الوظيفي (إحياء الاستخدام): تحويل المباني التاريخية إلى وظائف جديدة تخدم الحاضر، مثل تحويل البيوت القديمة إلى متاحف أو مطاعم، مما يضمن استمرارية المنطقة تاريخياً واقتصادياً

التهيئة العمرانية الشاملة: تطوير البنية التحتية والمساحات العامة (الساحات والساحات العمومية) بما يتماشى مع التراث العمراني للمنطقة.

مقاربة اقتصادية:

التفعيل السياحي والاقتصادي: دمج المناطق التاريخية في الدورة الاقتصادية عبر جعلها مزارات سياحية، مما يعزز الاستثمار المحلي ويربط السكان بتراثهم ..

المقاربة القانونية والإدارية:

وضع قوانين صارمة لحماية المواقع التاريخية، وتفعيل أطر إدارية خاصة بإدارة وتخطيط مشاريع الحفاظ العمراني..

إعادة التأهيل الوظيفي (إحياء الاستخدام): تحويل المباني التاريخية إلى وظائف جديدة تخدم الحاضر، مثل تحويل البيوت القديمة إلى متاحف أو مطاعم، مما يضمن استمرارية المنطقة تاريخياً واقتصادياً..¹³

¹³ (عبد الحليم صاري، سياسات حماية وتأهيل التراث العمراني في الجزائر، مجلة العمران وعلوم البناء، ص52).

مثال عن حالة إعادة اعتبار:

دراسة حالة: إعادة الاعتبار للمدينة القديمة بـ قسنطينة :

- أولاً تم التطرق لمؤهلات المدينة والأوضاع الحالية للمدينة بصفة عامة وتراثها العمراني بصفة خاصة ويمكن تلخيص هذه العملية في بضعة نقاط:

1-الإمكانات السياحية لقسنطينة

2-التراث العمراني كأحد أهم هذه الإمكانات

3-الحالة العامة للتراث العمراني بالمدينة القديمة و محاولة الحفاظ عليه

4-برنامج قسنطينة عاصمة الثقافة العربية 2015

5- الإضافة التي سيمنحها هذا البرنامج بمشاريعه، في مجال التنمية السياحية و الاقتصادية لمدينة قسنطينة

-ثم تم التطرق للخطة العامة التي سيتم تنفيذها من أجل تحقيق إعادة الاعتبار للتراث العمراني وإدماجه في المجال السياحي أو فيما يخدم المدينة والولاية بصفة عامة.

1: الإحصاء والجرد الميداني:

تُعدّ مرحلة الإحصاء والجرد الأساس الذي تتبني عليه عملية إعادة الاعتبار، حيث تم إجراء تحقيقات ميدانية دقيقة شملت جميع مكونات النسيج العمراني، بهدف:

- حصر عدد المباني وتحديد حالتها
- تصنيفها حسب درجة التدهور
- تحديد المباني القابلة للترميم أو التي تستوجب التدخل العاجل

وقد سمحت هذه العملية بتكوين قاعدة بيانات دقيقة تُوجّه مختلف مراحل التدخل اللاحقة.

2: الترميم والمحافظة على المباني:

يُعتبر الترميم من أهم مراحل إعادة الاعتبار، حيث شمل:

- ترميم المساجد والزوايا ذات القيمة التاريخية
- إعادة تأهيل المباني القديمة بالقصبة
- ترميم الفنادق والحمامات التقليدية
- إصلاح الواجهات والأرضيات في الشوارع والأزقة

وتهدف هذه العمليات إلى الحفاظ على الطابع المعماري الأصيل، مع تحسين الحالة الفيزيائية للمباني وضمان استمراريتها.

3: التهيئة الحضرية للفضاءات:

شملت عملية إعادة الاعتبار أيضاً تهيئة الفضاءات الحضرية، من خلال:

- إعادة تهيئة الساحات العمومية
- تحسين شبكة الأزقة والدروب
- تنظيم الحركة داخل النسيج القديم

وتهدف هذه المرحلة إلى تحسين الإطار المعيشي وتعزيز جاذبية الفضاء الحضري.

4: الهدم وإعادة البناء:

في بعض الحالات، استدعى التدهور الكبير للمباني التدخل عبر:

- هدم البنايات الآيلة للسقوط
- إزالة الأجزاء المتدهورة التي تشكل خطراً
- إعادة بناء بعض الأجزاء وفق الطابع المعماري الأصلي

وتتم هذه العمليات بحذر، لضمان عدم المساس بالهوية العمرانية للمدينة.

5: التدخلات التقنية والتكميلية:

تضمنت عملية إعادة الاعتبار مجموعة من التدخلات التقنية، مثل:

- تدعيم الهياكل المعمارية
- ترميم الجدران والأسوار
- إنجاز أشغال الإنارة، خاصة للجسور والمعالم
- ترميم العناصر الزخرفية (مثل الرسومات الجدارية)

كما شملت عمليات تنقيب أثري داخل بعض أجزاء المدينة، قصد تثمين البعد التاريخي للموقع.

6: إعادة الاعتبار الشامل والتثمين:

تُوجت هذه العمليات بإعادة الاعتبار الشامل للنسيج العمراني، من خلال:

- تثمين المباني ذات الخصوصية التاريخية
- إعادة إحياء بعض الفضاءات التقليدية
- إدماج التراث في المسار السياحي

وتهدف هذه المرحلة إلى تحويل التراث العمراني من عبء متدهور إلى مورد ثقافي واقتصادي¹⁴

¹⁴ إعادة-الاعتبار-للتراث-العمراني-في-إطار-تظاهرة-قسنطينة-عاصمة-الثقافة-العربية-2015-و-أثره-على-التنمية-السياحية-بمدينة-قسنطينة.

خلاصة الفصل:

شهد هذا الفصل تأصيلاً مفاهيمياً ونظرياً شاملاً للمصطلحات الأساسية المرتبطة بالبيئة العمرانية وتخطيط المدن، حيث انطلق البحث من تفكيك مفهوم "العمران" في أبعاده اللغوية والفكرية والدينية. فعلى الصعيد الفكري، تم استحضار أطروحة ابن خلدون الذي أسس "علم العمران البشري" بوصفه دراسة علمية للظواهر الاجتماعية، والسياسية، والاقتصادية، مفرداً حيزاً لبحث أنماط العيش بين البدو والحضر وقوانين نشوء الدول وسقوطها. وفي المقابل، تم تتبع المفهوم في القرآن الكريم ليتبين أنه يتجاوز البناء المادي البحث ليرتبط بروية شمولية تدمج المادة بالروح، مستندةً إلى قيم الاستخلاف في الأرض وعمارته معنوياً ومادياً كعمارة المساجد.

ثم انتقل الفصل إلى تشريح مفهوم "المدينة"؛ حيث عُرِّفت خلدونياً بأنها مظهر متقدم للعمران الحضري ونتاج للتحول من البداوة إلى التمدن، بينما عُرِّفت حديثاً (حسب لوكوربزيه) ككائن حي تفاعلي يعكس ثقافة الشعوب وتطور الأمم. وضمن هذا الفضاء الحضري، ركز البحث على "مركز المدينة" باعتباره القلب النابض والأعلى كثافة، مع تصنيف مراكزه جغرافياً وحضرياً إلى أربعة أنواع: المراكز التاريخية القديمة، أحياء الأعمال المركزية الحديثة (CBD)، المراكز التجارية، والمراكز المتعددة في المدن الكبرى. تلا ذلك تحديد ماهية "الحي السكني" كم منطقة مخصصة أساساً للسكن، واستعراض ثلاثة معايير علمية لتحديد: المعيار التاريخي (تتبع النشأة)، والمعيار المورفولوجي (تفكيك وتحليل العلاقة بين المؤشرين العمراني والمعماري)، والمعيار الوظيفي (تجمع التجهيزات والأنشطة).

وفي السياق الإداري والتنظيمي، تناول الفصل مفهوم "التهيئة" كم منظومة من التدخلات في الفضاء السوسيو-فيزيائي تهدف لضبط التوسع الحضري عبر البرمجة والتخطيط. وتم ربط هذا المفهوم بـ "المدينة التاريخية" و"الساحات التاريخية" بوصفها فضاءات تراثية وثقافية محمية قانوناً. وعطفاً على ذلك، جرى استعراض آليات "الاستثمار التراثي" كإستراتيجية تنموية مستدامة تقوم على تثمين الموروث وإعادة تأهيل المباني التاريخية عبر شراكة بين القطاعين العام والخاص، مع الإشارة إلى المزايا التحفيزية التي تقرها المنظومة القانونية (كالنموذج الجزائري).

ولفهم الأثر البصري للموروث المادي والمعنوي في المناطق التراثية، استند البحث إلى نظرية كيفن لينش (Kevin Lynch)

في تفكيك "الهوية البصرية" والخرائط الذهنية للمدن، والتي تتشكل عبر خمسة عناصر رئيسية هي: المسارات، الحواف، الأحياء، العقد، والمعالم؛ حيث يساهم الترابط البصري بين هذه العناصر في صياغة صورة ذهنية مستقرة للمكان.

وفي المحور الإجرائي والتقني، عرج الفصل على مفهوم "الترميم" كعملية تقنية للحفاظ على المكونات المادية للمباني التاريخية، تلاها استعراض "أدوات التهيئة والتعمير" في التشريع الجزائري (القانون 90-29)، ممثلة في "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" (PDAU) كأداة إستراتيجية بعيدة المدى، و"مخطط شغل الأراضي" (POS) كأداة تنفيذية تفصيلية تضبط حقوق البناء.

واختتم الفصل بالتركيز على سياسة "إعادة الاعتبار" للمناطق التاريخية، مبرزاً أهميتها في رفع قيمة استعمال الإطار العمراني وتحسين الشروط السكنية وفق القانون 98-04، ومستعرضاً أهدافها الحمائية، والاقتصادية، والسياحية، إلى جانب مبادئها التوجيهية العالمية التي تنص على الحفاظ على الأصالة، التدخل الأدنى، احترام الطبقات التاريخية، وتوافق المواد، وقابلية الاسترجاع، وإعادة الاستخدام الوظيفي المتوافق. ولتجسيد هذه المبادئ والنظريات، اختتم الفصل بـ "دراسة حالة المدينة القديمة لقسنطينة"، حيث تم تتبع خطة إعادة الاعتبار المطبقة ميدانياً عبر مراحلها الست: الإحصاء والجرد الميداني، الترميم والمحافظة، التهيئة الحضرية للفضاءات، الهدم وإعادة البناء الحذر، التدخلات التقنية والتكميلية، وصلاً إلى إعادة الاعتبار الشامل والتثمين السياحي والاقتصادي لتراث المدينة.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة سور الغزلان

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة سور الغزلان

تمهيد

تقديم مدينة سور الغزلان

التطور التاريخي لمدينة سور الغزلان

الدراسة الطبيعية

الدراسة المناخية

الدراسة السوسيو اقتصادية

خلاصة الفصل

تمهيد:

تعتبر مدينة سور الغزلان من المدن الجزائرية المعروفة بطابعها التاريخي و موقعها الاستراتيجي ، إذ تشهد نموا ديموغرافيا و عمرانيا متزايدا الذي يستدعي وجود تخطيط عمراني لهذه المدينة ، حيث يتم عرض في هذا الفصل دراسة تحليلية شاملة للمدينة من الجوانب الجغرافية ، التاريخية ، العمرانية ، الطبيعية ، و السوسيو اقتصادية . بهدف تشخيص واقعها وتحديد مدى حاجتها إلى قطب حضري جديد. تم الاعتماد على معطيات إحصائية حديثة، وخرائط ميدانية، وتحليل وثائق تخطيطية PDAU و POS ، لفهم ديناميكية المدينة ومحددات توسعها.

1- تقديم مدينة سور الغزلان:

تعتبر مدينة سور الغزلان مدينة تاريخية تتميز بتاريخها العريق ، و هي دائرة تابعة لولاية البويرة تبعد عن الجزائر العاصمة ب 130 كلم ، و تقع في الجنوب الغربي لولاية البويرة ، تبلغ مساحتها 175 كم 2 ، ترتفع على مستوى سطح البحر ب 899 م ، عدد سكانها 60712 نسمة بمعدل نم 2.17

1- 1: الموقع الجغرافي:

تقع مدينة سور الغزلان في قلب سلسلة جبال الببيان ، على علو 889 م من مستوى سطح البحر ، تتمركز تحت جبل ديرة الذي يبلغ علوه 1810 م وجبل القرقور 1510 م ، الهضاب العليا والمنحدرات محيطة بالمدينة من الجنوب إلى الشمال الشرقي .

السلسلة الجبلية تقع في شمال وجنوب المدينة بعل و يتراوح مابين 800 و 1000 م، أما مجموعة التلال والسفوح تقع بوسط المدينة بارتفاع مابين 700 و 800 م.

