

Gouvernorat du Caire

Mairie de Paris

Atelier parisien d'urbanisme

avec le soutien
du ministère des Affaires étrangères
et européennes

Projets au Caire - Sayeda Zeinab

d'Ibn Tûlûn à l'aqueduc

1. Développement urbain

Coopération décentralisée Le Caire – Paris

Gouvernorat du Caire

Docteur Abdel-Azim Wazir,
Gouverneur du Caire
Général Zaki Abdel Ghany,
vice gouverneur du Caire Sud
Mme Enaam Sedky, directrice
générale du département
des relations publiques,
Général Abdel Kader Dardiri,
directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction
Général Ahmed Badr Mahrous,
directeur général de la voirie et
des transports
Général Tarek Abd el Karim
Hamady, chef du district
de Sayeda Zeinab

Mairie de Paris

M. Bertrand Delanoë, Maire
de Paris
M. Pierre Schapira, adjoint
au maire de Paris chargé des
relations internationales et
de la francophonie
M. Jean-Pierre Caffet, adjoint
au maire de Paris chargé de
l'urbanisme et de l'architecture
M. Bernard Pignerol,
délégué général aux relations
internationales, conseiller
international du maire de Paris

Coordination du projet :

Mlle Marie-Pierre Bourzai, puis
Mme Michèle Margueron,
chargées de mission coopération
décentralisée, DGRI.

Ont participé aux études et au CREUSZ :

Direction de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du Gouvernorat du Caire

Ing Mme Nefissa Mohamed
Ahmed, directrice des projets
de planification
Ing. Mme Hala Adel Fahmy,
direction de la planification
et de l'urbanisme,
Ing M. Ashraf Mohamed Ahmed,
direction de la planification et de
l'urbanisme
Ing. Hend Abd el Menaem Awad,
administration des projets
de planification.
Ing M. Saïd el Bahr, directeur
du centre d'information (SIG),
direction de l'habitat

Direction de la circulation et des transports du Gouvernorat du Caire

Ing. Mme Fifi Mohamed,
directrice
Ing Mlle Doua'a Mohammed
Abdallah

Bureau du Vice Gouverneur du Caire sud

Ing Mme Aïda Mahmoud Abd el
Wahed

District de Sayeda Zeinab
Général Tarek Abd el Krim
Hamady, chef du district
Mme Awatef Abd el Rassol,

directrice du bureau du chef du
district ;
Ing M. Adel Abdel Zaher,
directeur général de la direction
de l'habitat
Ing M. Ahmed Mahmoud,
directeur du bureau technique
Ing M. Mohamed Saad,
bureau du règlement d'urbanisme
M. Saïd Mahran, directeur
des projets
Mme Ashraf Shauky, directeur
du cadastre et des propriétés
foncières
Mme Magda el Saïed Ahmed,
directrice de l'environnement
M. Amin Sabry, directeur du
règlement d'urbanisme
M. Hesham Zakaria,
directeur de la directions
des locaux commerciaux,
M. Walid Sanad, responsable
des autorisations commerciales
Mme Houda Mohamed Ali,
directrice de l'éducation
M. Saïd Saïd Ismail, directeur
de la santé
Ing M. Mustafa Ahmed Badawi,
directeur de la planification
des transports en commun
Mme Nagua Gamal el Din,
directrice des relations publiques
Mme Bousaina Abd el Salam,
assistante des relations publiques
Mme Fatma Sayed Ahmed,
directrice du centre d'information
Mme Zeinab Megahed,
service des archives
Mme Latifa el Sayed,
service des archives

Général Mohamed Sami Abdel
Rahim, ancien chef du district
de Sayeda Zeinab

Prof. Mme Mona Zakarya,
architecte, consultante
pour le ministère du Tourisme
M. Wagdi, Abbass, Conseil
supérieur des antiquités

Equipe parisienne

Ing M. Alain de Roeck, Direction
du patrimoine et de l'architecture,
chef de projet
M. François Davenne, Direction
du logement et de l'habitat
Mme Elsa Martayan, Direction de
l'urbanisme
Ing. M. Frédéric Objois, Direction
de la voirie et des déplacements
Ing. M. Pierre Veillat,
Direction des espaces vert et
de l'environnement

Arch. Mme Christiane Blancot,
Atelier parisien d'urbanisme,
directeur d'études
Arch. Karim Ben Meriem, chargé
du programme de coopération au
Caire, coordinateur
Arch. Mme Mona Noaman,
assistante
Arch. Mme Omneya Abdel Barr,
stagiaire université Aix en
Provence
Ing. M. Julien Gicquel, géomètre,
stagiaire IFU
Ing. Melle Colombe Mareschal,
stagiaire EIVP

Partenaires du programme :
Ambassade de France en Egypte
M. Philippe Coste, Ambassadeur
de France
M. Denis Louche et M. Jean-Paul
Guihaumé, conseillers de
coopération et d'action culturelle
M. Philippe Devaud, conseiller
régional de coopération
multilatérale

Atelier Parisien d'Urbanisme

APUR
M. Jean-Baptiste Vaquin,
directeur

Ministère des Affaires étrangères et européennes

M. Antoine Joly, délégué pour
l'action extérieure des collectivités
locales

CEDEJ

*Un hommage particulier à Alain
Roussillon directeur, décédé le 2
juillet 2007, qui par la qualité de
son accueil et la permanence de
son soutien, a grandement
contribué à la réalisation de nos
projets.*

Mme Audrey Rojkoff, secrétaire
générale
Mme Hala Bayoumi, OUCC
Arch. Mme Omnia Abu Koura,
chercheur
Mme Marion Séjourné, doctorante
M Gabriel Leturcq, doctorant
M. Gabriel Jemeniez, stagiaire

Traductions :

Mme Magda A. BAKIR
Photo de couverture : Denis
Dailleux



MAIRIE DE PARIS





Sommaire

1. Développement urbain

- 4 De Mawardi à l'aqueduc, un projet global financièrement viable
- 8 Trame verte du quartier de Sayeda Zeinab
- 16 Schéma de développement de Sayeda Zeinab,
- 30 Entre le Nil et la montagne, au pied de l'aqueduc
- 46 D'Ibn Tûlûn à l'aqueduc, anticiper l'avenir

2. Projets

- 4 Projet pour les abords du nouvel hôpital
- 10 Projet pour le carrefour Abu Rish
- 16 Rénovation et requalification urbaine de la colline des Scorpions
- 24 Faire du stade un grand parc sportif paysager
- 30 Projet pour les quartiers nasseriens de Zeinhum et Abu Rish
- 40 Projet pilote pour la rue Tûlûn

De Mawardi à l'aqueduc, un projet global financièrement viable



Mettre en œuvre une opération de requalification d'un quartier urbain nécessite de s'interroger sur les caractéristiques de la zone étudiée. L'expérience montre l'importance d'un diagnostic global qui fasse apparaître les atouts et les handicaps du quartier étudié afin d'adapter le projet au lieu. Au-delà des aspects purement urbains et économiques, il est également important de chercher à préserver la diversité sociale des zones centrales. À ce titre, y compris pour des pays de culture anglo-saxonne, qui accordent peu d'importance à la préservation de la mixité sociale, il est vite apparu que, sans politique publique volontariste, les habitants qui font fonctionner la Ville (les « key-people » : petits commerçants, enseignants, policiers, éboueurs, etc.) sont chassés des aires centrales.

Il est donc important pour la puissance publique de raisonner sur la Ville dans sa globalité et pas seulement par des aménagements « au coup par coup » sur des terrains dont elle est propriétaire. La mise en place progressive d'outils d'anticipation foncière (acquisition de parcelles, réserves foncières, etc) permet à la puissance publique d'orienter les transformations des zones urbaines pour les requalifier en profondeur.

Ainsi, pour réaliser le projet de requalification de la partie ouest de Sayeda Zeinab, il est préconisé, à côté d'une intervention qui touche les terrains publics, de développer une action sur l'ensemble du quartier des anciens abattoirs, car il est ainsi possible de mettre en œuvre un projet économiquement viable et qui dynamise l'en-

semble de la zone. La proposition décrite ici ne se prononce pas sur les modalités d'intervention (expropriation, achat à l'amiable, partenariats public-privé) qui restent à étudier mais il est important d'insister sur le fait que seule une réflexion d'ensemble est de nature à donner à l'aménagement un caractère positif à moyen et long terme.

Pourquoi imaginer un projet d'ensemble ?

La zone étudiée comporte trois caractéristiques intéressantes pour la réalisation d'un projet d'ensemble avec un bon équilibre financier :

Elle est au centre de la Ville du Caire, proche de la zone des ministères (Mounira) et de la ville ancienne qui présente un intérêt patrimonial majeur ;

Malgré la présence d'habitat dégradé, voire d'activités incompatibles avec une réelle réhabilitation (abattoirs clandestins, étables, etc.), il existe des potentialités foncières importantes pouvant déboucher sur la production de terrains constructibles dans la partie sud-ouest du quartier (voir : plan de localisation des terrains) ;

La zone est très bien desservie par les transports en commun (gare routière, métro) et par de grandes voies de transit (Magra al Ayun) et la construction récente de l'hôpital pour les enfants cancéreux suggère qu'un développement économique est possible.

Quels objectifs pour un projet d'ensemble ?

La mise en œuvre d'une action de requalification devrait s'appuyer sur une action foncière et une mobilisation des acteurs de grande ampleur reposant sur trois facteurs clés :

Préserver la diversité fonctionnelle du quartier

L'importante activité liée au commerce de la viande mériterait d'être conservée avec la création d'une structure de type halle commerciale à l'usage des particuliers et des professionnels ;

Développer les potentialités économiques

La création de surfaces de bureaux et de logements privés pour les classes moyennes supérieures est tout à fait envisageable grâce à la situation centrale de la zone et à la proximité du métro ;

Préserver la diversité sociale du quartier

Le développement de l'activité économique ne devrait pas se faire au détriment des activités traditionnelles, ni en contrepartie du déplacement des habitants les plus modestes. En effet, ceux-ci tirent une partie importante de leurs revenus des activités (commerces, petits services, etc.) que seule la centralité du quartier rend possibles et eux seuls peuvent assurer les services urbains de proximité nécessaires au fonctionnement de la zone.

Le périmètre d'étude ne devrait pas se limiter aux terrains propriétés de l'État (Colline des Scorpions, Garage de réparation des bus et zone de Mawardi), mais se développer aux abords de l'hôpital. Le fait que cette partie du quartier relève de la propriété privée imposera des délais de réalisation plus importants et une politique d'acquisition foncière et/ou d'expropriation. Dans le cadre de la réalisation d'un marché de la viande, l'utilité publique d'une partie des expropriations pourrait être établie. Cette approche est indispensable si l'on veut maintenir la cohérence du quartier et se donner les moyens de reloger les 825 familles concernées par le réaménagement de la Colline des Scorpions.

Grandes lignes du programme du projet

Zone de l'Hôpital : en considérant la réalisation d'une Halle dédiée au commerce de la viande de 3 500 m²

de SHON, il serait possible de réaliser sur la zone 33 000 m² de SHON de logement en retenant un COS¹ de 3, respectant la typologie du quartier. Sur ces 33 000 m² construits, 13 000 m² pourraient être dédiés aux logements privés, et 20 000 m² au logement social.