مخطط رقم 01: الموقع الإداري لمدينة سور الغزلان

1-2 الموقع الإداري: تتمثل حدودها في :

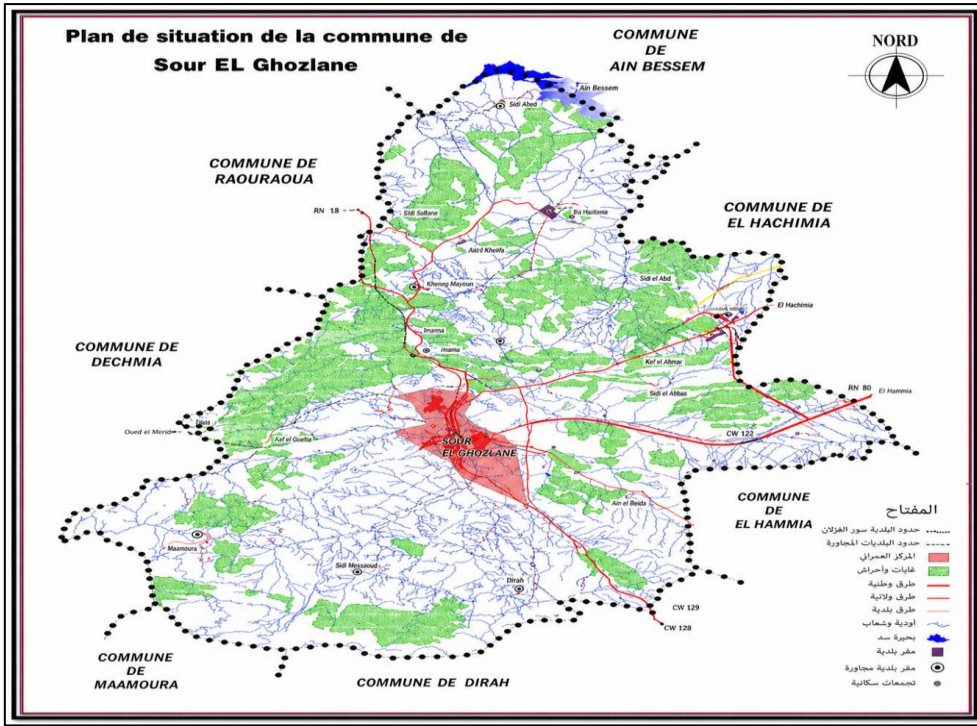
شمالاً: عين بسام

شرقاً: الحاكمية

جنوباً: ديرة والمعمورة

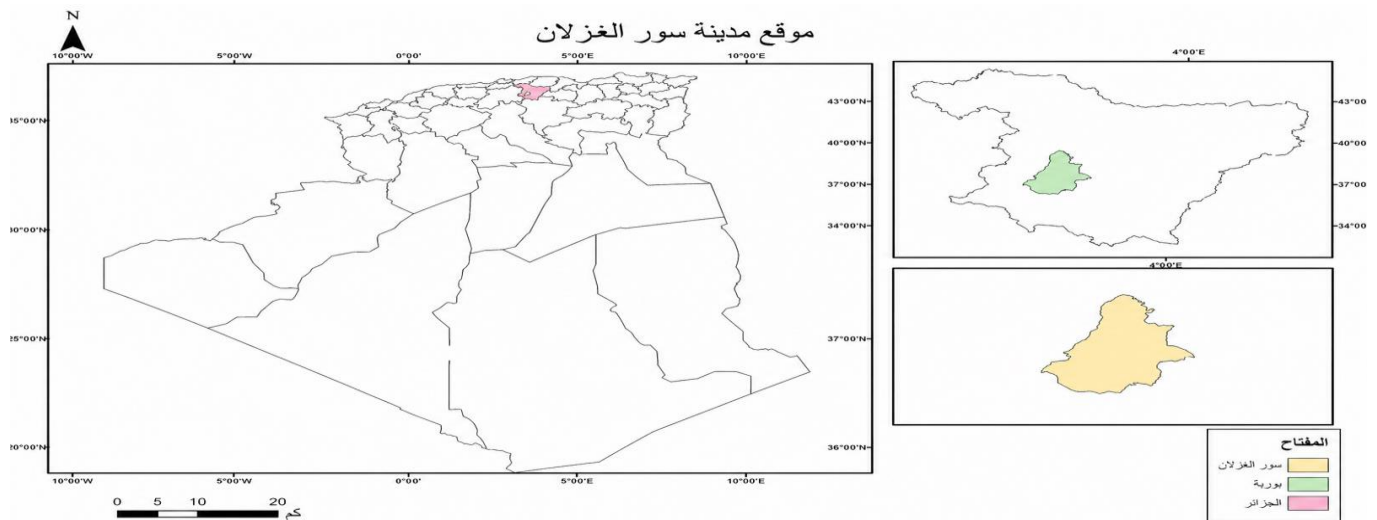
غرباً: الدشمية والروراوة

15



المصدر: مخطط الإنقاذ لبلدية سور الغزلان

مخطط رقم 2 : موقع المدينة بالنسبة للجزائر



من إعداد الطلبة باستخدام ARC GIS

لموقع هذه النقطة العسكرية، قام الأتراك ببناء حصن بهدف السيطرة على القبائل المحيطة ومراقبة السوق الذي كان يُعقد في هذه المنطقة وكان يرتاده العرب من المناطق المجاورة. كان الحصن التركي، الذي بُني جزئياً باستخدام حجارة المدينة القديمة

صورة رقم 2: المسجد التركي



المصدر : من التقاط الطلبة 2026/04/30

2-3 في عهد الاستعمار الفرنسي 1830 - 1962:

كانت فرنسا تعتبرها مركزاً عسكرياً هاماً المركز الذي أنشئ في عام 1845 في ولاية الجزائر ، وتم تحويله إلى مركز رئيسي لتقسيم عسكري ، محاط بجدار مسور ومزود بأربع بوابات بأربعة أبواب فيها حديقة عامة وكنيسة و فندق ، وقد اكتسبت أهمية تجارية في تلك الحقبة ، التي كانت مزينة بقصور ومعابد رائعة، بحسب قول القدماء ، بعد ثلاث سنوات ، أسست الحكومة الفرنسية على أنقاض أوزيا وسور الغزلان نقطة عسكرية تحمل اسم أو مال ، ابن الملك لويس فيليب .وقد تحولت هذه النقطة العسكرية إلى مدينة، واكتسبت ، بفضل موقعها ، أهمية تجارية كبيرة ، مستعملاً الخطة الشطرنجية في تخطيط المدينة .

16

صورة رقم 3: الأبواب الأربعة للمدينة



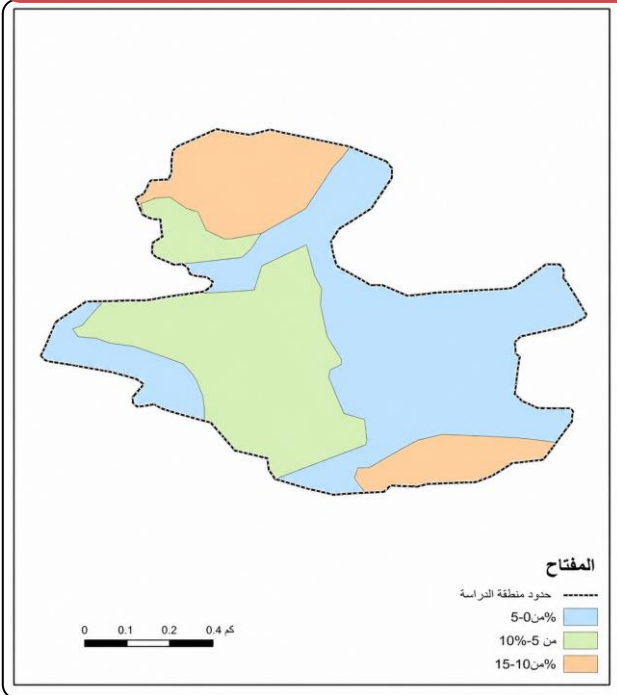
المصدر : من التقاط الطلبة 2026/04/26

صورة رقم 4 : الثكنة العسكرية منذ الاستعمار الفرنسي



المصدر : من التقاط الطلبة 2026/04/30

مخطط رقم 3: الانحدارات في مدينة سور الغزلان



المصدر : مصلحة البناء والتعمير + معالجة الطلبة

3- الدراسة الطبيعية :

3-1 الدراسة الطبوغرافية:

تختلف الانحدارات من منطقة إلى أخرى حسب تضاريس المنطقة، حيث نلاحظ وجود ثلاثة أنواع من الانحدارات في مدينة سور الغزلان و هي:

من: (0 - 5%) و هي انحدارات ضعيفة

تشمل مساحة كبيرة من المدينة

من: (5 - 10 %) و هي انحدارات متوسطة

نجدها خاصة في وسط المدينة

من: (10 - 15 %) و هي انحدارات من متوسطة

إلى كبيرة نجدها في شمال المدينة و جنوبها الغربي.

3-2 الدراسة الجيوتقنية:

تُعَدّ الدراسة الجيوتقنية خطوة أساسية لفهم طبيعة التربة وتحديد مدى ملائمتها للبناء، مع تجنب المناطق التي تشكل خطراً جيولوجياً مثل المناطق المعرضة لانزلاقات التربة. ويمكن تصنيف أراضي المدينة إلى نوعين رئيسيين:

3-3 أراضي صالحة للتعمير:

وهي أراضي تتميز بخصائص جيولوجية مناسبة تسمح بإقامة المشاريع العمرانية عليها بسهولة. وتتركز هذه

الأراضي بشكل رئيسي في الجهة الشمالية من المدينة، إضافة إلى أجزاء من الجهة الغربية لمركز المدينة، وبعض المساحات المحدودة في الجنوب .

3-4 أراضي ذات قابلية متوسطة للتعمير:

وهي أراضي يغلب عليها الطابع الصلصالي وتتميز بانحدارات متوسطة، كما تتكون من طبقات تقع أسفل طبقات صلصالية غير محددة بدقة، مما يستدعي اختيار نوعية المشاريع بما يتناسب مع خصائص كل طبقة. وتنتشر هذه الأراضي في الجهتين الغربية والجنوبية لمركز المدينة، مع وجود نسبة قليلة منها في الشمال.

4- الدراسة المناخية:

تعدّ الدراسة المناخية عنصراً أساسياً في توجيه اختيارات التصميم الحضري، إذ تؤثر في توجيه المباني، وتنظيم الفضاءات العمومية، واختيار المواد والأنماط المعمارية الملائمة. ويساهم فهم الخصائص المناخية للموقع في تحقيق الراحة الحرارية، تقليل استهلاك الطاقة، وتحسين جودة العيش داخل الوسط الحضري.

4-1 اتجاه الرياح:

يُعتبر اتجاه الرياح عاملاً مهماً في تحديد مواقع المنشآت، خاصة الصناعية منها كالمصانع، حيث تسود رياح حارة صيفاً قادمة من الجنوب نحو الشمال، في حين تهب رياح باردة شتاءً من الشمال نحو الجنوب، وقد تكون أحياناً شمالية غربية.

4-2 اتجاه الشمس:

يساعد تحديد اتجاه الشمس في توجيه واجهات المباني للاستفادة من الإضاءة الطبيعية وتقليل التعرض المفرط للحرارة، كما يساهم في تنظيم توزيع العمران بما يضمن بيئة حضرية مريحة ومستدامة.¹⁷

5- الدراسة السوسيو-اقتصادية:

تُعدّ الدراسة السوسيو-اقتصادية عنصراً أساسياً في تخطيط المجال الحضري، حيث تساهم في تحديد حاجيات السكان والعمل على تحسين مستوى معيشتهم. كما تساعد في دعم عملية اتخاذ القرار، سواء

¹⁷ (Rapport)Edition Finale PDAU SEG

بالنسبة للمخططين أو للسلطات المحلية، من خلال توفير معطيات دقيقة حول الوضع الاجتماعي والاقتصادي.

1-5 الدراسة السكانية:

تلعب الدراسة السكانية دوراً مهماً في تحسين مستوى الخدمات العمومية، وذلك من خلال توزيعها بما يتناسب مع الكثافة السكانية، إضافة إلى تمكين الجهات المعنية من استشراف التغيرات المستقبلية في عدد السكان والتخطيط لها مسبقاً. فحسب إحصاء سنة 2008، بلغ عدد السكان 50120 نسمة مقابل 7720 مسكناً، في حين ارتفع عدد سكان بلدية سور الغزلان سنة 2012 إلى 56476 نسمة مع 7922 مسكناً.

جدول رقم 01 : عدد سكان مدينة سور الغزلان من 1987 إلى 2024

السنوات	1987	1998	2008
عدد السكان	30186	42179	50120

المصدر: التقرير التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2017

2-5 معدل النمو:

تتمثل أهمية معدل النمو في كونه مؤشراً أساسياً لتحديد احتياجات السكان من التجهيزات والمرافق العامة، كما يؤثر بشكل مباشر على قرارات التوسع العمراني تبعاً للتزايد السكاني. ويبين الجدول رقم (02) والشكل البياني رقم (01) نسب معدل نمو مدينة سور الغزلان.

جدول رقم 02 : معدل النمو لمدينة سور الغزلان من 1987 إلى 2024

السنة	1987-1998	1998-2008	2008-2024
معدل النمو	3,09	1,74	1,21

المصدر: التقرير التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2017

3-5 تصنيف السكان حسب العمر:

يهدف تصنيف السكان حسب الفئات العمرية إلى تحديد الفئة الغالبة داخل المجتمع وأخذ احتياجاتها بعين الاعتبار. وفي مدينة سور الغزلان، يُلاحظ هذا التصنيف كما هو موضح في الجدول رقم (03).

جدول رقم 04 : تصنيف السكان حسب الفئة في مدينة سور الغزلان

النسبة	عدد السكان	نوع الفئة	الفئة العمرية
10,15%	6162		0-4 سنوات
1,70%	1032	قبل التمدرس	5 سنوات
8,59%	5215	التعليم الابتدائي	6-10 سنوات
7,21%	4377	التعليم المتوسط	11-14 سنة
6,18%	3752	التعليم الثانوي	15-17 سنة
59,04%	35844	سكان في سن العمل	18-59 سنة
7,13%	4330	السكان غير النشطين	60 سنة فما فوق

المصدر: التقرير التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2017

4-5 الدراسة السكنية :

تفيد الدراسة السكنية في تقليل الاكتظاظ في المدينة من خلال توزيع السكان بشكل متوازن ، و تحديد احتياجاتهم و التقليل من انتشار السكن العشوائي ، وفيما يلي عدد السكنات في مدينة سور الغزلان :¹⁸

جدول رقم 05 : عدد السكنات لمدينة سور الغزلان من 2008 إلى 2024

¹⁸ PDAU SEG Edition Finale (Rapport), مكتب الإحصاء بلدية سور الغزلان.