Zone de la Colline des Scorpions :

Il serait possible de réaliser sur la zone 53 000 m² de SHON de logement en retenant un COS de 3,5 compatible avec la typologie du quartier. En plus de ces surfaces d'habitation il y aurait également la réalisation d'un nombre important de commerces et d'activités en rez-de-chaussée ainsi que deux immeubles de bureaux d'une dizaine d'étages.

Sur ces 53 000 m², 13 000 m² pourraient être dédiés aux logements privés, et 40 000 m² aux logements sociaux, auxquels on ajoutera 7 000 m² de bureaux.

Garage de réparation des bus :

Sur cette emprise proche de l'aqueduc, au-dessus du garage reconstruit, un ensemble immobilier de hauteur importante (10 étages) pourrait

être construit, mêlant la réalisation de bureaux à des logements privés plutôt haut de gamme (surface moyenne 100 m²).

Sur une SHON totale de 74 000 m², 37 000 m² pourraient être dédiés aux logements privés, et 37 000 m² à des bureaux.

Foncier disponible dans la zone de Mawardi : Sur ces emprises, au pied du métro, plusieurs immeubles de bureaux de hauteur importante (de l'ordre de 10 étages) pourraient être construits avec une SHON totale de 100 000 m².

En résumé, une politique globale permettrait la réalisation de programmes diversifiés, la partie logements privés (740 logements) et bureaux (144 000 m² SHON) venant rentabiliser la production de 850 logements sociaux.

1. Le COS est le coefficient d'occupation des sols. Un COS de 3 signifie que les m² construits sur un terrain représentent trois fois la surface de ce même terrain.

Surfaces construites des projets par programmes

Surfaces des programmes privés		
Logements	m ²	Nb logements
Colline des scorpions	13 000	185
Zone de l'hôpital	13 000	185
Garage de réparation des bus	37 000	370
Total logements	63 000	740
Bureaux		
Mawardi	100 000	
Garage de réparation des bus	37 000	
Colline des scorpions	7 000	
Total bureaux	144 000	
TOTAL PROGRAMMES PRIVÉS	207 000	740
Surfaces des programmes sociaux		
Logements Sociaux	m ²	Nb logements
Colline des scorpions	40 000	570
Zone de l'hôpital	20 000	280
TOTAL PROGRAMMES SOCIAUX	60 000	850

أما بالنسبة لإمكانية تنفيذ سوق اللحوم، فيمكن إثبات المنفعة العامة لجزء من عمليات نزع الملكية. وهذا المنهج حتمي إذا ما كانت هناك رغبة في الإبقاء على تماسك الحي وتوفير الوسائل لإعادة تسكين الـ ٨٢٥ أسرة المعنية بإعادة تخطيط وتنظيم تل العقارب.

الخطوط العريضة لبرنامج المشروع

منطقة المستشفى: إذا ما نظرنا إلى تنفيذ سوق مثل سوق الهال (سوق اللحوم والخضر المغطى) يكرس لتجارة اللحوم ومساحته ٣٥٠٠ م^٢ كمسطح صاف غير قابل للاشغال SHON، فمن الممكن تنفيذ على المنطقة ٣٣ ٠٠٠ م^٢ من المسطح الصافي غير القابل للاشغال، وحدات سكنية مع تحديد معامل إشغال للأراضي COS ٣ يحترم التصنيفات النموذجية للحي.

وعلى الـ ٣٣ ٠٠٠ م^٢ يمكن بناء ١٣٠٠٠ م^٢ من الإسكان الخاص و٢٠ ٠٠٠ م^٢ من الإسكان الشعبي.

منطقة تل العقارب: من الممكن أن يتم بناء مساكن على منطقة مساحتها ٥٣٠٠٠ م^٢ من المسطح الصافي غير القابل للاشغال مع تطبيق معامل اشغال للأراضي ٣,٥ يتوافق مع التصنيفات النموذجية للحي. وعلاوة على هذه المسطحات السكنية، يمكن تنفيذ عدد كبير من المحلات التجارية والأنشطة في الطابق الأرضي وكذلك مبنين إداريين من عشرة طوابق.

ومن ضمن مساحة الـ ٥٣ ٠٠٠ م^٢، يمكن أن يكرس مسطح ١٣ ٠٠٠ م^٢ للسكن الخاص و٤٠ ٠٠٠ م^٢ للسكن الإجتماعي يضاف إليها ٧ ٠٠٠ م^٢ للمكاتب.

جراج إصلاح الأوتوبيسات: على هذا الحيز القريب من مجرى العيون وعلى الجراج الذي يتم إعادة بناؤه، يمكن بناء مجمع عقاري يتميز بإرتفاع كبير (١٠ طوابق) بحيث يتم التنوع في تنفيذه بالمزج بين المكاتب والشقق السكنية التي تدخل ضمن الفئة مرتفعة المستوى (متوسط المسطح ١٠٠ م^٢).

وعلى إجمالي مسطح صاف غير قابل للاشغال قدره ٠٠٠ ٧٤ م^٢، يمكن أن يكرس مسطح ٣٧ ٠٠٠ م^٢ للسكن الخاص و٣٧ ٠٠٠ م^٢ للمكاتب.

العقارات الممكن توفرها في منطقة المواردي: على هذه الحيازات، وعند المترو، يمكن بناء الكثير من العمارات الإدارية ذات الإرتفاعات الكبيرة (ما يقابل ١٠ أدوار) ويمكن بناؤها على مسطح صاف غير قابل للبناء بإجمالي قدره ١٠٠ ٠٠٠ م^٢.

بايجاز، تتيح السياسة الشاملة إنجاز برامج متنوعة ويوفر الجزء المتعلق بالسكن الخاص (٧٤٠ وحدة سكنية) والمكاتب (١٤٤ ٠٠٠ م^٢ من المسطحات الصافية غير القابلة للاشغال) مردودا يسمح بإقامة ٨٥٠ وحدة مساكن إجتماعية.



المواردي
تل العقارب
جراج الأتوبيسات
المنطقة المحيطة بالمستشفى

المسطحات المبنية من المشروعات في كل برنامج

عدد الوحدات	م ^٢	مسطحات البرامج الخاصة الوحدات السكنية
١٨٥	١٣ ٠٠٠	تل العقارب
١٨٥	١٣ ٠٠٠	منطقة المستشفى
٣٧٠	٣٧ ٠٠٠	جراج إصلاح الأوتوبيسات
٧٤٠	٦٣ ٠٠٠	إجمالي عدد الوحدات السكنية
المكاتب		
	١٠٠ ٠٠٠	المواردي
	٣٧ ٠٠٠	جراج إصلاح الأوتوبيسات
	٧ ٠٠٠	تل العقارب
	١٤٤ ٠٠٠	إجمالي المكاتب
٧٤٠	٢٠٧ ٠٠٠	إجمالي البرامج الخاصة
مساحات البرامج الإجتماعية		
عدد الوحدات	م ^٢	الوحدات الإجتماعية
٥٧٠	٤٠ ٠٠٠	تل العقارب
٢٨٠	٢٠ ٠٠٠	منطقة المستشفى
٨٥٠	٦٠ ٠٠٠	إجمالي البرامج الإجتماعية

١ COS هو معامل اشغال الأراضي. وإذا كان هذا المعامل يساوي ٣ فهذا يعني أن الأمتار المربعة المبنية على قطعة الأرض تمثل ثلاث مرات مسطح نفس هذه القطعة من الأرض.

من المواردى الى مجرى العيون المشروع الشامل له جدوى مالية

حظائر مواشى، الخ ٠٠٠)، إلا أن هناك إمكانيات عقارية كامنة وهامة يمكن أن تؤدي إلى إنتاج أراض قابلة للبناء في الجزء الجنوبي الغربي من الحي (ينظر خريطة تحديد أماكن الأراضي).

إن خدمة المنطقة بواسطة النقل الجماعي (محطة الأوتوبيسات والمترو ٠٠٠) وبواسطة طرق العبور الكبرى (مجرى العيون) جيدة للغاية كما أن بناء مستشفى الأورام للأطفال في الآونة الأخيرة يفترض أن التنمية الاقتصادية ممكنة.

ما هي الأهداف بالنسبة لأي مشروع شامل؟

يجب أن يستند تنفيذ أي عملية للتطوير على العمل العقاري وأن تركز العبء الضخم للأطراف المؤثرة على ثلاثة عوامل رئيسية :

المحافظة على تنوع وظائف الحي

يستحق النشاط الهام المرتبط بتجارة اللحوم المحافظة عليه بإنشاء هيكل من نوع هيكل سوق الهال (سوق اللحوم والخضرا المعطى) ويكون سوقا تجاريا يستخدمه في أن واحد الأفراد وأهل المهنة،

تنمية الإمكانيات الاقتصادية الكامنة

من الممكن النظر في خلق مسطحات ادارية وسكنية خاصة من أجل الطبقات المتوسطة العليا بفضل الوضع المركزي للمنطقة وبفضل قرب المترو.

المحافظة على التنوع الاجتماعي للحي

يجب ألا تتم تنمية النشاط الاقتصادي على حساب الأنشطة التقليدية ولا في مقابل نقل السكان الأكثر تواضعا. ففي الواقع أن هؤلاء السكان يحققون الي حد بعيد دخلهم من الأنشطة (المحلات التجارية، الخدمات الصغيرة، الخ ٠٠٠) التي لا يمكن أن تكون ممكنة سوى بفضل الموقع المركزي للحي ولايستطيع أحد غيرهم تأمين الخدمات الحضرية المجاورة واللازمة لأنظمة نشاط المنطقة.

إن محيط الدراسة يجب ألا يقتصر على الأراضي المملوكة للدولة (تل العقارب وجراج إصلاح الأوتوبيسات ومنطقة المواردي) ولكنه يجب أن يشمل أيضا المنطقة التي تحيط بالمستشفى. وبما أن هذا الجزء من الحي يدخل في حيز الملكية الخاصة، فسوف يطيل ذلك من فترات التنفيذ وسيحتم أن يتم وضع سياسة لشراء العقارات و/أو لنزع الملكية .

إن تنفيذ عملية التطوير في حي حضري يستدعي أن نطرح الأسئلة حول خصائص المنطقة التي تتم دراستها. وتبين التجربة أهمية التشخيص الشامل حيث أنه يبرز المزايا والعوائق الموجودة في الحي الخاضع للدراسة لكي يتم تكييف المشروع بالمكان. وتجاوزا عن الجوانب العمرانية والاقتصادية البحتة، من المهم أيضا محاولة الحفاظ على التنوع الاجتماعي في المناطق المركزية. وبهذا الصدد، ويتعلق الأمر أيضا بالبلاد التي تتميز بثقافة انجلو- ساكسونية والتي توجه اهتماما قليلا للمحافظة على الإختلاط الاجتماعي، سرعان ما يتضح انه بلا سياسة عامة تتسم بالإرادة، يتم طرد السكان الذي يجعلون المدينة تعمل (وهم ال key-people أي صغارالتجار والمعلمون والشرطة وجامعو القمامة، الخ ٠٠٠) من المساحات المركزية.

وعليه من المهم بالنسبة للسلطة العامة أن تمنع التفكير في المدينة إجمالا وليس فقط القيام بعمليات التنظيم والتخطيط «حسب الظروف» في أراض تملكها. إن التزود تدريجيا بأدوات الإستباق العقاري (إقتناء قطع الأراضي والإحتياطي العقاري، الخ ٠٠٠) يسمح للسلطة العامة بتوجيه التحولات في المناطق الحضرية من أجل تطويرها تطويرا عميقا.