السنة	2008	2012	2024
عدد السكان	7120	7922	14125

المصدر: التقدير التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2017

خلاصة الفصل:

يخلص هذا الفصل الى دراسة تشخيصية وتحليلية معمقة لمدينة سور الغزلان باعتبارها نموذجاً للمدن الجزائرية ذات الطابع التاريخي والموقع الإستراتيجي، حيث يهدف هذا التحليل الشامل إلى فهم الديناميكية الحضرية ومحددات التوسع العمراني، وتحديد مدى حاجة المدينة الفعلية لاستحداث قطب حضري جديد بالاعتماد على استقرار أدوات التخطيط العمراني كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، مدعومة بالمعطيات الميدانية والإحصائية الحديثة. وتستهل الدراسة بتمضيع المدينة جغرافياً وإدارياً كدائرة حيوية تابعة لولاية البويرة وتبعد عن الجزائر العاصمة بنحو 130 كلم، حيث تتربع على مساحة إجمالية قدرها 175 كم² وترتفع بـ 899 م عن سطح البحر في قلب سلسلة جبال البيان وتحت ظلال جبل ديرة وجبل القرقور، مما جعلها محاطة بالهضاب والمنحدرات وتحدد إدارياً ببلدية عين بسام شمالاً، الحاكمية شرقاً، ديرة والمعمورة جنوباً، والدشمية والروراوة غرباً.

وقد انعكس هذا الموقع الإستراتيجي على التطور التاريخي للمدينة الذي تتبعه البحث عبر ثلاث فترات أساسية شكلت نسيجها المورفولوجي الحالي، بدأت من الفترة الرومانية التي عُرفت فيها المدينة باسم "أوزيا" وشكلت قاعدة عسكرية تركز توسعها فوق المرتفعات الصخرية لصد هجمات البدو ولم يتبق منها سوى القناة المائية وبعض آثار الحلبة، مروراً بالحقبة التركية التي تميزت بتشييد حصن لمراقبة الأسواق والسيطرة على القبائل وهو الموقع الذي اشتق منه العرب تسمية "سور الغزلان" ولم يتبق منه سوى المسجد التركي المبني عام 1753م، وصولاً إلى عهد الاستعمار الفرنسي الذي أعيد فيه تأسيس المدينة كمركز عسكري وتجاري هام تحت مسمى "أومال" عام 1845م محاط بجدار ذي أربعة أبواب، حيث اعتمد التخطيط الفرنسي حينها على الخطة الشطرنجية المنتظمة ورُودت المدينة بمرتكزات حديثة كالكنيسة والفندق والحديقة العامة.

ولفهم اتجاهات النمو العمراني الآمن، يحلل الفصل المحددات الطبيعية والمناخية للبيئة الفيزيائية، حيث تظهر الدراسة الطبوغرافية تبايناً في الانحدارات يتوزع بين انحدارات ضعيفة تشمل معظم مساحة المدينة، وانحدارات متوسطة تتمركز في وسطها، وانحدارات شديدة تحد من التوسع في الشمال والجنوب الغربي، وتتكامل هذه المعطيات مع الدراسة الجيوتقنية التي قسّمت التربة إلى أراضٍ صالحة للتعمير تتركز شمالاً وغرب المركز، وأراضٍ ذات قابلية متوسطة بطبيعة صلصالية تنتشر غرب وجنوب المركز مما يستدعي هندسة إنشائية خاصة، علاوة على دراسة المناخ التي أبرزت أثر حركة التشميس واتجاهات الرياح السائدة كعوامل توجيهية أساسية لتصميم الواجهات وتحقيق الراحة الحرارية المستدامة.

وفي الشق السوسيو-اقتصادي والديموغرافي، أظهر المؤشر السكاني نمواً متصاعداً قفز بموجبه عدد السكان من 30,186 نسمة عام 1987 إلى 50,120 نسمة عام 2008، وصولاً إلى الإحصاء الأحدث المقدر بـ 60,712 نسمة، بالرغم من تسجيل تراجع تدريجي في معدل النمو السنوي ليصل إلى 1.21%،

وعند تشريح الهيكل العمري للمجتمع، تبينت هيمنة الفئة النشطة في سن العمل بنسبة 59.04% مما يفرض حتمية توفير مرافق وفرص عمل تتناسب مع هذه القوة البشرية، تليها فئات التعليم الابتدائي والتحضيري، ويتزامن هذا التحول الديموغرافي مع قفزة نوعية في الحظيرة السكنية لمواجهة الاكتظاظ والحد من السكن العشوائي، حيث تضاعف عدد السكنات بشكل متسارع مرتفعاً من 7,120 مسكناً عام 2008 إلى 7,922 مسكناً عام 2012، ليستقر عند 14,125 مسكناً في عام 2024.

وتأسيساً على ما تقدم، يخلص الفصل إلى استنتاج علمي وميداني حتمي يثبت أن التزايد السكاني المطرد لمدينة سور الغزلان بالتوازي مع تضاعف حجم الحظيرة السكنية بات يفرضان ضغطاً حاداً على المركز التاريخي والشريط الشطرنجي القديم للمدينة، وأمام المعوقات الطبوغرافية والجيوتقنية المتمثلة في المنحدرات والتربة الصلصالية جنوباً وغرباً، تبرز الأراضي الشمالية كمتنفس أساسي، مما يؤكد بالدليل القاطع حاجة المدينة الماسة إلى استحداث قطب حضري جديد يمتص هذا النمو المتزايد ويوائم بين عراقة الموروث التاريخي ومتطلبات التوسع العمراني الحديث.

الفصل الثالث :

الدراسة التحليلية لمخطط شغل الأرض

Pos U6

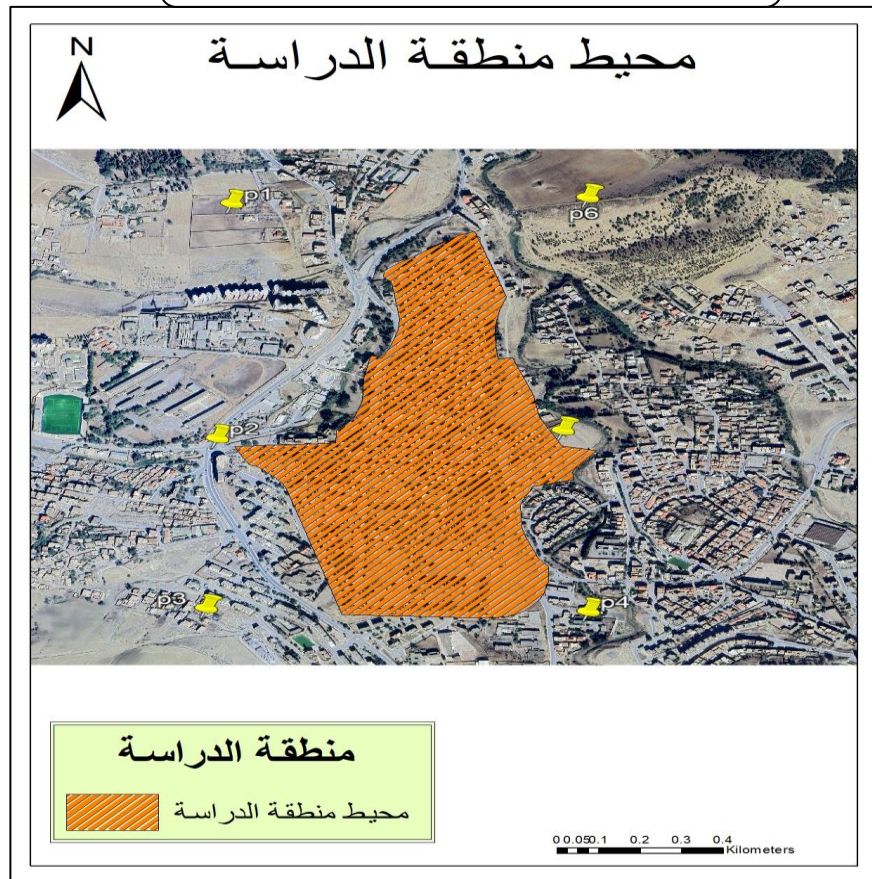
تمهيد :

تعتبر منطقة الدراسة النواة التاريخية لمدينة سور الغزلان، وهي تمثل ذاكرة حضارية حية تعكس تراكمات زمنية من الحقبة الرومانية وصولاً إلى العصر الحديث مروراً بالفترتين العثمانية والاستعمارية. يهدف هذا التحليل إلى تشریح واقع مخطط شغل الأراضي (POS) لفهم الآليات المتحركة في المجال واستخلاص التحديات العمرانية.

1- موقع منطقة الدراسة :

تعتبر منطقة الدراسة مركز المدينة مساحتها تقدر ب 42.90 هكتار , يحدها من الشمال pos u1 'ومن الجنوب pos u10' ومن الغرب pos u7 + u9 ومن الشرق الطرق الحضرية .

خريطة رقم 1 : موقع منطقة الدراسة



المصدر : من إعداد الطلبة Arc Gis

الدراسة التحليلية:

مخطط رقم 4: الإطار المبنى وغير مبنى

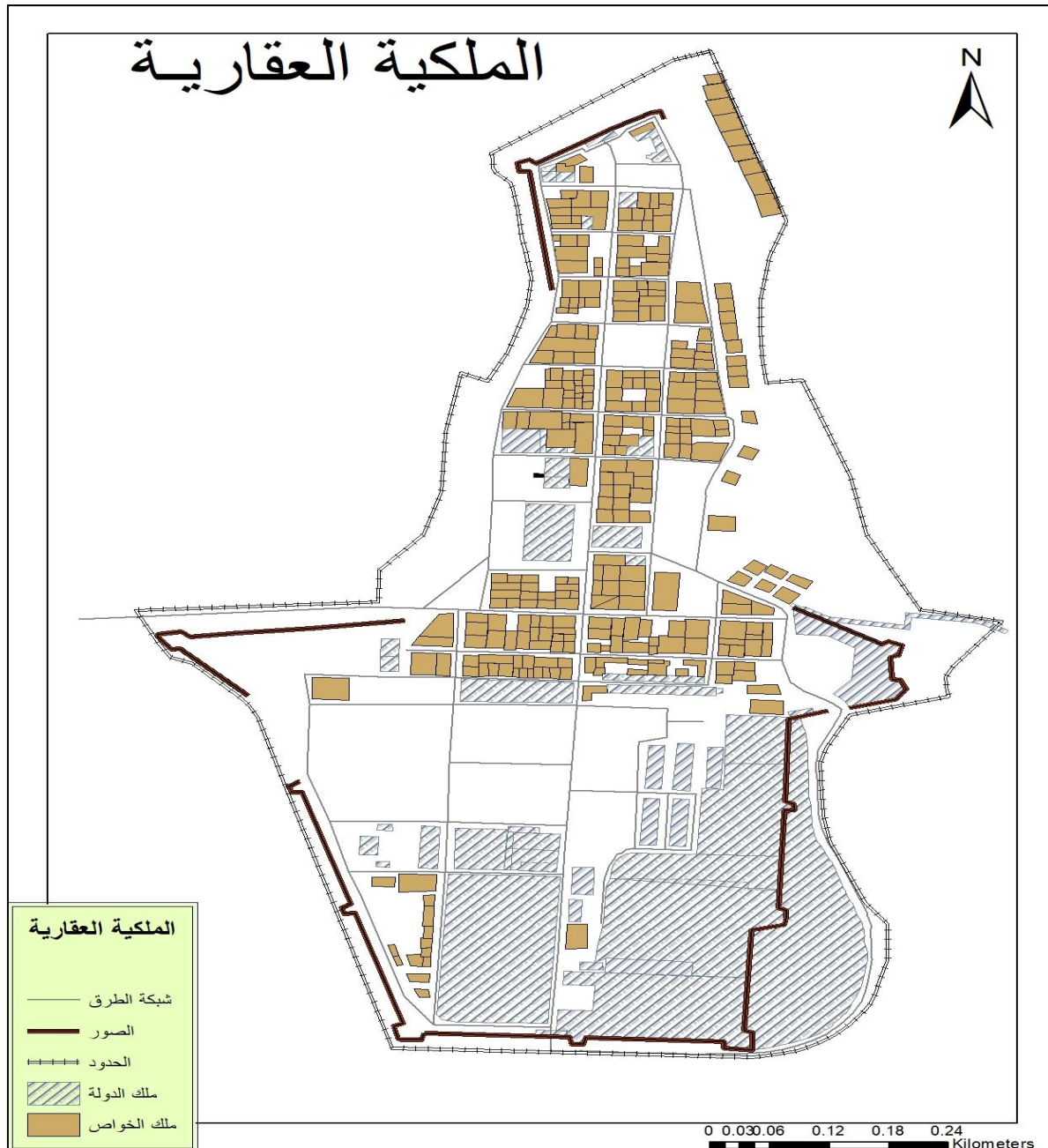


من إعداد الطلبة Arc Gis

1-تحليل الإطار المبنى وغير المبنى : من خلال خريطة "الإطار المبنى وغير المبنى"، نلاحظ سيطرة واضحة للنسيج المبنى على الجزء الشمالي والأوسط من منطقة الدراسة، وهو ما يعكس الكثافة العمرانية العالية للنواة القديمة .

- 1-1 الإطار المبني: يتميز بالاستمرارية والترانس، خاصة داخل المحيط الذي يحده السور التاريخي-2 .
- 1الإطار غير المبني: يتركز بشكل أساسي في الجزء الجنوبي والجنوبي الشرقي، حيث تظهر مساحات شاسعة غير مستغلة (أراضي شاغرة) وأخرى ذات طابع أثري أو غابي .
- 3-1 المناطق الأثرية: تبرز كفراغات حضرية ذات قيمة تاريخية عالية، لكنها تعاني من العزلة أو عدم الاندماج الوظيفي الكامل مع المحيط المبني.