هكذا، لإنجاز مشروع تطوير للجزء الغربي من حي السيدة زينب، يوصى بالقيام بعمل يشمل حي المذبح القديم كله الي جانب عملية تطوير تخص الأراضي العامة وبالتالي يمكن تنفيذ مشروع له جدوى من الناحية الاقتصادية ويضفي الحيوية على المنطقة بمرمتها. ان الإقتراح المبين في هذا النص لايعبر عن أي رأي في أساليب التدخل (نزع الملكية أو الشراء الودي أو الشراكة بين العام والخاص) التي مازال يجب دراستها ولكنه من المهم التأكيد على أن التفكير الشامل فقط هو الكفيل بإضفاء طابع إيجابي على المدين المتوسط والطويل.

لماذا يجب تخيل مشروع شامل؟

إن المنطقة التي تتم دراستها تتضمن ثلاث خصائص هامة لإنجازمشروع شامل يتميز بتوازن مالي جيد .

تقع المنطقة في وسط مدينة القاهرة بالقرب من منطقة الوزارات (المنيرة) ومن المدينة القديمة ويمثل ذلك أهمية تراثية كبيرة. وبالرغم من وجود مساكن متدهورة ووجود أنشطة لاتتناسب مع عملية إعادة التأهيل الحقيقية (مجازرتعمل في السر، حظائر مواشى، الخ ٠٠٠)، إلا أن هناك إمكانيات عقارية

Trame verte du quartier de Sayeda Zeinab



La présence végétale est indispensable à la vie et la ville ne doit pas être un territoire seulement minéral sans arbres ni plantes.

Le végétal accompagne la vie des hommes, structure l'espace et le paysage, améliore la qualité de l'air qu'on respire, apporte confort et esthétique.

Il offre nourriture et refuge à toute une faune inféodée qui, en retour, participe à la prolifération des plantes en transportant des graines et en assurant la pollinisation.

La continuité biologique est importante

Chaque espace végétal a sa richesse spécifique mais, s'il est isolé, sans lien avec d'autres espaces plantés, cette richesse décline naturellement. À l'inverse, s'il existe des continuités physiques, une proximité suffisante entre les espaces, cela produit un enrichissement général.

Une rue plantée, un mur sur lequel les plantes grimpent, des jardinets en pied d'immeuble, un filet ou un cours d'eau, un plan d'eau, sont autant d'éléments qui peuvent lier les espaces verts entre eux et établir ainsi un maillage vert puissant.

En ville, la continuité biologique est assurée par celle des rues et promenades plantées, des parcs et des jardins qui constituent ce que l'on nomme la « trame verte ».

La combinaison des besoins fondamentaux des habitants (déplacements, services, confort, plaisir) et des considérations écologiques ci-dessus énoncées aboutit à la nécessité de mettre en place une « trame verte » dans tous les projets d'aménagement urbain.

Diagnostic

Le Caire est une ville très peu plantée, poussiéreuse et de ce fait les

enjeux de pollution et d'amélioration du cadre de vie y sont fondamentaux. Tout réaménagement doit être l'occasion d'une structuration de l'espace par le végétal en renforçant son rôle dans les espaces urbains publics et privés.

C'est un enjeu essentiel, surtout dans les quartiers pauvres, où la vie dans l'espace extérieur a une importance particulière car elle compense l'étroitesse et l'inconfort de l'espace du logement.

La structure urbaine du quartier de Zeinuh, avec ses voies larges, ses immeubles de logements cubiques en béton, ses grands espaces au sol minéral, favorise l'exposition forte au soleil tout au long de la journée. C'est une contrainte mais aussi une chance car la place disponible offre beaucoup de possibilités d'aménagement et de végétalisation.

Le végétal dans le quartier

Le premier atout du quartier est sans doute la proximité certaine de la nappe phréatique attestée par le port majestueux des grands arbres. On y observe aussi des formes végétales très différentes.

les formes de qualité médiocre

Cette catégorie est assez répandue et correspond à des espaces en gestion publique ou collective. Ce sont par exemple des pelouses râpées peu entretenues et surfréquentées sur des bas-côtés de rue, ou entre certaines barres de logement, des alignements d'arbres situés sur des bandes de terrain trop étroites pour leur développement ou encore des arbres dépérissants.

les formes de qualité intéressante

Cette catégorie regroupe les pelouses plantées et fleuries, accompa-

gnées d'arbustes, d'arbres de haute tige, les alignements continus d'arbres adultes au port naturel... que l'on trouve sur des placettes publiques, au pied de certains immeubles aménagés par les habitants (barres de logement, ou plots de logement de ZeinHum 2) ou encore, certains secteurs de plantations diffuses mais qui fonctionnent globalement comme une « masse végétale ».

les formes de qualité supérieure

Cette catégorie regroupe les jardins très plantés, les espaces dans lesquels des plantes ont poussé massivement en étant protégées des agressions et qui constituent des ensembles végétaux remarquables. À Sayeda Zeinab, plusieurs implantations végétales sont particulièrement riches du point de vue écologique, ce sont en général des espaces clôturés ou à accessibilité limitée comme les cimetières, arménien, copte ou catholique, des enclos plantés derrière les tribunes du stade de ZeinHum, des alignements d'arbres anciens majestueux.

Principes pour la création d'une trame verte à Sayeda Zeinab

L'objectif est d'organiser une trame verte suffisamment forte pour transformer l'image du quartier, structurer l'espace et améliorer les conditions de vie des habitants.

Il s'agit de :

- créer de nouvelles liaisons vertes, améliorer le confort des cheminements et des logements par la création de grands ombrages ;
- réduire l'espace public minéral au profit de zones végétales, jardins au pied des immeubles, plantation des parkings et des trottoirs, création d'espaces plantés publics accessibles de jour et de nuit.

Le maillage général des plantations s'appuie :

- sur les zones plantées existantes (jardins, alignements, cimetières) ;
- sur les grands espaces publics minéraux (rues, délaissés de voirie ou d'immeuble) ;
- sur les espaces non publics dans lesquels les plantations sont possibles (cours d'écoles, terrains de sport).



تبدیل الرصف بحدائق من أجل السكان Remplacer le bitume par des jardins pour les habitants



تدعيم صفوف الأشجار في الشارع التي بها أشجار Renforcer les alignements d'arbres dans les rues déjà plantées

حداية وتوسيع مناطق تشجير فريدة في مركز الشباب Au stade, plantations d'arbres exceptionnels à protéger et à étendre



المخطط العام للتطوير العمراني لحي السيدة زينب
النسيج الأخضر المقترح وضعه في الطرق العامة
الطرق القائمة المطلوب تطويرها
المناطق الخضراء وصفوف الأشجار القائمة
مشروع تشجير الطرق العامة
الطرق المميزة القائمة
العناصر المميزة القائمة

٣
3 Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab
Trame verte future sur les voies publiques

- Voies existantes à développer
- Espaces verts et alignements d'arbres existants
- Projet de plantation des voies publiques
- Voies remarquables existantes
- Éléments remarquables existants

المخطط العام للتطوير العمراني لحي السيدة زينب
النسيج الأخضر المقترح والمناطق الخضراء الجديدة
الطرق القائمة المطلوب تطويرها
المناطق الخضراء وصفوف الأشجار القائمة
مشروع المناطق الخضراء وصفوف الأشجار في الطرق العامة
الطرق المميزة القائمة
العناصر المميزة القائمة

٢
2 Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab
Trame verte future et nouveaux espaces verts

- Voies existantes à développer
- Espaces verts et alignements d'arbres existants
- Projet d'espaces verts et d'alignements d'arbres
- Voies remarquables existantes
- Éléments remarquables existants

Méthode de réalisation

1. Les zones de qualité supérieure sont préservées et renforcées (clôture, accessibilité limitée, adjonction de zones plantées en lisière des plantations existantes). Ces zones sont les « poumons écologiques » du secteur. Un compromis entre nécessité de clôturer et transparence est à rechercher, en préférant les grilles aux murs aveugles afin de ménager des vues.

2. Des grandes masses végétales sont plantées (plantations en bosquets, en mails ou esplanades), pour créer des lieux de tranquillité ombragés équipés de bancs, de tables et de jeux d'enfants pour accueillir des activités quotidiennes.

3. Des continuités vertes entre ces différentes zones sont créées (nouveaux mails ou reconstitution d'alignements d'arbres clairsemés, doublement d'alignements existants,

plantation de terre-pleins centraux) qui ombragent les chaussées et les trottoirs. À terme, les alignements d'arbres devraient former des voûtes végétales qui offrent ombre et fraîcheur comme certains alignements de flamboyants le font d'ores et déjà.

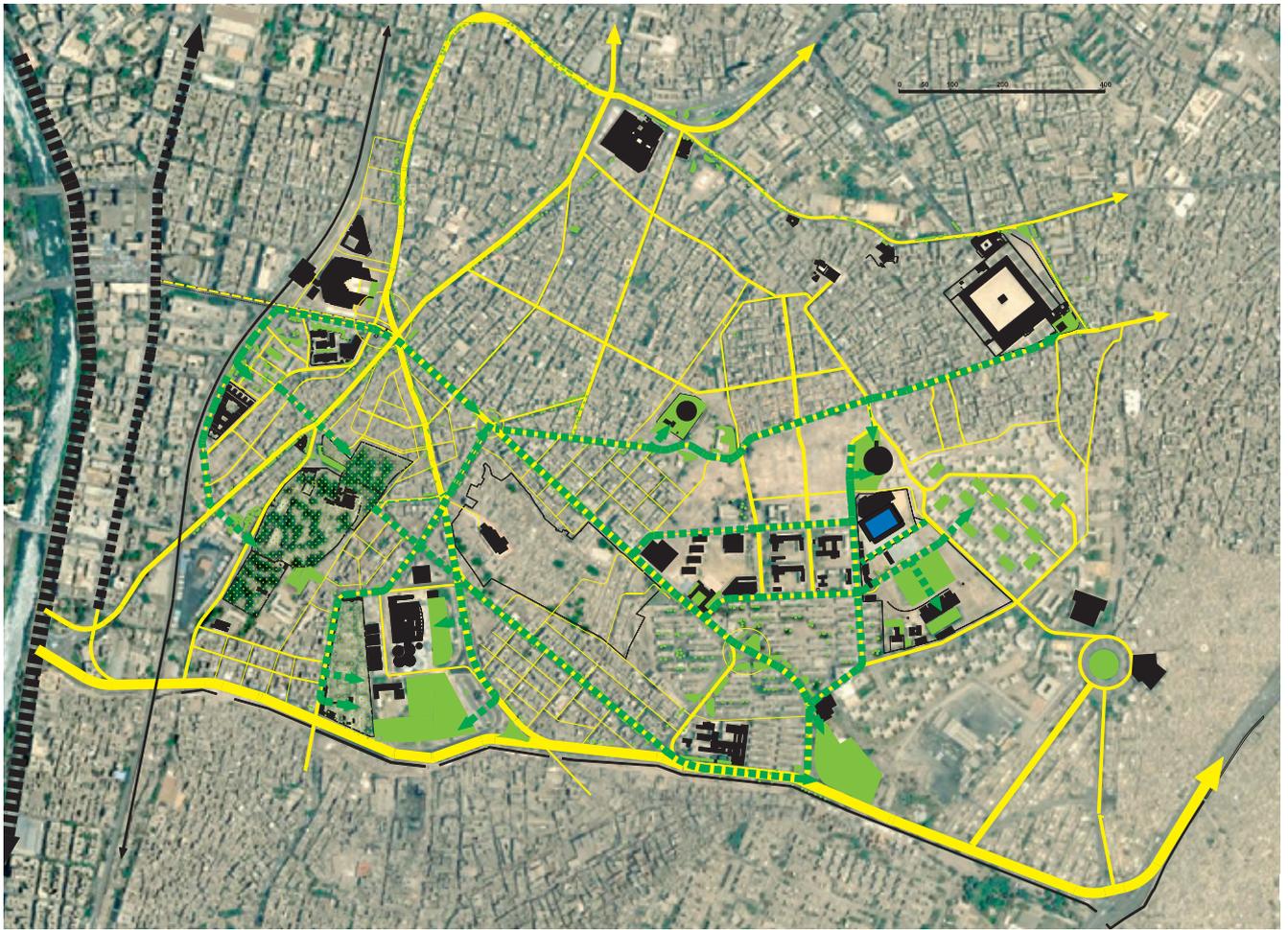
4. Les espaces d'accompagnement des immeubles et des rues sont totalement replantés. Le gazon seul n'a aucun intérêt, il faut absolument massivement planter (plantes tapissantes, arbustes et arbres) pour créer un microclimat favorable. Ceci est confirmé par les exemples, souvent d'initiative locale et privée, existants à Zeinuh. Ces démarches individuelles spontanées des habitants sont à valoriser et à encourager.

Associer les habitants à l'entretien pour assurer la pérennité des plantations

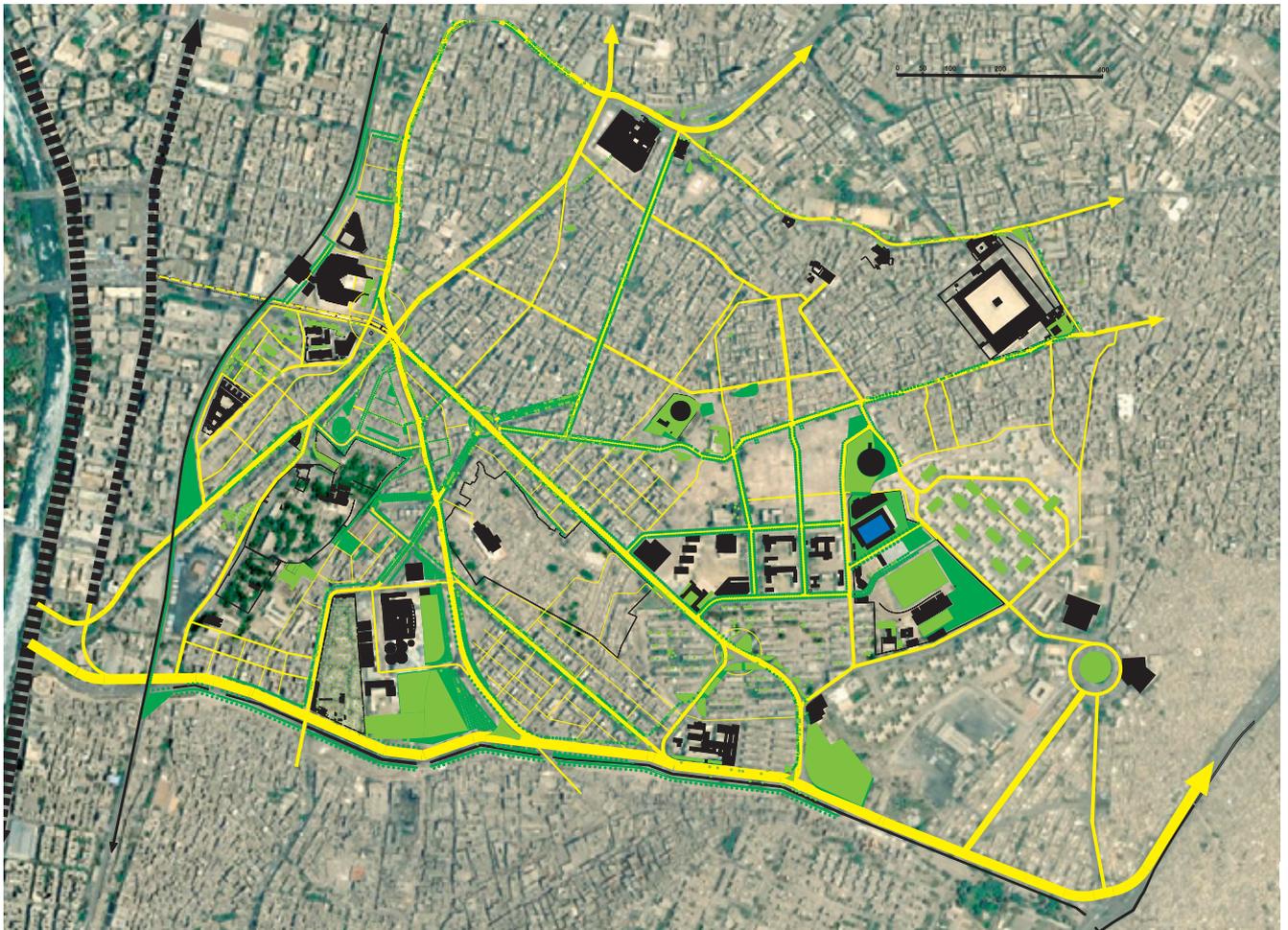
En raison de la pression humaine sur les plantes (chocs, poussières, arrachages, déversements divers) les conditions de plantation vont être déterminantes pour la survie des plantes et leur entretien. Il faut planter des arbres déjà gros dans des volumes de terre importants et les arroser souvent durant la première année. Cette tâche peut être déléguée aux habitants ou aux commerçants installés à proximité. Les chances de réussite sont ainsi plus grandes car les habitants, associés au projet, se sentent responsables de la vie des plantes. Enfin, si les plantations sont près des lieux de vie du quartier – commerces, cafés, marchés – elles participeront du confort des espaces urbains et seront de ce fait respectées.

Grands arbres à l'entrée du cimetière copte

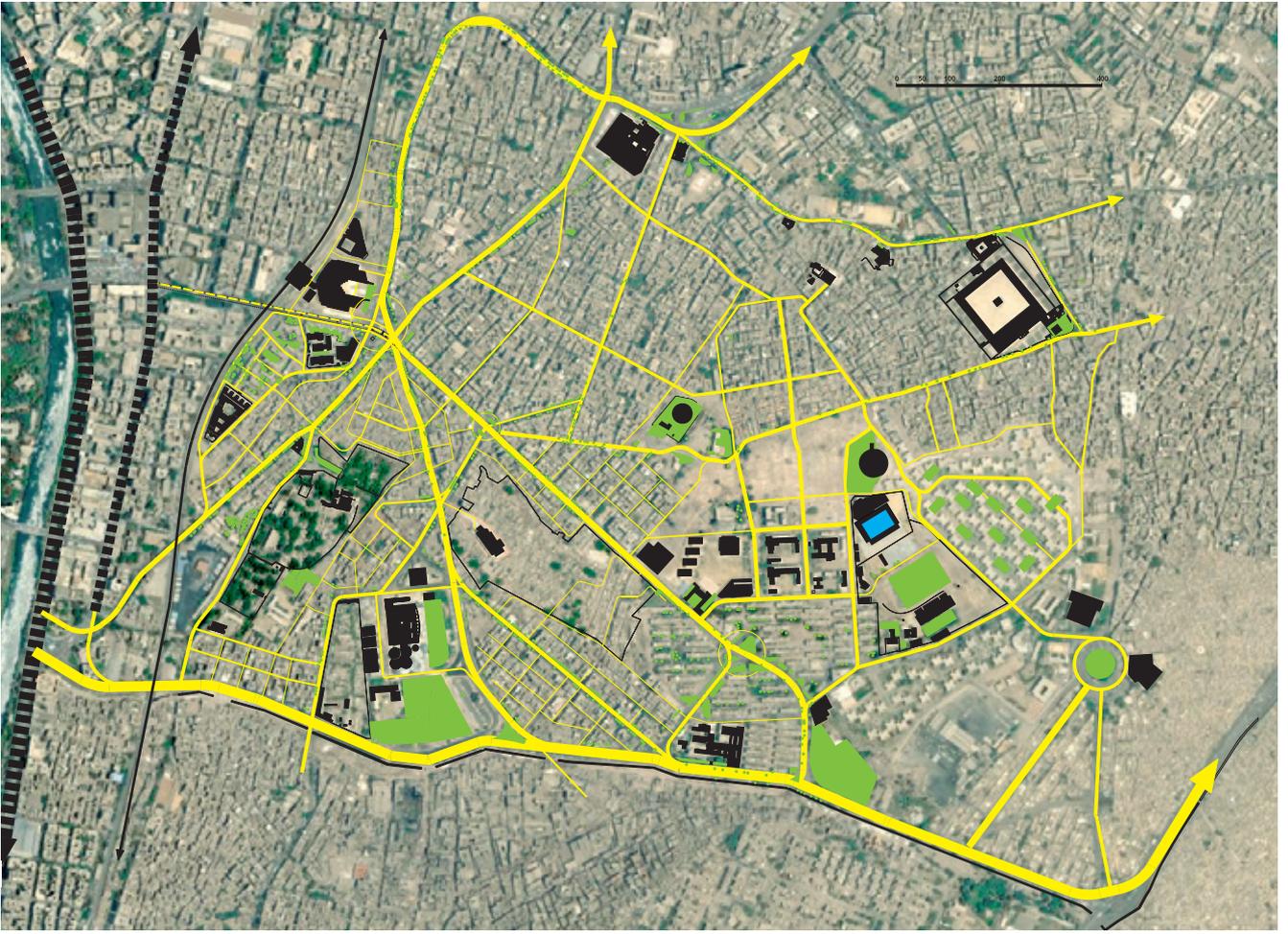




٣



٢



المخطط العام للتطوير العمراني لحي السيدة زينب
 الهيكل العمراني القائم والمناطق الخضراء
 الطرق القائمة المطلوب تطويرها
 المناطق الخضراء وصفوف الأشجار القائمة
 الطرق المميزة القائمة
 العناصر المميزة القائمة

1 Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab
 Structure urbaine existante et espaces verts
 Voies existantes à développer
 Espaces verts et alignements d'arbres existants
 Voies remarquables existantes
 Éléments remarquables existants

Jardins plantés par les habitants au pied des immeubles





Le sud de la rue Anouar, une rue ombragée



Le nord de la rue Anouar, une rue sans arbres

بمقاعد وموائد ولعب أطفال من أجل الأنشطة اليومية.
٣- خلق تتابع متصل من اللون الأخضر بين هذه المناطق المختلفة (ممرات مشجرة جديدة أو إعادة تشكيل اصطفاف الأشجار المبعثرة أو العمل على ازدواج صفوف الأشجار المتراسة الموجودة أو زراعة اكوام التراب المتراكم المركزية...
(ويظل هذا التتابع الطرق والأرصفة. وفي النهاية، من المفروض أن تأخذ صفوف الأشجار المتراسة شكل القباب النباتية وتوفر الظل والطراوة مثلما تفعل ذلك الآن أشجار البونسيانا.