مخطط رقم 5: الملكية العقارية



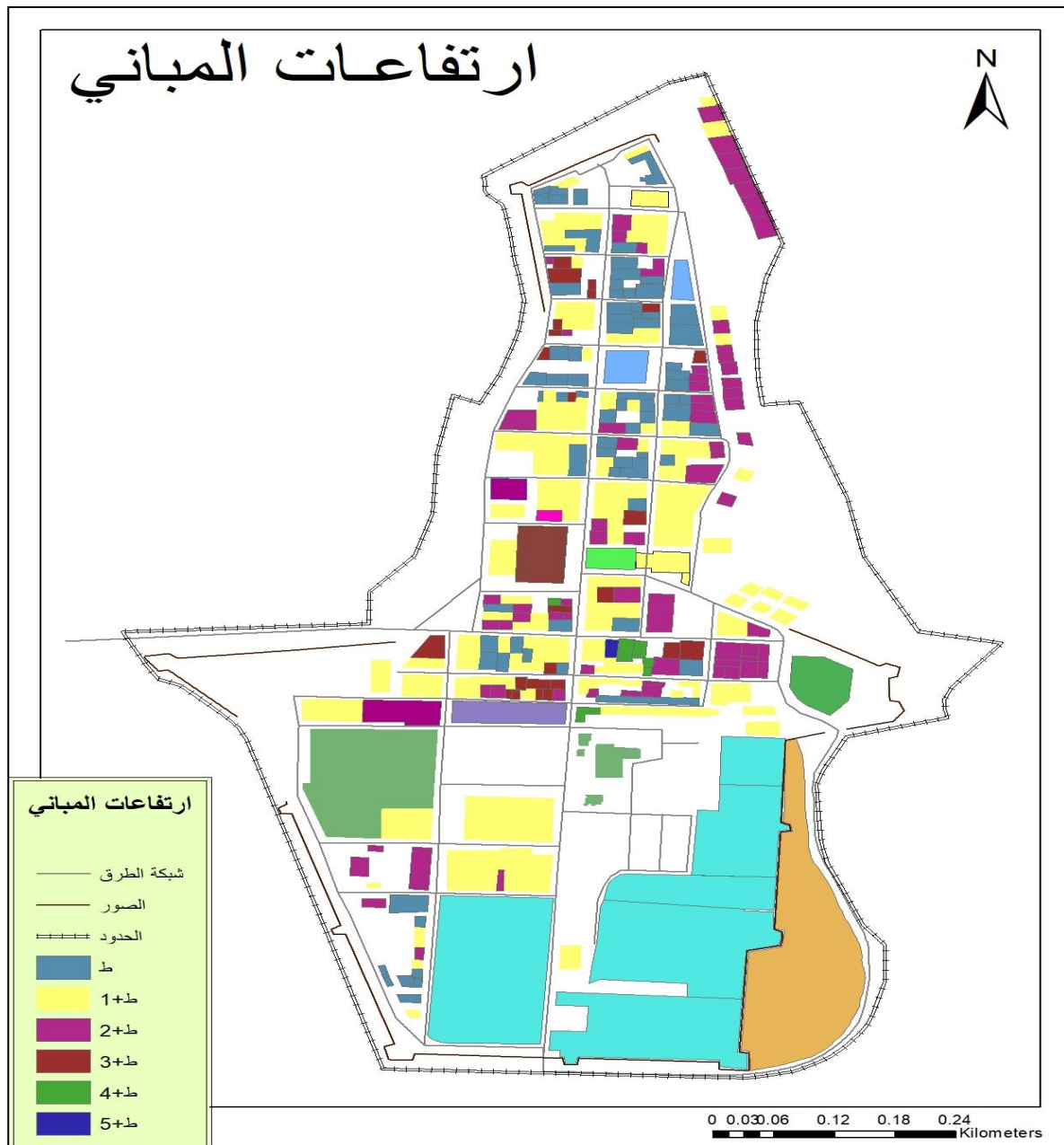
المصدر : من إعداد الطلبة Arc Gis

2-تحليل الملكية العقارية : تُظهر خريطة الملكية العقارية تداخلاً معقداً يلقي بظلاله على أي عملية تنموية :

الملكية الخاصة (ملق الخواص): تهيمن على الأنسجة السكنية القديمة، مما قد يشكل عائقاً أمام عمليات التجديد العمراني بسبب تعدد الشركاء أو المشاكل القانونية .

ملك الدولة: يتركز في المنشآت الكبرى (الثكنة العسكرية، المستشفى، والمساحات الجنوبية). هذا التمرکز يمنح السلطات العمومية فرصة لتنفيذ مشاريع مهيكلّة أو إعادة تأهيل دون الحاجة لإجراءات نزع الملكية المعقدة.

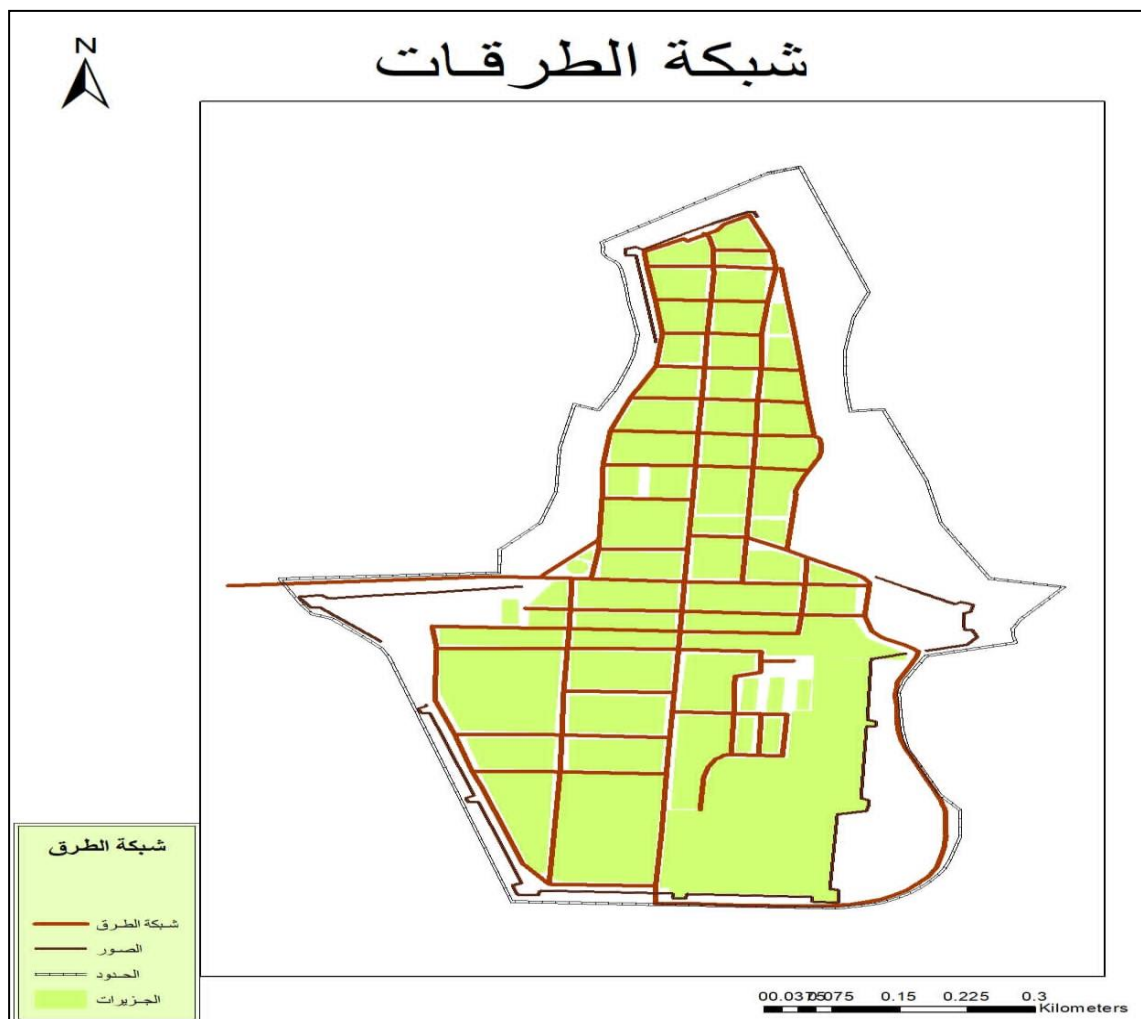
مخطط رقم 6: ارتفاعات المباني



المصدر : من إعداد الطلبة Arc Gis

3- تحليل الارتفاعات ونسق المباني: بتحليل خريطة "ارتفاعات المباني"، يبرز الطابع الأفقي الغالب على المنطقة: سيادة الطابق الأرضي (ط) و (ط+1): تعكس النمط العمراني التقليدي والكولونيالي، حيث نجد الارتفاعات المنخفضة هي السمة الغالبة، مما يحافظ على خط السماء (Skyline) للمدينة التاريخية. الارتفاعات (ط+3 إلى ط+5): تظهر بشكل محدود جداً، وغالباً ما تكون مرتبطة بالتجهيزات العمومية أو المباني السكنية الحديثة التي دخلت على النسيج، مما يخلق نوعاً من "التنافر البصري" مع الهوية التاريخية للحي.

مخطط رقم 7: شبكة الطرق



المصدر : من إعداد الطلبة

4-تظهر شبكة الطرق في المجال المدروس تنظيماً شبه منتظم يتمحور حول محور طولي رئيسي يخترق الحي من الشمال إلى الجنوب، حيث تتفرع عنه مجموعة من الطرق الثانوية التي تؤمن الربط الداخلي بين مختلف الأجزاء العمرانية. كما يتضح اعتماد النسيج الحضري على نمط شبكي في بعض المقاطع، ما يساهم في تسهيل حركة التنقل وتحقيق درجة مقبولة من الترابط بين الكتل السكنية والتجهيزات المختلفة.

وتبرز كذلك بعض الاختلافات في كثافة وتوزيع الطرق، إذ تتركز الشبكة بشكل أوضح في الجزء الأوسط والشمال مقارنة ببعض الأطراف، الأمر الذي قد يؤثر على سهولة الوصول والحركة داخل بعض المناطق. إضافة إلى ذلك، يساهم المحور الأفقي الرئيسي في تعزيز الاتصال بين أجزاء الحي وربطه بالمحيط الخارجي، مما يمنح الشبكة دوراً مهماً في تنظيم الحركة المرورية وتحسين قابلية الولوج داخل المجال الحضري.

مخطط رقم 8: أنواع الطرق

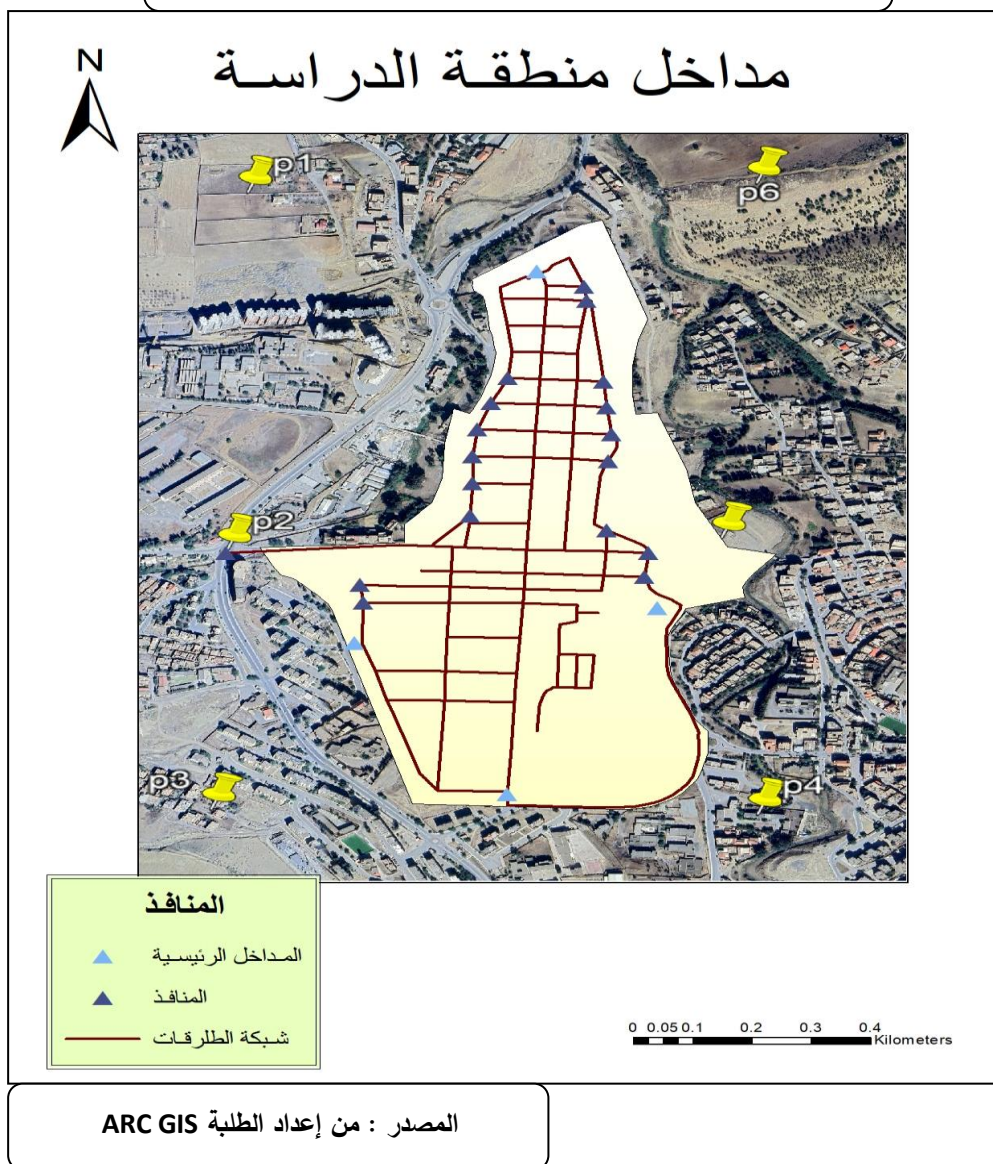


المصدر : من إعداد الطلبة ARC GIS

5- تبرز خريطة أنواع الطرقات تدرجاً وظيفياً واضحاً داخل المجال المدروس، حيث تتوزع الشبكة بين شوارع رئيسية وطرق ثانوية، ما يعكس وجود تنظيم هرمي للحركة والتنقل. وتتمثل الشوارع الرئيسية في المحاور ذات الامتداد الطولي والعرضي التي تخترق الحي، إذ تؤدي دوراً أساسياً في ربط مختلف الأجزاء الداخلية بالمحيط الخارجي، إضافة إلى استيعاب الحجم الأكبر من الحركة المرورية.