٤- تزرع مرة أخرى كل الفراغات الملازمة للمباني والشوارع النجيلية وحدها لأهمية لها ويجب لزاما الزراعة بكثافة (زراعة النباتات التي تفرش والشجيرات والأشجار...) وذلك لخلق مناخ محلي مناسب. وما يؤكد ذلك هو الامثلة المأخوذة من المبادرات الخاصة والمحلية الموجودة في زينهم. ويجب إبراز هذه المحاولات الفردية التلقائية وتشجيعها.

إشراك السكان في المحافظة على النباتات المزروعة ضمانة لدوامها

بسبب الضغط الذي يمارسه الإنسان على النباتات (من إحتكاك وأتربة وإقتلاع ومختلف ما يتم سكبها...)، تصير ظروف الزراعة حاسمة بالنسبة لبقاء النباتات والمحافظة عليها، فيجب زراعة الأشجار الكبيرة في مساحات الأرض الكبيرة ويجب ريها بكثرة خلال السنة الأولى. ويمكن تفويض السكان أو التجار المتواجدين بالقرب منها بهذه المهمة. وبذلك تكون فرص النجاح أكبر لأن السكان عندما يشاركون في المشروع يشعرون بمسئوليتهم تجاه حياة النباتات. وفي النهاية، عندما تكون الأماكن المزروعة قريبة من أماكن النشاط بالحى - المحلات أو المقاهي أو الأسواق - يساهم وجودها في إضفاء الراحة على الفراغات العمرانية ويتم بالتالي إحترامها.

مبادئ لخلق نسيج أخضر بحي السيدة زينب

إن الهدف هو تنظيم نسيج أخضر قوي بما يكفي لتغيير صورة الحي وإعادة هيكلة الفراغ وتحسين الظروف المعيشية للسكان.
ويتعلق الأمر :

- بإقامة وصلات خضراء جديدة وتحسين الراحة في طرق السير والمسالك وذلك بإنشاء الكثير من الظلال،
- الإقلال من الفراغ العام المكون من الجماد لصالح الحيز النباتي والحدائق التي تقع أسفل المباني وزراعة أماكن وقوف السيارات والأرصفة وخلق فراغات مزروعة عامة يمكن النفاذ إليها ليلا نهارا.
- وتعتمد الشبكة العامة للزراعات على :
- الأماكن المزروعة الموجودة (الحدائق والنباتات المتراسة والمقابر...)
- المسطحات العامة الكبيرة المكونة من الجماد (الشوارع والأجزاء المهملة من الشوارع أو المباني)
- المسطحات غير العامة التي يمكن زراعة النباتات فيها (فناء المدارس والأراضي المخصصة للرياضة...).

أسلوب الإنجاز

- ١- المحافظة على المناطق التي تعتبر جودتها من النوعية الممتازة ويتم دعمها (بسياس يحد النفاذ إليها، بإضافة النباتات على حد الزراعات الموجودة)، فهذه المناطق بمثابة «الرئة البيئية» للمنطقة. ومن اللازم إيجاد حل وسط بين ضرورة إحاطة المكان بسور والشفافية ومن المفضل استخدام سياج من الحديد بدلا من الجدران المصمطة حتى لاتحجب الرؤية وحتى يمكن إتاحة وجود منظر،
- ٢ - زراعة كتل نباتية ضخمة (زراعة غابة صغيرة أو على شكل ممرمشجر أو فناء) وذلك لخلق أماكن هدوء مظلة ومزودة



Dans Zeinhum 2, plantations
تشجير متوسط المستوي في المرحلة الثانية من زينهم
très médiocres



À Zeinhum 2, plantations à améliorer
تحسين التشجير في زينهم ٢



Dans le cimetière arménien, plantations
تشجير فريد بالمقابر الأرمنية
exceptionnelles



بالنباتات بحيث يتم دعم الدور الذي تؤديه في الفراغات العمرانية العامة والخاصة.

ويعتبر هذا الرهان تحدياً أساسياً في الأحياء الفقيرة على وجه الخصوص فالحياة في الفراغ الخارجي بها تتميز بأهمية خاصة لأنها تعوض ضيق مساحة المسكن وقلة الراحة به. ويساعد الهيكل العمراني لحي زينهم بشوارعه العريضة ومبانيه السكنية المكعبة الأسمنتية وفراغاته الواسعة بترتبها المشكلة من الجماد على تعرضه الشديد للشمس طوال اليوم. وفي حين يشكل ذلك قيدياً إلا أنه في نفس الوقت فرصة لأن المساحة المتوفرة تقدم الكثير من امكانيات التنظيم والتخطيط والإكثار من النبات.

الرقعة الخضراء في الحي

إن أكثر ما يمتاز به الحي هو قربيه من طبقة المياه الجوفية والمظهر المهيب للأشجار الكبيرة هو ما يثبت وجودها.

ومن الملاحظ أيضاً وجود أشكال متنوعة للغاية من النباتات:

١- النوعية التي تتصف بجودة ضعيفة

هذه الفئة منتشرة بكثرة وتقابل المساحات التابعة للإدارة العامة أو المحلية. على سبيل المثال العشب المتاكل فهو لا يحظى بالعناية الكافية ويتم المشي عليه بكثرة ونجده في ممرات حافة الشارع أو بين بعض المباني السكنية الشريطية وهناك أيضاً صفوف الأشجار المتراسة المزروعة في مساحات ضيقة للغاية لا تتيح لها النمو والأشجار الأخرى الذابلة.

٢- النوعية المثيرة للإهتمام لجودتها

وتضم هذه الفئة المساحات المزروعة بالنجيلة والزهور ومعها شجيرات وأشجار عالية الجذع وتضم كذلك الأشجار الناضجة المتراسة ذات المظهر الطبيعي ٠٠٠ في الميادين العامة الصغيرة أو أسفل بعض المباني وينظمها السكان (المقيمون في المباني المتلاصقة أو في التجمعات السكنية بزینهم ٢) أو بعض القطاعات المزروعة هنا وهناك وتعمل إجمالاً «ككتلة نباتية».

٣- النوعية الممتازة في جودتها

تضم هذه الفئة الحدائق المزروعة بعناية والفراغات التي تنامت فيها كتلة كبيرة من النباتات مع كونها محمية من الإعتداءات عليها وهي تشكل تجمعات نباتية ملفتة للنظر.

وفي السيدة زينب، يوجد العديد من التكتلات النباتية الثرية من الناحية البيئية على وجه الخصوص وغالباً ما تكون بمثابة فراغات محاطة بسور أو يكون النفاذ إليها محدود مثل المقابر الارمنية أو القبطية أو الكاثوليكية والأرض المسورة المزروعة خلف مدرجات إستاد زينهم و صفوف الأشجار القديمة المهيبة المتراسة.

Dans le stade, plantations exceptionnelles

النسيج الأخضر في حي السيدة زينب

الشارع المزروع والجدار الذي تتسلق عليه النباتات والحديقة متناهية الصغر أسفل المباني ومجرى المياه الصغير والمسطح المائي الصغير.

وما يؤمن، في المدينة، التابع الحيوي المتواصل هو الشوارع والمنتزهات المزروعة والحدائق الكبيرة والصغيرة التي تتابع وتشكل ما يطلق عليه تسمية «النسيج الأخضر». إن التوفيق بين الإحتياجات الأساسية للسكان (التنقلات، الخدمات، الراحة، المتعة... إلخ) والإعتبارات البيئية المذكورة أعلاه يخلق ضرورة إيجاد «نسيج أخضر» في جميع مشروعات التنظيم العمراني.

التشخيص

الرقعة الخضراء في القاهرة قليلة والمدينة مليئة بالأتربة. لذا تعتبر الرهانات الناجمة عن التلوث وتحسين محيط المعيشة جوهرية. ويجب إنتهاز أي فرصة تجرى فيها أعمال لإعادة التنظيم والتخطيط، للقيام بهيكل الفراغات وذلك بالإستعانة

إن وجود النباتات ضروري لحياة الإنسان ويجب ألا تصبح المدينة مجرد حيز من الجماد بلا أشجار أو نباتات. فالنبات يرافق البشر في معيشتهم وينظم الفراغ والمناظر ويحسن نوعية الهواء الذي نستنشقه ويوفر الراحة والجمال.

كما أنه يقدم المأوى والغذاء لعالم كامل من الكائنات الحيوانية المرتبطة به حيث يشارك بدوره في تكاثر النبات من خلال نقل البذور والقيام بدور التلقيح.

التابع الحيوي المتواصل هام

يمتلك كل مسطح نباتي ثروته النوعية ولكنه إذا كان معزولا وبلا أي صلة مع مسطحات مزروعة أخرى فإن كثرتة تتراجع بشكل طبيعي. أما وجود التابع المادي المتواصل للمسطحات وتقاربها الكافي فيؤديان الي التكاثر العام للنبات.

ومن العناصر التي تربط المساحات الخضراء فيما بينها وتخلق نسيجا قويا من اللون الأخضر، يمكننا أن نذكر كمثال

À Zeinhum 2 de grands espaces poussiéreux et chauds



Schéma de développement de Sayeda Zeinab



De Qal'at al-Kabsh à l'aqueduc...

Alors que la colline de Qal'at al-Kabsh est urbanisée depuis plus de dix siècles, le vaste territoire qui s'étend au sud jusqu'à l'aqueduc bâti par Salah al Din fut un désert jusqu'au milieu du XIX^e siècle.

Depuis cinquante ans, plusieurs opérations d'aménagement y ont été menées indépendamment les unes des autres, sans schéma d'urbanisation d'ensemble. Ce territoire est ainsi composé d'une mosaïque de quartiers non reliés entre eux. Les rues ne se raccordent pas et parfois, c'est un terrain vague qui permet de passer d'un quartier à l'autre.

Les grands équipements implantés sur ce site (stade, cimetières, château d'eau, écoles) forment de vastes enclaves qu'il faut contourner. Seul le cimetière musulman peut être traversé à pied, même si cela est malcommode.

Depuis dix ans, ce secteur du Caire a connu des mutations profondes, avec notamment le déménagement des abattoirs et la construction du nouvel hôpital à sa place, ainsi que la rénovation complète du quartier d'habitat de Zeinhum qui, de précaire, est devenu un quartier d'habitations modernes et pérennes. Ces transformations, positives mais encore ponctuelles, doivent maintenant être accompagnées par une action globale sur ce secteur.

Les handicaps de ce territoire

Le site reste marqué par de grandes difficultés :

- un réseau de voies publiques incomplet et parfois incohérent ;
- des quartiers sans liaison entre eux ;
- de grandes enclaves clôturées qui obligent à des parcours très longs et séparent les quartiers ;

- des quartiers d'habitation dans lesquels ni commerces ni locaux de travail n'ont été prévus, favorisant les implantations de commerces précaires ;

- la médiocrité de l'environnement urbain qui favorise la poussière et la chaleur ;

- la pauvreté de la population, tant dans Le Caire historique (Qal'at al-Kabsh) que dans les quartiers modernes (Zeinhum) ;

- des secteurs d'habitat précaire, anciens, où il n'est pas possible de conserver les bâtiments existants ;

- des activités liées aux abattoirs qui perdurent, dix ans après la délocalisation des abattoirs à Bassatyn. Ce quartier reste celui des bouchers, des tripiers et des grands restaurants de viande. Lors des fêtes, il devient un immense marché de la viande. Stockage des bêtes et abattage se font désormais clandestinement dans de mauvaises conditions sanitaires et dans des lieux inadaptés.