أما الطرق الثانوية فتنتشر بشكل واسع داخل النسيج العمراني، حيث تعمل على ضمان الولوج إلى الأحياء السكنية والتجهيزات المختلفة، كما تساهم في تحقيق الترابط الداخلي وتسهيل التنقل المحلي. ويُلاحظ أن توزيع هذه الطرق يعتمد على نمط شبه شبكي، الأمر الذي يساعد على تحسين الانسيابية المرورية وتقليل العزلة بين أجزاء الحي.

مخطط رقم 9: مداخل منطقة الدراسة



6- تُظهر خريطة مداخل منطقة الدراسة تعدد المنافذ التي تربط الحي بمحيطة العمراني، حيث تتوزع المداخل الرئيسية والثانوية بشكل يضمن سهولة الولوج والحركة داخل المجال المدروس. ويُلاحظ تمركز المداخل الرئيسية على المحاور

الطرقية الأساسية، ما يعزز الربط الخارجي للحي مع الأحياء المجاورة والشبكة الحضرية للمدينة، ويساهم في تسهيل حركة المرور والتنقل اليومي للسكان.

كما تتوزع المنافذ الثانوية على مختلف أطراف منطقة الدراسة، الأمر الذي يساعد على تحقيق مرونة أكبر في الحركة الداخلية وتقليل الضغط على المداخل الرئيسية. ويعكس هذا التوزيع درجة من التنظيم الوظيفي لشبكة الطرق، حيث تعمل المنافذ على تأمين الربط بين مختلف الأجزاء العمرانية وتحسين قابلية الوصول إلى التجهيزات والخدمات.

وتبرز كذلك أهمية الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة من خلال تعدد نقاط الاتصال بالمحيط الخارجي، مما يمنح الحي قابلية جيدة للاندماج ضمن النسيج الحضري العام، ويعزز من فعالية الحركة والتنقل داخل المجال الحضري

مخطط رقم 10: أنواع التجهيزات



من إعداد الطلبة Arc Gis

خريطة التجهيزات : تُظهر أن الحي يعمل ك "قطب إداري وخدماتي" مهيمن .التجهيزات المهيكلية: وجود "مقر الدائرة"، "المحكمة"، "مستشفى"، و"دار البلدية" في حيز 42 هكتار يجعل من الحي منطقة جذب يومي لآلاف الوافدين من خارج الحي .

الخلل الوظيفي : نلاحظ طغيان الوظيفة الإدارية على حساب الوظائف الترفيهية والسياحية رغم غنى الحي بالآثار (السور، الأبواب التاريخية). هذا يخلق حياً "ينبض نهاراً" بفضل الإدارات و"ينعزل ليلاً"، مما يؤثر على الأمن الحضري والنشاط التجاري المستدام.

صورة رقم6: المعهد الوطني للتكوين شبه طبي



صورة رقم5: محكمة



صورة رقم8: بنك الفلاحة للتنمية الريفية



صورة رقم7 : مركز الشرطة



المصدر : من التقاط الطلبة 2026

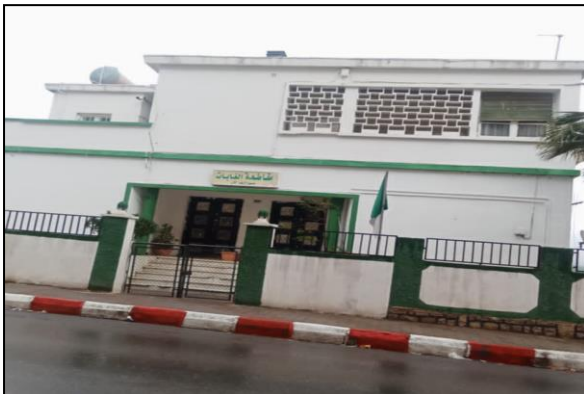
صورة رقم 10: الجمعية الولائية لكتابة تاريخ الثورة



صورة رقم 9: مركز الشرطة



صورة رقم 12 : مركز مقاطعة الغابات

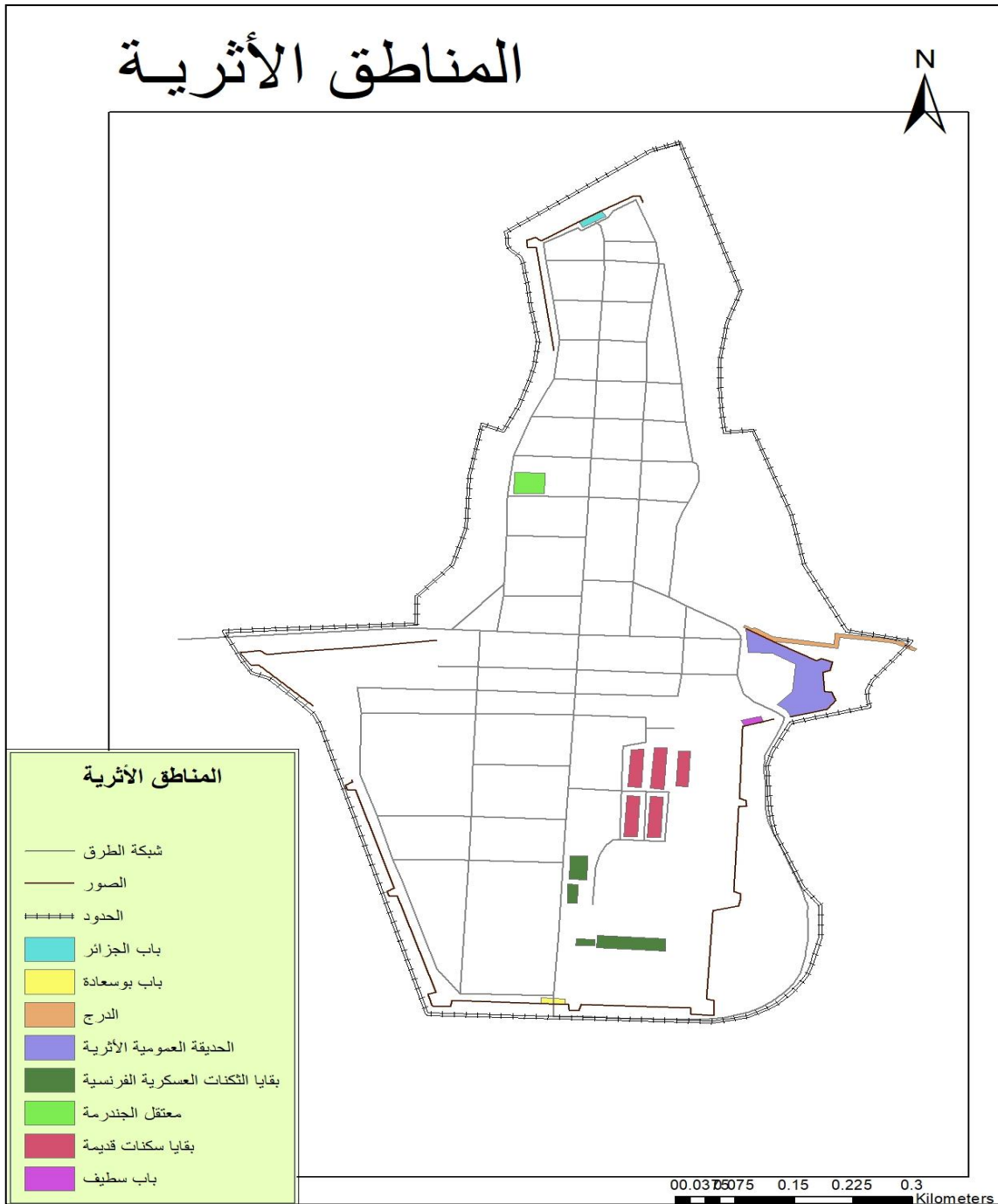


صورة رقم 11: الاستعجالات الطبية الجراحية



المصدر : من التقاط الطلبة 2026

مخطط رقم 11: المناطق الأثرية



المصدر : من إعداد الطلبة ARC GIS

5-تحليل المناطق الأثرية والمعالم التاريخية : تمثل الخريطة الأثرية "الهوية البصرية" للمنطقة :السور والمداخل (باب الجزائر، باب سطيف ، باب بوسعادة) : تشكل حدوداً مادية ورمزية لمنطقة الدراسة، وهي عنصر جذب سياحي وتاريخي غير مستغل كفاية .

بقايا الثكنات الفرنسية ومعتقل الجندرية : شواهد على الحقبة الاستعمارية تحتاج إلى "إعادة توظيف وظيفي (Reconversion) "لدمجها في الحياة الحضرية المعاصرة .

خريطة المناطق الأثرية توضح أن الحي يضم كنوزاً (بقايا الثكنات الفرنسية، معتقل الجندرية، الأبواب). حالياً، هذه المناطق تمثل "جيوباً معطلة (Urban Enclaves) "بدلاً من أن تكون محركات للتنمية السياحية .

صورة رقم 13 : الثكنة العسكرية منذ الاستعمار الفرنسي



المصدر : من التقاط الطلبة 2026

صورة رقم 14 : الأبواب الأربعة



المصدر : من التقاط الطلبة 2026

صورة رقم 15 : بعض الآثار الرومانية



المصدر : من التقاط الطلبة 2026

صورة رقم 16: الزنزانة التي كانت تستعمل لتعذيب المعتقلين



صورة رقم 18 : مسكن القائد العام من داخل الثكنة



صورة رقم 17 : مسكن القائد من خارج الثكنة



المصدر : من التقاط الطلبة 2026

صورة رقم 19: مسكن الحاكم المدني



صورة رقم 20 : سقيفة خاصة لاستراحة جنود الحراسة



صورة رقم 21: مخلفات الصور من الفترة الاستعمارية



المصدر : من التقاط الطلبة 2026

استخلاص أهم المشاكل العمرانية الحاصلة التشخيصية : بناءً على التحليل السابق، يمكن تلخيص التحديات في النقاط التالية :

تدهور النسيج العمراني القديم: تعاني المباني التاريخية (الخاصة) من نقص الصيانة، مما يهدد بفقدان الذاكرة المعمارية للمدينة .

عدم توازن استغلال الأرض: وجود مساحات شاسعة غير مبنية في الجنوب مقابل اكتظاظ شديد في الشمال، مما يخلق اختلالاً في الكثافة .

الضغط الوظيفي: تركز التجهيزات الإدارية في المركز يؤدي إلى اختناق مروري، خاصة مع ضيق الشوارع التاريخية التي لم تصمم لاستيعاب التدفق الحالي للسيارات .

تهميش التراث: تعامل المخطط الحالي مع المعالم الأثرية كـ "جزر معزولة" بدلاً من دمجها في مسارات سياحية واقتصادية تفاعلية .

مشكل العقار: تداخل الملكيات يعيق أي تدخل سريع لإعادة التهيئة العمرانية .

بناءً على المعطيات الرقمية الجديدة (المساحة: 42,90 هكتار، عدد السكان 3527 نسمة)، وبالاستناد إلى

الوثائق المرفقة والخرائط، سنقوم بتعميق التحليل العمراني لحي " النواة الأولى" بسور الغزلان، مع التركيز على المؤشرات التقنية والتحليل السوسيوإجمالي.

التحليل الكمي والكيفي لمخطط شغل الأراضي:

1- المؤشرات الديموغرافية والكثافة العمرانية : من خلال المعطيات الرقمية، نلاحظ أن الكثافة السكانية الحضرية تبلغ حوالي 82 نسمة/هكتار .

تحليل الكثافة: بالنظر إلى أن الحي يمثل "وسط المدينة (Centre-ville)"، تعتبر هذه الكثافة متوسطة إلى منخفضة نظرياً، لكن ميدانياً (بالرجوع لخريطة الإطار المبني) نجد أنها "كثافة غير متجانسة". فهي تتركز بشدة في الكتل السكنية بالشمال، بينما تنعدم في المناطق الأثرية والأراضي الشاغرة جنوباً .

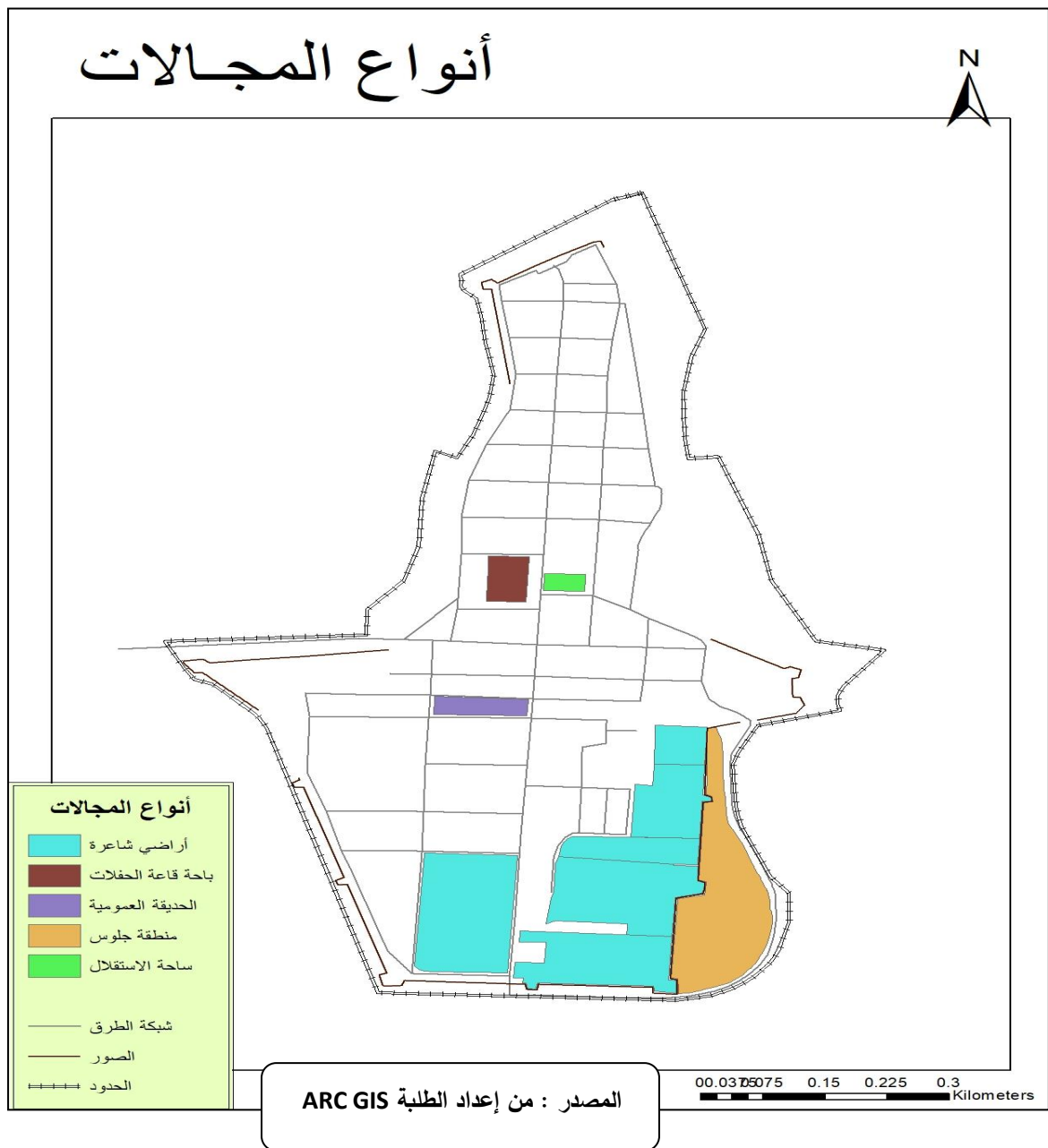
التأويل العمراني: هذا التباين يؤدي إلى استغلال مفرط للمجال في أجزاء معينة (Overcrowding) مقابل فراغات حضرية غير مستغلة، مما يضعف الحيوية الاجتماعية في الأجزاء الجنوبية من الحي.

مخطط رقم 12 : أشكال الجزيرات



- من خلال خريطة "الارتفاعات" و"أشكال الجزيرات"، نجد أن النسيج العمراني يتبع نظام الجزيرات المغلقة (Îlots fermés) الموروثة عن الفترة الاستعمارية والعثمانية .
4. تحليل الأوعية العقارية والمناطق الأثرية : تمثل الأراضي التابعة لملك الدولة (خاصة العسكرية والأثرية) احتياطاً عقارياً استراتيجياً .

مخطط رقم 13: أنواع المجالات



الأراضي الشاغرة : وجود "أراضي شاغرة" بمساحات معتبرة (باللون السماوي في خريطة المجالات) داخل النواة التاريخية يعتبر فرصة نادرة لإعادة توطين تجهيزات مفقودة (مساحات خضراء، مواقف سيارات منظمة) دون المساس بالنسيج القديم.

استخلاص المشاكل العمرانية :

- تدهور الحالة المبنية للنسيج القديم (ملكية الخواص).
- خطر الانهيارات وفقدان الهوية المعمارية .
- المجال الوظيفي تركز مفرط للإدارات العمومية في مساحة ضيقة.
- اختناق مروري حاد وضعف السيولة الحركية .
- المجال الأثري عدم إدماج السور والمعالم الأثرية في الدورة الاقتصادية .
- تحول المعالم إلى نقاط سوداء أو مساحات مهملة .
- المجال العقاري تعقيد وضعية ملكية الخواص داخل النواة التاريخية.
- صعوبة إطلاق مشاريع "التحسين الحضري" الشاملة .
- المجال البيئي نقص فادح في المساحات الخضراء والمساحات العمومية المهيأة .
- انخفاض جودة الحياة للسكان 3527 نسمة.

الجزء الثاني: البرمجة العمرانية النوعية .

البرمجة العمرانية بناءً على الشبكة النظرية للتجهيزات Grille des équipement "" :

-المعطيات :

-المساحة : 42.90 هكتار

-عدد السكان : 3527 نسمة.

1- تقييم الاحتياجات حسب الشبكة النظرية للتجهيزات:

حسب كتاب الشبكة النظرية للتجهيزات فان عدد سكان منطقة الدراسة (3527 نسمة)، ما يمثل "وحدة

قاعدية " unite de base

-التجهيزات التربوية: عدد السكان يتطلب تقريباً مدرسة ابتدائية واحدة (قائمة بالفعل في هذا الحي حيث لدينا 2 من المدارس الابتدائية).

-التجهيزات الصحية والإدارية: المعايير تتطلب مستوصف أو فرع بلدي، وبما أن منطقة الدراسة خاصتنا هي مركز المدينة، فهي تحتوي على فائض من هذه التجهيزات (مستشفى، دائرة، بلدية) التي

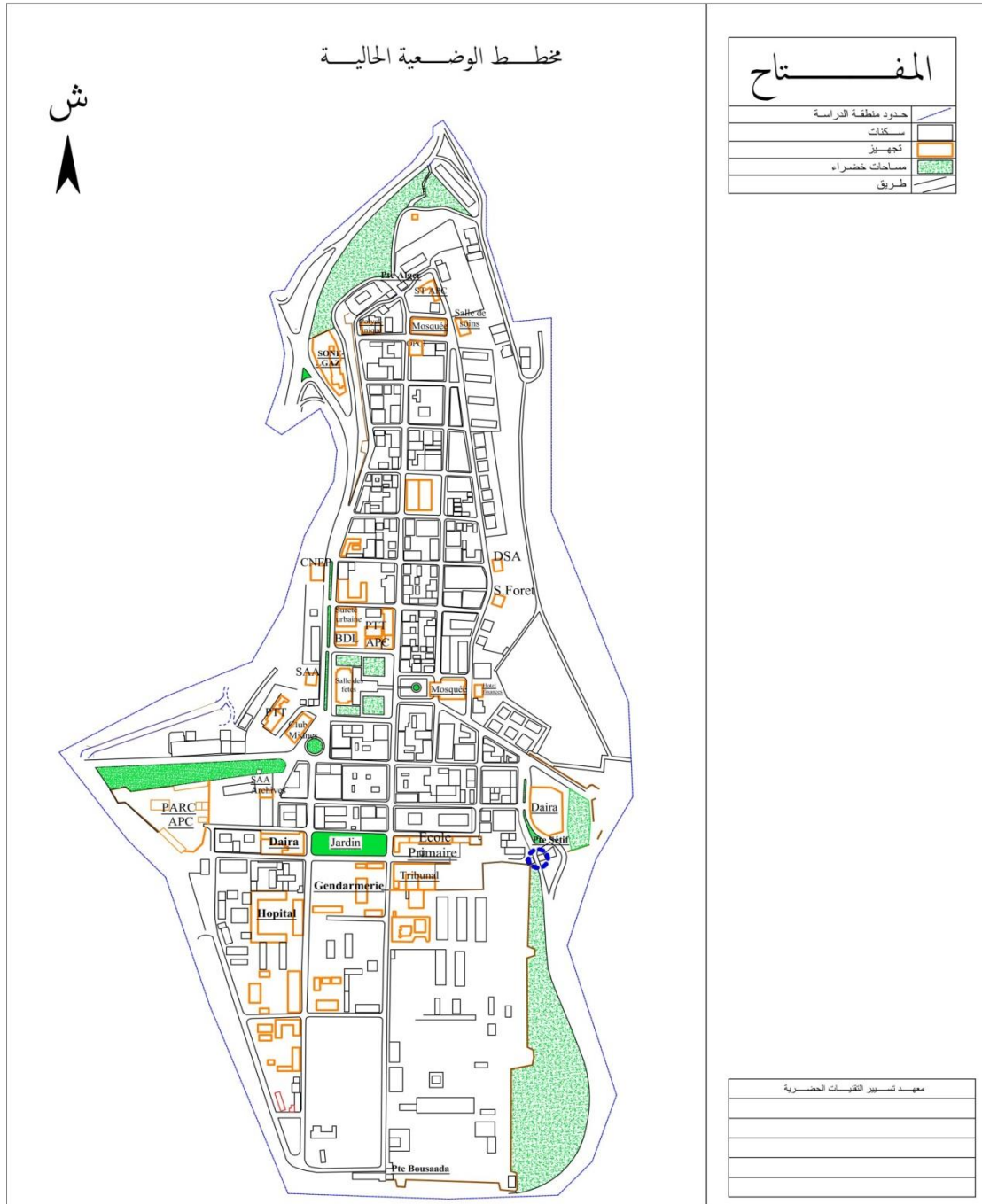
تخدم المدينة ككل وليس الحي فقط.

الاستنتاج: من الناحية الكمية فان الحي مشبع بالتجهيزات الإدارية بالإضافة إضافة مرافق خدمية جديدة سيؤدي إلى خنق المنطقة مروريا (وهو ما يحدث بالفعل) وتشويه نسيجها الأثري.

2- تصحيح المسار: حيث سنعتمد في ذلك على : البرمجة النوعية بدلاً من الكمية حيث أن الحي لا يحتاج الى مبانٍ جديدة، بل يحتاج وظائف جديدة للمباني القديمة التي ستكون بمثابة الروح الجديدة له اضافة الى ملء الفراغات التي تعتبر نقاط سوداء في حين قدرتنا على استغلالها في صالح الهدف وأن نجعل منها القلب الذي ينبض به الجانب التاريخي لمخطط شغل الأرض وأيضا المدينة ككل إذ أن استغلال الموروث الثقافي والتاريخي بشكل ثمين واعطاءه تقديره الخاص سيجعل من المركز القلب النابض للمدينة ويجعل من المدينة قطبا سياحيا بامتياز. مما سيساهم في التطور السياحي والاقتصادي لكل من المدينة ومركزها.

الجزء الثالث: المقترحات والحلول البديلة لإعادة تأهيل المركز التاريخي للمدينة

مخطط رقم 14 : الوضعية الحالية



المصدر: من إعداد الطلبة

بناءً على نتائج التشخيص والتحليل الميداني للمنطقة، وفي إطار السعي لرد الاعتبار للنسيج الحضري القديم وتثمين موروثة الثقافي والتاريخي، نتقدم بمجموعة من الحلول الجذرية والاستراتيجية التدخلية وفق استراتيجية خاصة "بإعادة التأهيل والتهديب الحضري".

حيث:

تعرف عملية التأهيل العمراني على أنها : هي عملية تدخل وتطوير شاملة تستهدف الأنسجة الحضرية أو المباني القائمة التي تعرضت للتدهور أو القدم. تهدف العملية إلى إصلاحها، تدعيمها، وتحديث وظائفها لجعلها ملائمة للاستخدامات الحديثة دون المساس بقيمتها التاريخية أو المعمارية، وإطالة عمرها الافتراضي

عملية إعادة التأهيل والاستخدام للمباني التراثية تعد أحد وأهم أساليب الحفاظ عليها لكونها وسيلة تساهم في إحيائها وكف يد الإهمال عنها وإيقاف عمليات التدهور والتلف لتلك القيم المعمارية والاثريّة.