Les atouts qui seront des points d'appui pour son développement

Mais ce site présente aussi des atouts importants :

- de grandes voies larges et bien tracées ;

- des plantations nombreuses et des enclos calmes et plantés (cimetières et stade) ;

- de grands équipements à valoriser ;

- une proximité de la ville ancienne qui offre services, vie sociale, mosquées... dont les habitants des quartiers récents profitent et qui forgent, avec l'aqueduc, l'identité de ce secteur de la ville ;

- la construction récente de l'hôpital, qui amorce la reconversion de l'ensemble du quartier, même si les activités liées aux anciens abattoirs subsistent encore ;

– une bonne desserte en transports en commun – station de métro de Sayeda Zeinab et gare de bus - dans la partie ouest du secteur. Au sud, la rue Magrat al Ayun, une des grandes voies de contournement de la ville, offre un accès aisé aux bus et aux taxis, ainsi qu'une bonne desserte en voiture grâce à sa liaison avec la route de Salah Salem à l'est et avec le quartier de Mounira à l'ouest.

Une stratégie de développement basée sur une série d'actions conjointes

Pour développer ce vaste territoire, qui s'étend de Qal'at al-Kabsh à l'aqueduc, et de la ligne du métro à l'ouest à la rue Ashraf à l'Est, qui mène au cimetière sud, plusieurs actions complémentaires sont à mener.

Il est proposé de :

1. Renforcer le réseau de voies publiques, le compléter et le valoriser afin de créer les liaisons manquantes, de gérer les déplacements et d'améliorer la circulation dans la zone ;
2. Développer un réseau de plantations, de jardins et de parcs pour diminuer la chaleur et la poussière, embellir les rues et les places, les rendre plus confortables et diminuer l'ensoleillement des façades ;
3. Rénover le grand stade, le transformer en parc sportif pour valoriser

طريق متنوع وكبير، مستقيم وبه تشجير
Grande voie large, droite et plantée



طريق مجري العيون La route de l'aqueduc

4. Réhabiliter ou rénover chaque quartier en fonction de son caractère propre, de la forme et de l'état des bâtiments ;
5. Renforcer la mixité des usages pour un meilleur fonctionnement de la ville.

1. Renforcer le réseau des voies publiques, le compléter et le valoriser

- Les liaisons entre les quartiers seront renforcées ; pour cela, les grandes voies dont le tracé est aujourd'hui inachevé seront prolongées. Il en est ainsi de la rue al Madbah, dont un tronçon, entre la rue al Anouar et la rue Sidi Hassan n'a jamais été percé, empêchant ainsi une liaison directe entre la place Abu Rish au nord et la rue Magrat al Ayun au sud.

C'est également le cas de la rue Al Khalig al Masri, qui doit être prolongée vers le sud pour permettre son raccordement à la rue Sad al Barrani.

- À Zeinhum, la voie Nord Sud qui

joint la rue Tûlûn aux écoles à travers Zeinhum 3 sera rénovée.

- Enfin le tracé de la rue Tûlûn sera renforcé et la voirie consolidée à l'ouest jusqu'à la rue Zeinhum, car, à cause de la forte pente, elle est aujourd'hui en très mauvais état et bordée de terrains vagues.

- Des voies nouvelles seront créées pour traverser les grands terrains formant des enclaves pour raccourcir les trajets et relier plus aisément les quartiers entre eux. Aussi, des voies et passages piétons seront aménagés pour traverser le stade et plus au nord passer entre le réservoir d'eau la piscine. Il en sera de même à travers le cimetière musulman entre la rue Ibn Yazid et la rue Beram El Tonsi.

- Le relief oblige à créer des voies en escalier, notamment entre Qal'at al-Kabsh et la rue Abdel Méguid al-Labbân au nord, et entre Qal'at al-Kabsh et le bas de la colline à l'ouest par la rue Zaki en passant au nord du second réservoir d'eau. De plus, les rues en escalier existantes sont à rénover, notamment l'escalier al Askar.

- Un nouveau réseau de voies publiques est à créer à l'intérieur des quartiers qui seront totalement rénovés comme la Colline des Scorpions ou la Colline de Tibi. Ces voies intérieures prolongeront le réseau existant. Les voies les plus larges, 10 m et plus, seront systématiquement plantées d'arbres d'alignement.

- En limite de la ville ancienne au droit de Zeinhum 2, les espaces publics sont à améliorer et parfois à créer afin que les rues anciennes puissent trouver des prolongements dans le quartier de Zeinhum et contribuer ainsi à relier le nouveau quartier à la rue Tûlûn où se trouvent les commerces et les cafés.

2. Développer un réseau de plantations, de jardins et de parcs

Développer les plantations, les jardins et les parcs sera l'occasion d'améliorer la qualité environnementale globale du secteur et la qualité de la vie des habitants en offrant des espaces verts et des espaces de loisirs à des populations qui vivent dans des logements petits et souvent surpeuplés.

Les propositions visent à :

- protéger les zones densément plantées, quelles aient été plantées où que les arbres et les plantes y aient poussé spontanément;
- renforcer et protéger les zones plantées existantes (jardins, alignements, cimetières) par des clôtures ou des haies;
- planter d'arbres toutes les voies de plus de quinze mètres de large ;
- végétaliser les espaces de loisirs et sportifs, les cours privées et les espaces (esplanades, places... qui jouent un rôle important dans la vie sociale, commerces, cafés, marchés, arrêts de bus).

3. Rénover le grand stade et le transformer en parc sportif.

Le stade constitue une grande enclave qui sépare les quartiers. Il doit devenir, au contraire un espace fédérateur. Il sera transformé en parc sportif, mis en valeur et traversé par des voies et passages qui relieront les quartiers est et ouest.

Les parties aujourd'hui à l'abandon seront plantées et ouvertes au public. Des terrains de sport et des esplanades pour les enfants du quartier seront aménagés hors de l'emprise du stade. Dans le stade actuel, le terrain de foot et la piste d'athlétisme seront rénovés, ainsi que leurs abords qui seront plantés d'arbres pour le confort des spectateurs.

4 et 5. Réhabiliter ou rénover chaque quartier en renforçant la mixité des usages :

Dans le quartier historique, des actions de restauration des maisons anciennes qui ont une valeur patrimoniale seront combinées avec des



Rue ancienne à Qal'at al Kabsh
شارع قديم ذو طابع بقعة الكباش

reconstructions sur les parcelles vides en ruine ou peu occupées. Ces deux actions complémentaires permettront le relogement des habitants, des commerces et des ateliers démolis, en conservant le caractère « historique » de Qal'at al-Kabsh, et mettront en valeur les monuments historiques qui jalonnent ce quartier (voir projet pilote sur la rue Tûlûn). Les rues seront réaménagées et les plantations d'arbres renforcées. Cette réhabilitation de la ville historique sera un processus long qui devra s'appuyer sur une

concertation avec les habitants et les commerçants. Ce projet coûteux devra être géré par un fonds qui lui sera spécialement affecté.

Dans les ensembles de logements sociaux des années soixante, des actions de réhabilitation des bâtiments, incluant la transformation et l'agrandissement des logements par adjonction de constructions neuves aux immeubles existants, sont nécessaires à la pérennité de ces logements.

L'introduction de nouvelles fonctions urbaines, commerce et artisanat, est également nécessaire pour développer ces quartiers dédiés jusqu'alors à l'habitat. Le long des voies principales, des bâtiments à usage de commerce, d'atelier et de logement seront construits et un emplacement pour un nouveau marché sera aménagé.

Les espaces non bâtis seront transformés pour diminuer les emprises de voirie, renforcer les jardins et mettre en valeur les places pour favoriser le commerce.

Dans le quartier de l'hôpital (quartier des anciens abattoirs), près de la place Salakhana et aux abords du nouvel hôpital, de nombreuses parcelles sont encore occupées par des activités liées aux abattoirs, bien qu'ils aient été déplacés à Bassatyn depuis 10 ans.

Le stockage des bêtes sur pied et l'abattage subsistent ainsi que la préparation et la vente des produits dérivés (tripes, abats, têtes et pieds) d'une part et la fabrication et le commerce d'ustensiles de boucherie, couteaux, billots, crochets... d'autre part.

À l'avenir, les étables et les salles d'abattage ne peuvent pas subsister dans ce secteur. En revanche, il est possible de conserver les activités de vente de la viande et des produits dérivés, en raison de la renommée du quartier et de la nécessité de disposer, dans la ville, de grands marchés assurant ce commerce à grande échelle (il est impossible que tous les habitants du Caire aillent acheter la viande à Bassatyn, notamment lors des fêtes).



إسكان زينهم الذي يرجع إلى عهد عبد الناصر Logements de la période de Nasser à Zeinhum

À la station de métro Sayeda Zeinab عند محطة مترو السيدة زينب



Enfin, la présence de l'hôpital nécessitera sûrement de développer dans ce quartier des activités connexes, notamment une capacité d'hébergement des familles des enfants hospitalisés, des services médicaux, pharmaceutiques, des laboratoires...

Il est proposé de :

- favoriser la construction de logements sur les parcelles privées aujourd'hui occupées par des étables et des salles d'abattage ;
- réhabiliter le bâti dans le lotissement du XIX^e siècle qui s'étend à l'est de la zone ;
- réserver un grand terrain pour construire un marché de la viande ;
- valoriser le quartier par l'amélioration

de la voirie, la plantation d'arbres d'alignement, l'aménagement paysager du parking de l'hôpital ;

- l'aménagement de traversées piétonnes du cimetière musulman pour favoriser les relations entre quartiers.

Dans les secteurs d'habitat précaire, (Colline des Scorpions, mosquée de la Colline de Tibi, zone de Mawardi) dont le sol est propriété publique, une reconstruction quasi-totale des immeubles s'impose. Cette obligation de démolition complète des bâtiments existants permettra de redéfinir les espaces publics afin d'assurer une meilleure

desserte du quartier (piétonne et automobile) et une implantation rationnelle des immeubles. Les nouveaux bâtiments seront destinés à reloger les habitants et seront donc conçus pour accueillir des populations modestes.

La proximité de la station de métro Sayeda Zeinab donne une valeur particulière à certains de ces lieux qui pourront accueillir, comme tous les sites inclus dans un rayon de 800 m autour du métro, des programmes de bureaux en complément des immeubles destinés au relogement des habitants.

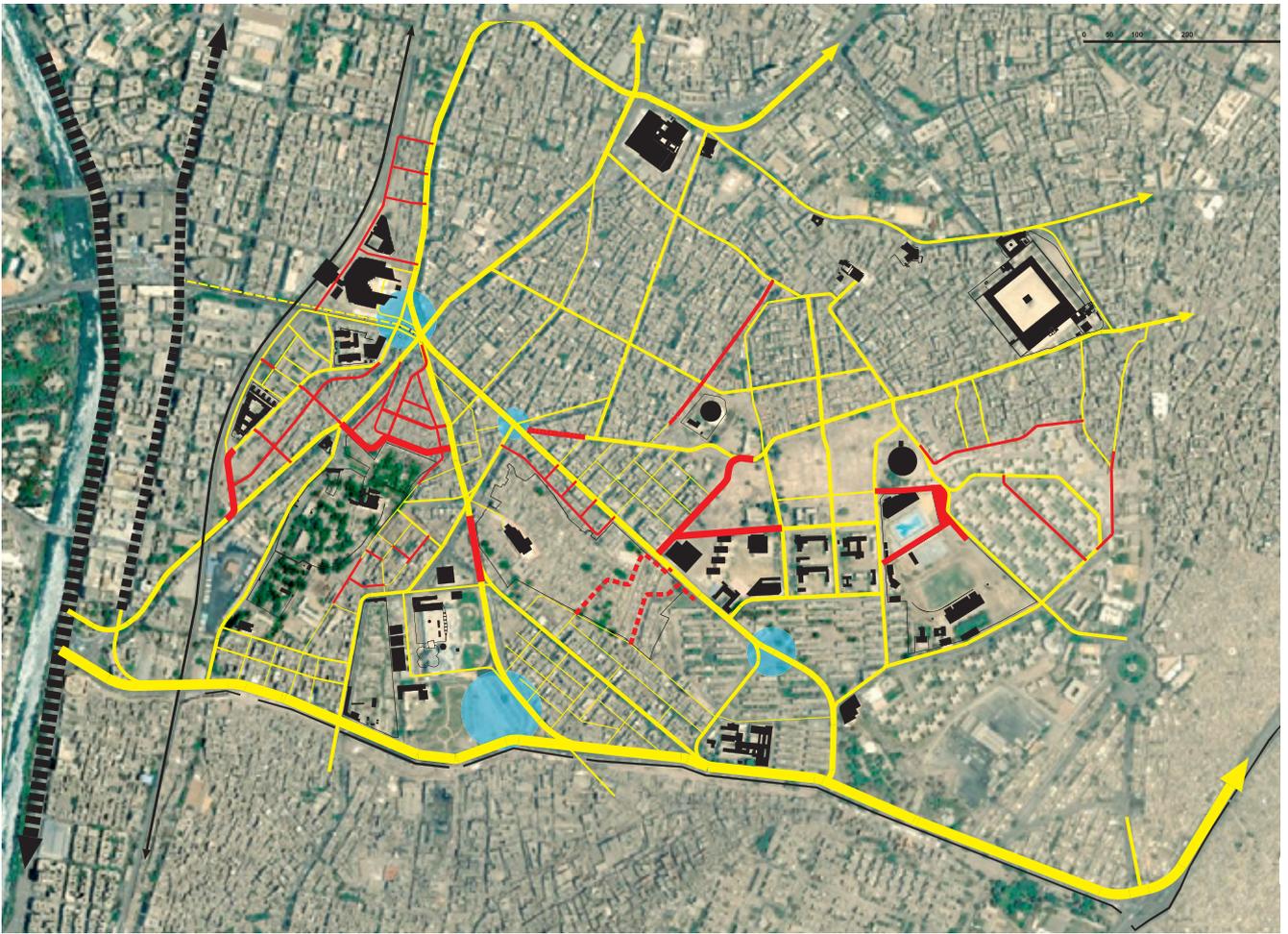
Près de la station de métro « Sayeda Zeinab », il est possible de construire des bureaux qui profiteront de la présence du métro et de la gare de bus. Plus le réseau de métro se développera (la 3^e ligne est en préparation), plus les employés l'utiliseront pour leurs trajets quotidiens entre domicile et lieu de travail, diminuant ainsi leurs déplacements individuels en voiture.

Trois grands terrains pourraient accueillir des bureaux dans ce secteur : la pointe de la Colline des Scorpions (propriété publique), au sud de la place Abu Rish, le terrain dit « Mawardi » (propriété publique), le long de la rue Al Khalig al Masri, entre la place Sayeda Zeinab à la place Abu Rish, le site du garage de réparation des bus (propriété publique), le long de la rue al Deourah, terrain de 16 000 m² située tout près de Magrat Al Ayun et du Nil.

موقع العمل للمرحلة الثالثة من زينهم عند باب طولون À « Bab Tūlūn », chantier de ZeinHum 3



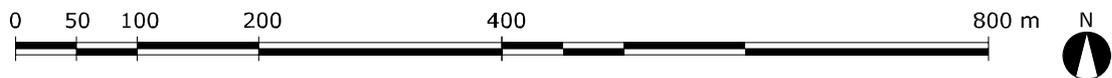
- | | | | |
|--|--|---|--|
| <p>المخطط العام للتطوير العمراني لحي السيدة زينب
مشروع شبكة الطرق العامة</p> <p>الطرق القائمة المطلوب تطويرها
الطرق المطلوب شقها
الفراغات العامة المطلوب تطويرها
الطرق المميزة القائمة
العناصر المميزة القائمة</p> | <p>٣
3</p> <p>Voies existantes à développer
Voies à créer
Espaces publics à réaménager
Voies remarquables existantes
Éléments remarquables existants</p> | <p>المخطط العام للتطوير العمراني لحي السيدة زينب
المشروع الأخضر المقترح والمناطق الخضراء الجديدة</p> <p>الطرق القائمة المطلوب تطويرها
المناطق الخضراء وصفوف الأشجار القائمة
مشروع المناطق الخضراء وصفوف الأشجار في الطرق العامة
الطرق المميزة القائمة
العناصر المميزة القائمة</p> | <p>٤
4</p> <p>Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab
Projet de réseau des voies publiques</p> <p>Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab
Trame verte future et nouveaux espaces verts</p> <p>Voies existantes à développer
Espaces verts et alignements d'arbres existants
Projet d'espaces verts et d'alignements d'arbres
Voies remarquables existantes
Éléments remarquables existants</p> |
|--|--|---|--|



٣



٤

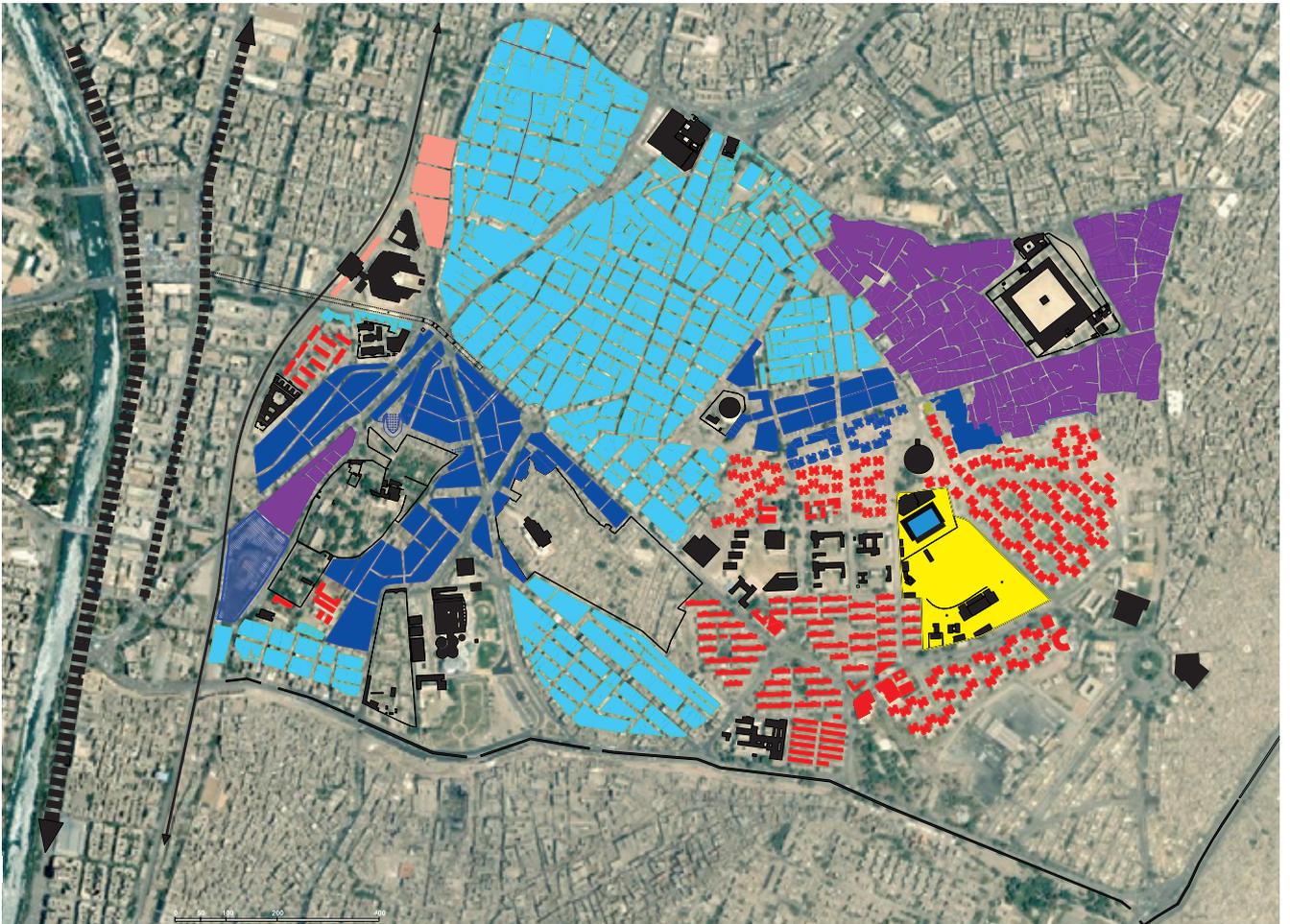
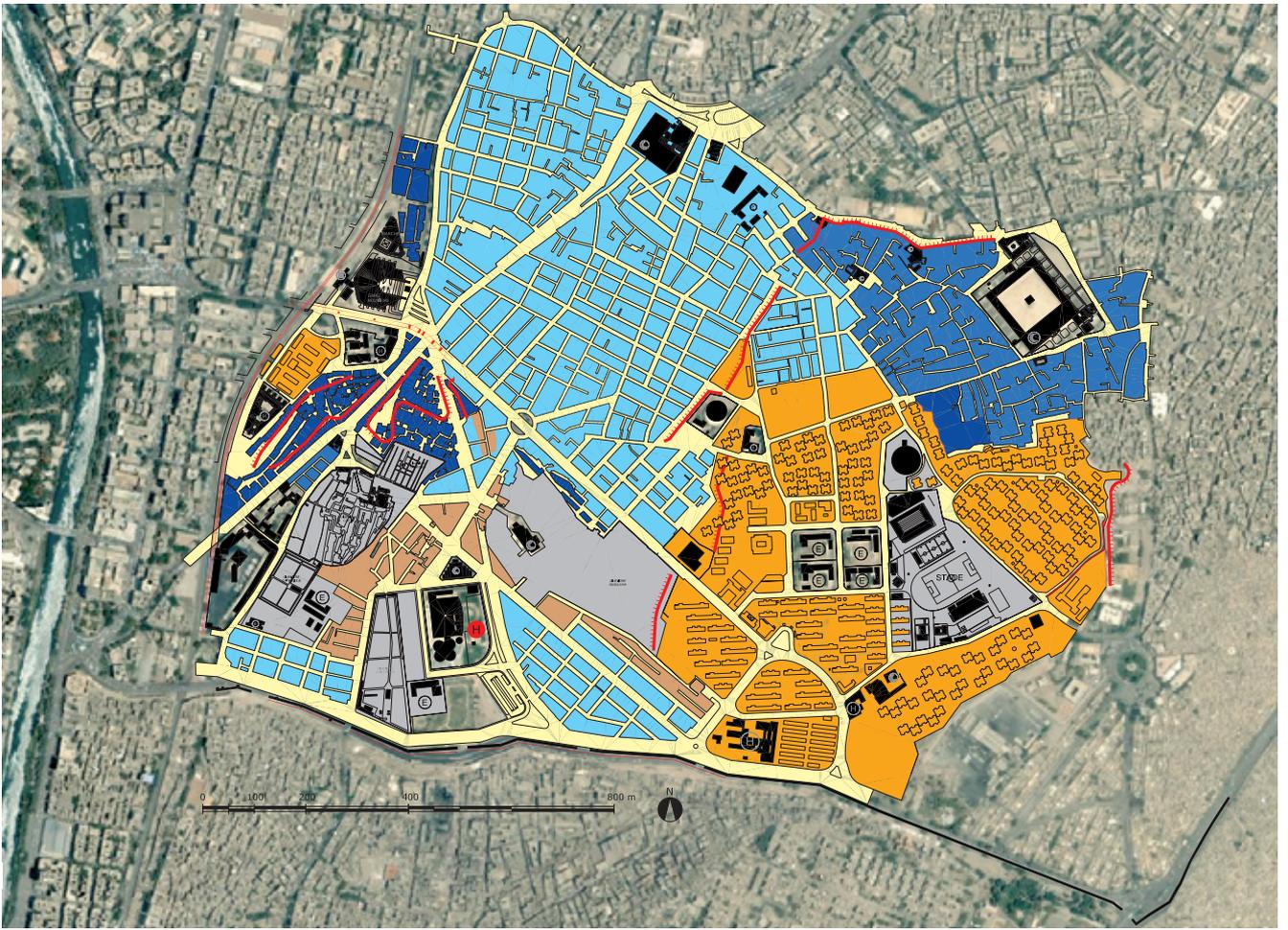