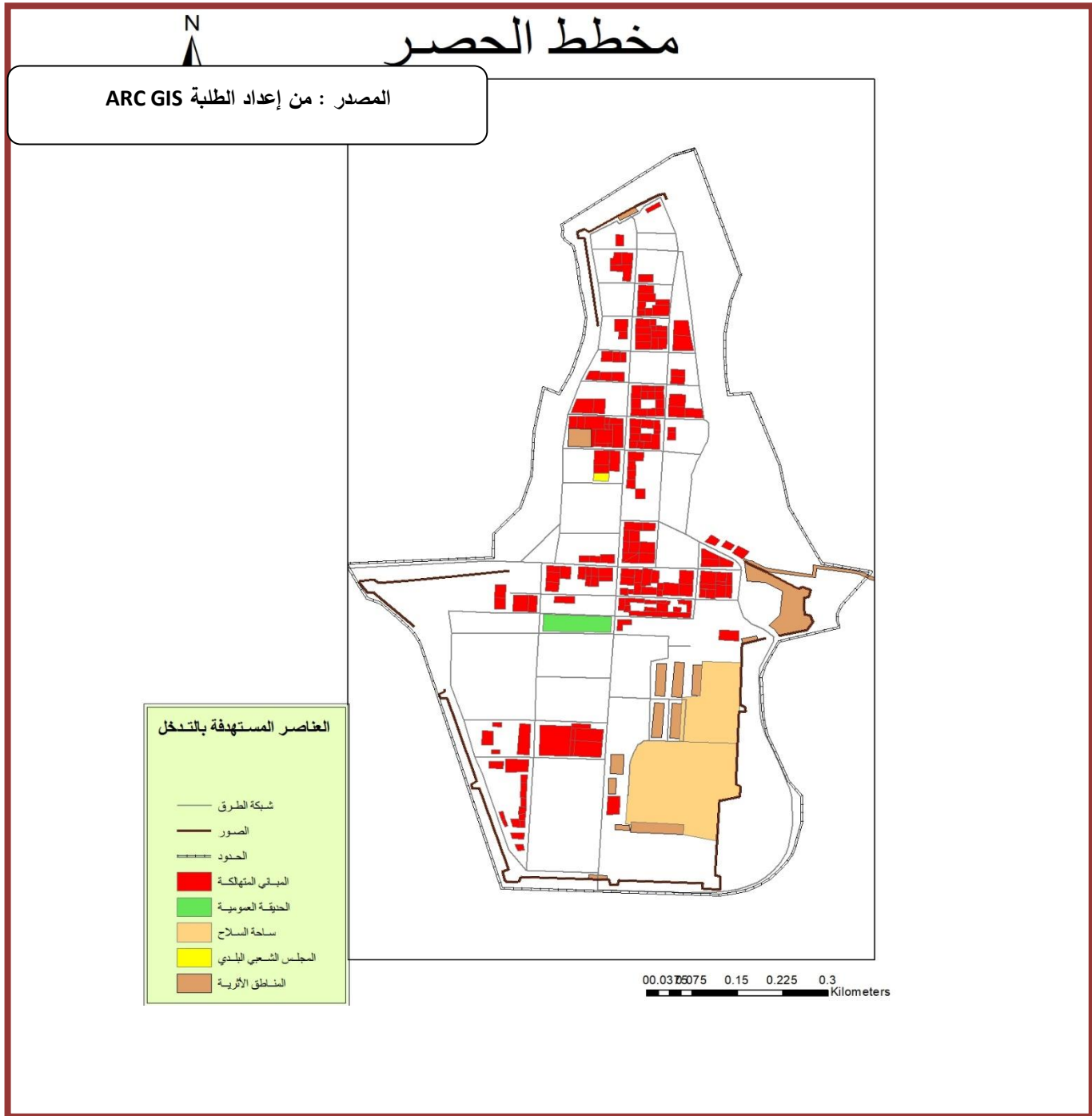
يعتبر إعادة استخدام المباني التراثية مناسباً و ضرورياً خاصة في الدول النامية التي تعاني من نقص في الخدمات الثقافية و الاجتماعية و الغرض من إعادة التأهيل وإعادة الاستخدام هي المحافظة على الهوية و البعد التاريخي والثقافي والتراثي.

وبناء عليه قمنا ب:

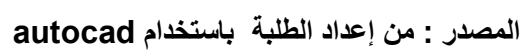
أولا حصر مناطق التدخل والتي ستتيح لنا الفرصة لإعادة احياء منطقة الدراسة و عليه فحسب نتائج التحليل والبرمجة فان المناطق المؤهلة للتدخل هي المساحات الشاغرة التابعة للدولة خصوصا تلك التي لها أصلا وظيفة تاريخية مثل : "ساحة السلاح" بالإضافة الى استغلال العقار القديم بعد ترميمه وإعادة توظيفه فيما يخدم نتائج الدراسة.

-تحديد مناطق التدخل:

مخطط رقم 15: مناطق التدخل



مخطط التهيئة



-استراتيجية الترميم وإعادة التوظيف Restauration :

إعادة تأهيل العمارة الكولونيالية: تبني خيار الترميم المعماري للبنىات المتدهورة والمتهاكة التي تعود للحقبة الاستعمارية كبديل لسياسة الهدم؛ وذلك بهدف الحفاظ على "الذاكرة البصرية" والهوية المورفولوجية للنواة الأولى للمدينة، مع إدماجها في المخططات التنموية المستقبلية. مما يجعلها قابلة للاستخدام سواء للسكن أو لوظائف أخرى تخدم الدراسة ومن بين هذه الاستخدامات لدينا:

1-1-الفندقة التراثية (النزل السياحية): إعادة توظيف المباني الاستعمارية التابعة لأملاك الدولة وتحويلها إلى إقامات سياحية ونزل تقليدية (Hôtels Boutiques)، على عكس الفنادق التابعة للسلاسل العالمية الضخمة التي تتشابه في تصاميمها (مثل هيلتون أو ماريوت)، يتميز الفندق البوتيكي بشخصية مستقلة وهوية بصرية ومعمارية خاصة جداً. مما يساهم في ضمان حيوية الحي، تنشيط الحركة الاقتصادية ليلاً ونهاراً، وإطالة مدة إقامة السياح.

صورة رقم 22: ترميم المبنى الفرنسي واستغلاله كفندق



صورة معدلة بالذكاء الاصطناعي.

1-2-مركز تفسير التراث: اقتراح مقر المجلس الشعبي البلدي الحالي (دار البلدية قديماً) ليصبح "مركزاً لتفسير التراث" بعد إخضاعه لعملية ترميم شاملة، ليفتح أمام الزوار كمعلم تاريخي ومتحف حيوي يحتضن الذاكرة التاريخية للحقبة الاستعمارية.

صورة رقم 23: استغلال مبنى المجلس الشعبي البلدي كمركز تفسير التراث



صورة معدلة بالذكاء الاصطناعي.

3-1- مدرسة الحرف والصناعات التقليدية: استغلال المنشآت والمباني الفرنسية الشاغرة التابعة للدولة في إنشاء مؤسسة للتكوين في الحرف التقليدية التي تميزت بها المنطقة، مما يضرب عصفرين بحجر واحد: حماية الموروث اللامادي، وتفعيل العجلة الاقتصادية والثقافية سياحياً.

صورة رقم 24: ترميم المباني الاستعمارية



صورة معدلة بالذكاء الاصطناعي.

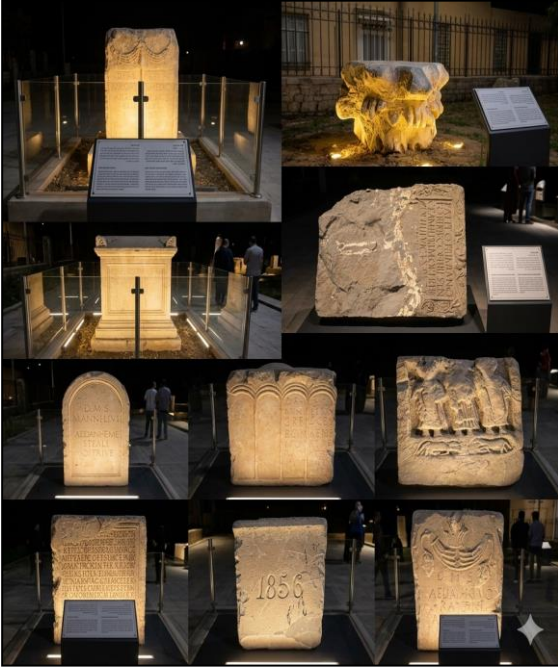


2- ترميم الفراغات الحضرية والمواقع الأثرية:

1-2- استغلال ساحة السلاح "la place d'arme" (متحف الهواء الطلق): استثمار الجيوب العقارية الشاغرة والمجاورة للثكنة العسكرية القديمة والتي تنتمي الى ساحة السلاح لتهيئة "متحف على الهواء الطلق"، يتم فيه تجميع ونقل الآثار الرومانية المهملة بالمنطقة، مع تزويده بكافة المرافق والخدمات الضرورية للزوار.



صورة رقم 25 : صورة جوية لساحة السلاح



صورة رقم 27: للآثار الرومانية بعد نقلها الى المتحف



صورة رقم 26: للثكنة العسكرية بعد ترميمها



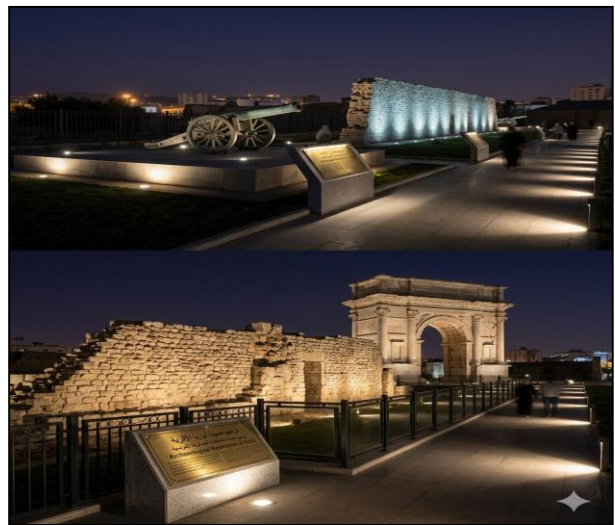
صورة رقم 29: لزنزات النعذيب بعد ترميمها وعرضها



صورة رقم 28: للثكنة العسكرية بعد ترميمها



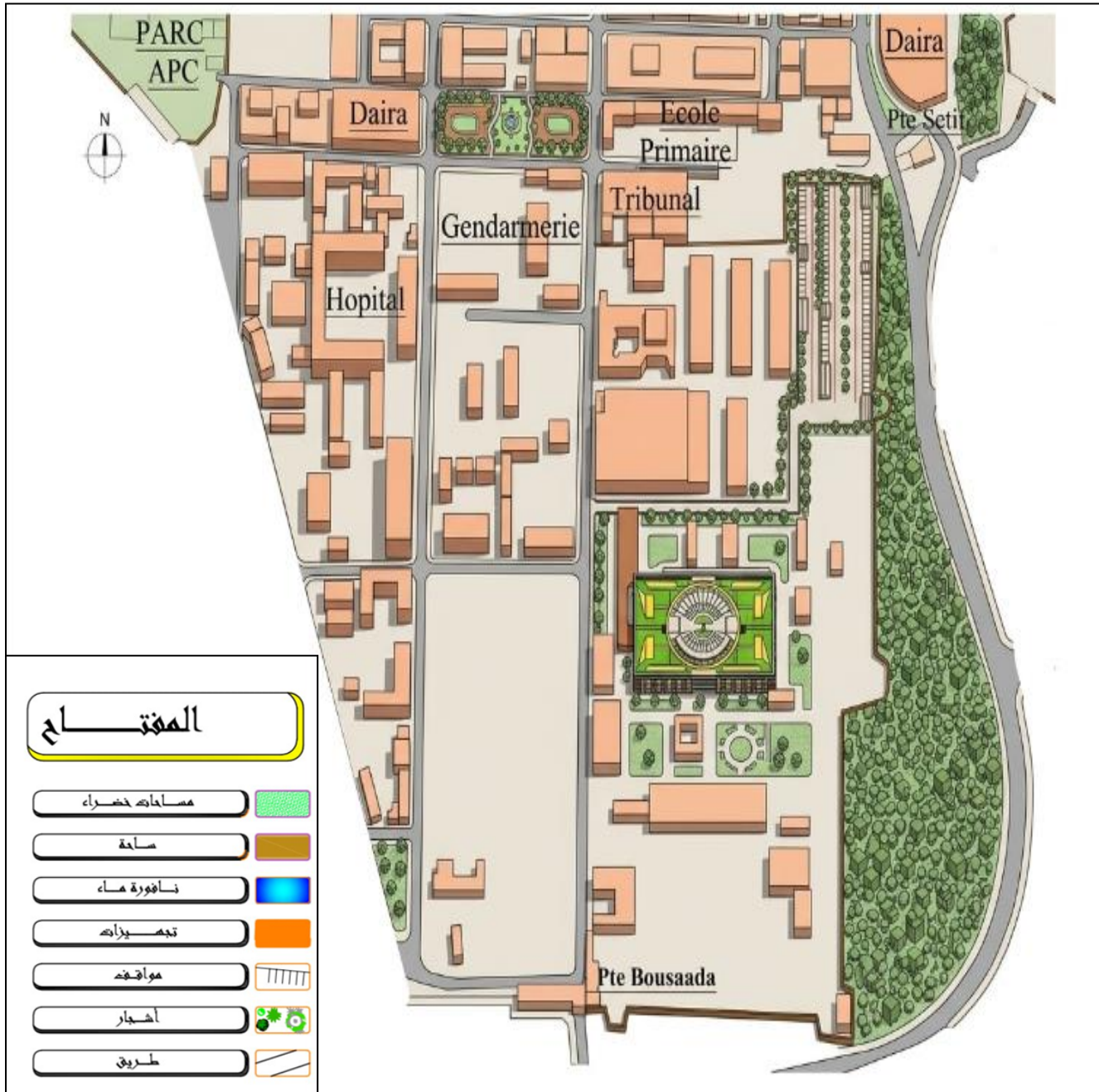
صور رقم 31: لطريقة عرض الآثار في المتحف



صور رقم 30: لطريقة عرض الآثار في المتحف

معدلة بالذكاء الاصطناعي.

مخطط رقم 17 : ثلاثي الأبعاد لأهم التدخلات



المصدر : autocad

2-2 إعادة تهيئة الحديقة العمومية: تتمين الفضاء الأخضر من خلال التركيز على الغطاء النباتي الأصيل، ونقل القطع الأثرية المهملة داخلها إلى المتحف المقترح، وتعويضها بمحطات استراحة مهيأة بمقاعد ومظلات لخدمة المسارات السياحية للمشاة.

3. صون الشواهد التاريخية والتوجيه السياحي:

3-1 الحفاظ على الأسوار: الإبقاء على المخلفات المتبقية من سور المدينة القديم وحمايتها من الاندثار باعتبارها شواهد عمرانية حية.

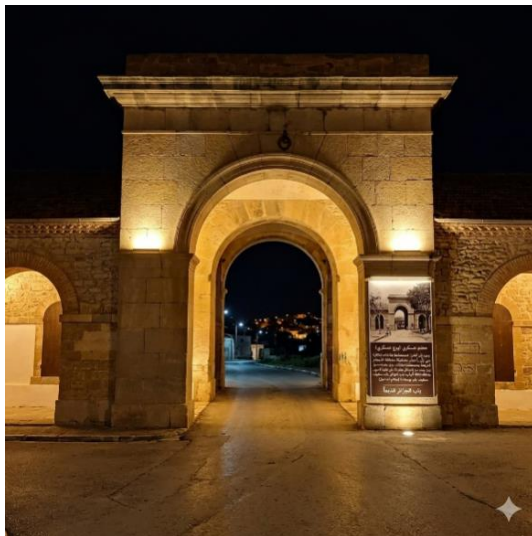
صورة رقم 32 : صور للفتحات قبل وبعد التدخل عليها



معدلة بالذكاء الاصطناعي.

3-2 أنسنة وتوثيق الأبواب التاريخية: تثبيت لافتات توجيهية وبطاقات تقنية تعريفية عند مداخل الأبواب القديمة، تتضمن لمحة تاريخية وصوراً أرشيفية لها قبل التدهور أو الترميم، لتعزيز الوعي الثقافي لدى الزائر وتسهيل القراءة البصرية للمجال.

صورة رقم 33: صورة للأبواب قبل وبعد التدخل



معدلة بالذكاء الاصطناعي.

4-مخطط النقل وتسيير الحركة المرورية(Plan de déplacement urbain)

4-1- حركة المرور: (Apaisement du trafic) حظر دخول مركبات الوزن الثقيل إلى النواة القديمة لمعالجة مشكلة الاختناق المروري، وحماية المباني الأثرية من الاهتزازات الميكانيكية والتلوث.

4-2-تشجيع الحركة الناعمة: (Mobilité douce) استحداث نقاط استراتيجية لكراء الدراجات الهوائية وتخصيص مسارات للمشاة، بهدف توفير وسائل تنقل صديقة للبيئة تتلاءم مع الخصوصية السياحية للحي.

صورة رقم 34 : صورة تجسد شوارع الحي بعد فك الاختناق المروري



معدلة بالذكاء الاصطناعي.

خلاصة الفصل :

خصص هذا الفصل لدراسة وتحليل مخطط شغل الأراضي الخاص بالنواة التاريخية لمدينة سور الغزلان، وذلك من خلال تشخيص مختلف المكونات العمرانية والمجالية التي تشكل منطقة الدراسة، اعتماداً على مجموعة من الخرائط الموضوعية والمؤشرات الكمية والكيفية. وقد أتاح هذا التحليل فهم الخصائص المورفولوجية والوظيفية للمجال الحضري، والكشف عن أهم الإشكالات التي تعيق تطوره واستغلال مؤهلاته التراثية والعمرانية.

أظهرت الدراسة أن منطقة الدراسة، الممتدة على مساحة 42.90 هكتار ويقطنها 3527 نسمة، تتميز بسيطرة النسيج المبني التاريخي في جزئها الشمالي والأوسط، مقابل وجود مساحات واسعة غير مبنية ومواقع أثرية في الجهة الجنوبية والجنوبية الشرقية. كما بين تحليل الملكية العقارية هيمنة الملكيات الخاصة داخل النسيج القديم مقابل تمركز عقارات الدولة في عدد من المواقع الاستراتيجية، وهو ما يوفر إمكانيات مهمة للتدخل العمراني وإعادة التأهيل.

كما كشف تحليل الارتفاعات ونسق المباني عن طابع عمراني أفقي يغلب عليه نمط المباني منخفضة الارتفاع، بما يعكس الخصوصية التاريخية والمعمارية للحى، في حين أظهر تحليل شبكة الطرق وجود تنظيم هرمي يسمح بالربط بين مختلف أجزاء المجال المدروس، رغم تسجيل بعض الاختناقات المرورية الناتجة عن تمركز الوظائف الإدارية والخدمات داخل المركز التاريخي.

ومن خلال دراسة التجهيزات الحضرية تبين أن الحي يؤدي دوراً مركزياً على مستوى المدينة باعتباره قطباً إدارياً وخدمائياً، حيث يحتضن عدداً كبيراً من المرافق العمومية ذات التأثير الإقليمي. غير أن هذا التركيز الوظيفي أدى إلى اختلال في التوازن بين الوظائف المختلفة، إذ طغت الوظيفة الإدارية على حساب الوظائف الثقافية والسياحية والترفيهية، رغم امتلاك المنطقة لمقومات تراثية وتاريخية ذات قيمة عالية.

أما فيما يخص الجانب الأثري، فقد أكدت الدراسة أهمية المعالم التاريخية المتمثلة في بقايا السور والأبواب التاريخية والمنشآت الاستعمارية القديمة، والتي تشكل عناصر أساسية في الهوية الحضرية للمدينة. غير أن هذه المعالم ما تزال تعاني من ضعف الاستغلال والتمتين، مما جعلها فضاءات معزولة وغير مدمجة ضمن الدورة الاقتصادية والسياحية للمدينة.

واعتماداً على نتائج التشخيص، تم تحديد جملة من المشكلات العمرانية الرئيسية، تتمثل في تدهور أجزاء من النسيج العمراني القديم، وعدم التوازن في توزيع واستغلال المجال، والضغط المروري الناتج عن تمركز التجهيزات الإدارية، وضعف استغلال الرصيد التراثي، بالإضافة إلى تعقيدات الوضعية العقارية ونقص المساحات الخضراء والفضاءات العمومية المهيأة.

وبالاستناد إلى الشبكة النظرية للتجهيزات، تبين أن منطقة الدراسة لا تعاني من عجز كمي في التجهيزات، بل إن الإشكال الحقيقي يتمثل في طبيعة الوظائف الممارسة داخل الحي. لذلك تم تبني مقاربة تعتمد على البرمجة العمرانية النوعية بدل البرمجة الكمية، من خلال توجيه التدخلات نحو إعادة إحياء النسيج التاريخي وتثمين عناصره التراثية بدل إضافة تجهيزات جديدة قد تزيد من الضغط على المجال الحضري.

وفي هذا الإطار، تم اقتراح استراتيجية متكاملة لإعادة التأهيل الحضري تركز على ترميم المباني التراثية وإعادة توظيفها في وظائف ثقافية وسياحية واقتصادية، واستغلال الفراغات الحضرية والمواقع الأثرية في مشاريع ذات طابع ثقافي وسياحي، إضافة إلى حماية المعالم التاريخية وتعزيز قراءتها العمرانية من خلال التوجيه والتعريف بها، فضلاً عن إعادة تنظيم الحركة المرورية وتشجيع أنماط التنقل المستدامة الملائمة لخصوصية المركز التاريخي.

وعليه، خلص هذا الفصل إلى أن النواة التاريخية لمدينة سور الغزلان تمتلك رصيداً عمرانياً وتراثياً مهماً يؤهلها لتكون قطباً ثقافياً وسياحياً فاعلاً، غير أن تحقيق ذلك يبقى رهيناً بتبني سياسة شاملة لإعادة التأهيل الحضري تقوم على حماية التراث، وإعادة توظيفه، وتحسين جودة المجال العمراني، بما يضمن استدامة التنمية المحلية والمحافظة على الهوية التاريخية للمدينة.

توصيات: مقترحات التدخل العمراني وتطوير منطقة الدراسة :

1-التوصيات العقارية والقانونية:

فك الاختناق العقاري: تسوية الوضعية القانونية: ضرورة الإسراع في عمليات التنازل عن البنايات التابعة للدولة لفائدة الشاغلين أو الخواص، بشرط الالتزام بـ "دفتر شروط" يفرض ترميمها وفق النمط المعماري الأصلي .

تفعيل مخطط حماية التراث: (PPMVSA) ضرورة إدماج الحي ضمن "مخطط حماية وتثمين المواقع الأثرية" لحماية المعالم الرومانية والاستعمارية من الزوال أو البناء العشوائي فوقها.

2 -التوصيات العمرانية المورفولوجيا والنسيج :

إعادة التأهيل الحضري: (Réhabilitation) إعطاء الأولوية لترميم البنايات المتهالكة بدلاً من الهدم، للحفاظ على الذاكرة البصرية للنواة الأولى. التحكم في الارتفاعات: فرض قيود صارمة على البنايات الجديدة (الخاصة) لضمان عدم تجاوزها لخط السماء (Skyline) التاريخي، وتجنب التناثر البصري مع السور .

معالجة "الجيوب الميتة": استغلال الأراضي الشاغرة (التي ظهرت باللون السماوي في خرائطك) لتحويلها إلى ساحات عمومية أو مواقف سيارات منظمة لخدمة التجهيزات الإدارية.

3 -التوصيات الوظيفية (تخفيف الضغط):

إعادة توظيف المعالم التاريخية: (Reconversion) تحويل "بقايا الثكنة العسكرية" أو "معتقل الجندرمة" إلى مرافق ثقافية، متاحف، أو مراكز حرفية بدلاً من بقائها مهجورة، مما يبعث الحيوية في جنوب الحي .

اللامركزية الإدارية: اقتراح نقل بعض الإدارات "غير الحساسة" من مركز الحي إلى مناطق التوسع الجديدة في مدينة سور الغزلان، لتخفيف الاختناق المروري داخل السور التاريخي.

4 -التوصيات السياحية والجمالية :

المسار السياحي "سوق أرغاس": استحداث مسار سياحي راجل يربط الأبواب الثلاثة (باب الجزائر، باب سطيف، باب بوسعادة) ويمر عبر المناطق الأثرية، مع تهيئة السور كواجهة سياحية للمدينة .
تهيئة الحضرية للمداخل: إعادة الاعتبار لمداخل المدينة التاريخية عبر توحيد اللافتات، الإنارة العمومية الجمالية، والتشجير الذي لا يحجب رؤية السور الأثري.

5-التوصيات السوسيو-ديموغرافية :

جذب السكان: توفير برامج سكنية تحفيزية (ترميم السكنات القديمة) لاستقطاب العائلات للعودة إلى المركز، لضمان حيوية الحي ليلاً ومنع تحوله إلى "حي إداري مهجور" بعد ساعات العمل .

❖الخلاصة العامة :

❖ في نهاية هذه الدراسة نخلص الى نتيجة نهائية حيث كنا قد تحدثنا عن ماهية الموروث العمراني وقيمه العظمى التي تعتبر بمثابة منقذ لكل من الاقتصاد والسياحة المحليين . كما أن مركز المدينة الذي يعتبر قلبها النابض هو المفتاح الحقيقي لمدينة مريحة , مكتفئة ذاتيا بخدماتها , بالاضافة الى جعلها قطبا للزوار من كل مكان وخلاصة للقول فيجب على كل مواطن الوعي بالحس المسؤول نحو الكنوز التي نمر بها كل يوم ونتعامل معها على أنها تذكارات من الماضي وفقط بل هي فخر وتبيان للوطنية واعتزاز بالجهد لا بد من صونها والاهتمام بها ولا عيب في تسخيرها للارتقاء والنهوض وتحويلها من مجرد ذكريات الى وسيلة للمكسب و تجميل الوسط الحضري وجعله أكثر جاذبية وجمالا سواء في أعين السياح أو حتى السكان .

❖ وفي الأخير فان الجزائر حاربت بالغالي والنفيس من أجل الحرية وقدرتنا اليوم على التصرف في التراب الوطني وخاصة المدن الجزائرية وواجبنا التعاون للوصول للرفي الراحة والازدهار والعمل في كل الأوساط الحضرية ومشروعنا هذا فكرة قد تغدو بمعظم المدن التاريخية الجزائرية الى واقع أفضل .

قائمة المراجع :

- 1- إعادة تنظيم المركز الأوروبي لمدينة قسنطينة مذكرة تخرج 1997 ص 7 .
- 3- منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 1، 2007، ص9.
- 4- الجريدة الرسمية الجزائرية – القانون 90-29 .
- 5- UNESCO World Heritage Centre
- 2- عبد الحليم صاري، سياسات حماية وتأهيل التراث العمراني في الجزائر، مجلة العمران وعلوم البناء، ص52
- 3- إعادة الاعتبار للتراث-العمراني-في إطار-تظاهرة-قسنطينة-عاصمة-الثقافة-العربية-2015-و-أثره-على-التنمية-السياحية-بمدينة-قسنطينة
- 4- وزارة السكن والعمران والمدينة (2019)، دليل تقنيات التدخل في السكنات والمواقع القديمة الأيلة للسقوط، منشورات مركز الهندسة المعمارية (CNAV)، الجزائر. اليونسكو (UNESCO)، اتفاقية حماية التراث الثقافي غير المادي (باريس، 2003) - المصادق عليها بالمرسوم الرئاسي الجزائري رقم 04-374.
- 5- قانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44).
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 05-489 المؤرخ في 22 ديسمبر 2005، المحدد لكيفيات وضع مخطط شغل الأراضي للأنسجة الحضرية الأثرية أو التاريخية.
- 7- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار في الجزائر (الذي يمنح مزايا تحفيزية، وعقود امتياز بالدينار الرمزي للمشاريع السياحية وحماية العقار السياحي والتراثي).
- 8- قانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي (الجزائر).
- 9- Lynch, Kevin (1960), The Image of the City, MIT Press, Cambridge
- 10- الوكالة الوطنية للقطاعات المحمية (ANSP)، الدليل التقني الموحد لعمليات ترميم الحصون والمباني الأثرية في الجزائر، وزارة الثقافة والفنون، (2022).