مخطط التطوير العمراني لحي السيدة زينب
خريطة التنظيم الجديدة للطرق العامة

Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab
Nouveau plan d'alignement des voies publiques

مبان خطوط التنظيم الجديدة ———— Nouvel alignement
حيز الطرق ———— emprise des voies







Zeinhum 2 à la fin du chantier, 2005 نهاية العمل في مرحلة زينب الثانية عام ٢٠٠٥

وحدات إدارية تستفيد من وجود المترو ومحطة النقل الجماعي وكلما توسعت شبكة المترو (يتم التحضير للخط ٣)، كلما استخدمه العاملون في تنقلاتهم اليومية بين محل إقامتهم ومكان عملهم مقللين بذلك من تنقلهم الفردي بالسيارة. وهناك ثلاثة أراض يمكن إقامة المكاتب بها في هذه المنطقة: رأس تل العقارب (ملكية عامة) وفي الجهة الجنوبية من أبو الريش والأرض المسماة «المواردي» وهي ملكية عامة وعلى طول شارع الخليج المصري بين ميدان السيدة زينب وميدان أبو الريش وموقع جراج إصلاح الاوتوبيسات (ملكية عامة) وعلى طول شارع دوازة، أرض مساحتها ١٦ ٠٠٠ م^٢ تقع بالقرب من مجرى العيون والنيل.

عامة، من اللازم إعادة بناء جميع المباني تقريبا. وسوف تتيح ضرورة الهدم الكامل للمباني الموجودة إعادة تحديد الفراغات العامة ضمانا للخدمة الأفضل للشيخة (سواء للمشاة أو للسيارات) وإقامة المباني بطريقة مرشدة. وتخصص المباني الجديدة لإعادة تسكين المقيمين ويتم بالتالي تصميمها لتستقبل البسطاء من السكان. ويضفي القرب من محطة مترو السيدة زينب قيمة خاصة على بعض هذه الأماكن التي يمكن أن تستقبل، مثل جميع المواقع الموجودة حول المترو في مساحة ٨٠٠ م، برامج لإنشاء مباني إدارية تكمل للمباني الخاصة بإعادة تسكين المقيمين. بالقرب من محطة مترو «السيدة زينب»، من الممكن بناء

مخطط التطوير العمراني لحي السيدة زينب التشخيص العمراني	1	Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab Diagnostic urbain
مناطق تاريخية عرضة واهنة		Quartiers historiques fragiles
تقسيم أراضي يرجع للقرن ١٩		Lotissements du XIXe
مناطق متدهورة ذات طابع		Quartiers anciens dégradés
مناطق تضررت نتيجة وجود المذبح		Quartiers abîmés par la présence des abattoirs
تجمعات كبيرة من المساكن الحديثة		Grands ensembles de logements modernes
مقابر جماعية ومركز الشباب المكونين أماكن منعزلة		Grands cimetières et stade formant enclaves
عوائق طبيعية		Obstacles naturels
فصل ناتج عن خطوط سكة حديدية أو حوائط		Coupure créée par des voies ferrées ou des murs
عناصر مميزة قائمة		Éléments remarquables existants
مساجد		Mosquées
مدارس		Écoles
مرافق صحية		Équipements de santé
مخطط التطوير العمراني لحي السيدة زينب وسائل التدخل على مستوى المناطق	2	Schéma de développement urbain de Sayeda Zeinab Interventions sur les quartiers
الحفاظ وإبراز أهمية النسيج التاريخي		Sauvegarde et mise en valeur des tissus historiques
تطوير المباني وتحسين الفراغات العامة		Réhabilitation du bâti et amélioration de l'espace public
تجديد عمراني، وإعادة البناء، واستخدامات جديدة		Rénovation urbaine, reconstruction et nouveaux programmes
تطوير، وتكثيف، واستخدامات جديدة		Réhabilitation, densification, nouveaux programmes
تجديد عمراني (مكاتب ومحلات تجارية)		Rénovation urbaine (bureaux et commerces)
إعادة تنظيم وتخطيط مرافق كبيرة		Réaménagement des grands équipements
عناصر مميزة قائمة		Éléments remarquables existants

بواسطة صندوق يعين خصيصا له .
وفي تجمعات المساكن الشعبية التي شيدت في الستينيات، يلزم لكي تدوم هذه المساكن، القيام بأعمال إعادة تأهيل للمباني بما فيها تعديل وتوسيع الوحدات السكنية بإضافة إنشاءات جديدة للمباني الموجودة .
كما يلزم إضافة وظائف حضرية جديدة ومحلات تجارية ومحلات مشغولات حرفية من أجل تنمية هذه الأحياء المكرسة في المقام الأول للسكن . وعلى طول الطرق الرئيسية، يتم تشييد المباني التي تستخدم كمحلات تجارية وكورش وكوحدات سكنية ويتم تخطيط وتنظيم حيز جديد من أجل سوق جديدة .

ويتم تحويل الفراغات غير المبنية للإقلال من الطرق وملحقاتها ودعم الحدائق وإبراز الأماكن تشجيعا للأنشطة التجارية .
في منطقة المستشفى (حي المذبح القديم)، بالقرب من ميدان السلخانة وعلى أطراف المستشفى الجديد، يوجد العديد من قطع الأراضي التي مازالت تشغلها الأنشطة المرتبطة بالمجازر بالرغم من نقلها الي البساتين منذ عشر سنوات .
ومازالت حظائر المواشي الحية وأعمال الجزارة وأعمال تجهيز وبيع المنتجات الثانوية (الكرشة والكوارع والجلد والرأس والأرجل...) مستمرة ومازالت صناعة أدوات الجزارة (من سكاكين وصنارات التعليق وأخشاب التقطيع...) قائمة .
وفي المستقبل، لا يمكن ان تستمر الزرائب وقاعات الجزارة في هذه المنطقة . وبالعكس، من الممكن الاحتفاظ ببعض الأنشطة الخاصة ببيع اللحوم والمنتجات الثانوية بسبب شهرة الحي وضرورة توفر أسواق كبيرة في المدينة تضمن هذه النشاط التجاري على مستوى كبير (من المستحيل أن يتوجه كل أهل القاهرة الي البساتين لشراء اللحوم، خصوصا في الأعياد) .

أخيرا، سوف يستدعي وجود المستشفى دون شك تطوير الأنشطة المرتبطة به في هذا الحي من إيواء أسر الأطفال الذين يتم ادخالهم المستشفى وخدمات طبية وصيديات إلي المعامل وغيره... .

من المقترح:

- تشجيع بناء وحدات سكنية على قطع أراض خاصة مشغولة اليوم بحظائر المواشي وقاعات الجزارة،
- إعادة تأهيل البناء في المنطقة التي بنيت بالقرن التاسع عشر والتي تمتد الي شرق المنطقة،
- تخصيص أرض واسعة لبناء سوق اللحوم
- رفع قيمة الحي بتحسين الطرق وزراعة صفوف الأشجار وتخطيط وتنظيم المنظر الطبيعي لموقف السيارات التابع للمستشفى،
- تخطيط وتنظيم ممرات للمشاة عبرمداقن المسلمين من اجل تشجيع الربط بين الشياخات .
- في قطاعات السكن العشوائي، (تل العقارب ومسجد تل الطيبي ومنطقة المواردي...) التي تعتبر أرضها ملكية



شارع طولون Rue Tûlûn

- زراعة الأشجار على كافة الطرق التي يتجاوز إتساعها الخمسة عشر مترا .

- زراعة الفراغات الترفيهية والرياضية والأفنية الخاصة والفراغات (المسطحات والميادين...) التي تلعب دورا هاما في الحياة الإجتماعية (المحلات التجارية، المقاهي، الأسواق، محطات الأوتوبيس...) .

٣- تجديد الإستاد الكبير وتحويله الي حديقة رياضية كبيرة

يشكل الإستاد حيزا محصورا كبيرا يفصل الشياخات بعضها عن بعض . ويجب أن يصير بالعكس فراغا مجمعا . ويتم تحويله الي حديقة رياضية طبيعية كبيرة ويتم إبرازها والمرورمنهاخلال طرق وممرات توصل الأحياء الشرقية والغربية .

وتتم زراعة الأجزاء المهجورة اليوم وتفتح للجمهور . ويتم تخطيط وتنظيم ملاعب رياضية وساحات لأطفال الحي خارج حيز الإستاد . وفي المرحلة الحالية، تجديد ملعب كرة القدم ومضمار ألعاب القوى وزراعة جوانبهما بالأشجار من أجل راحة المتفرجين .

٤وه- إعادة تأهيل كل الشياخات بدعم المزج بين الاستخدامات المتنوعة

في الحي التاريخي، يتم المزج بين عمليات ترميم المنازل القديمة التي تتسم بقيمة تراثية وعمليات إعادة البناء بقطع الأراضي الفضاء التي تشكل خرابات او التي يكون اشغالها ضعيفا . وسوف يتيح العملين التكميليين المذكورين إعادة تسكين السكان والمحلات التجارية والورش التي يتم هدمها مع الإحتفاظ بالطابع «التاريخي» لقلعة الكباش وسيعطي قيمة أكبر للآثار التاريخية الموجودة بالحي (ينظر المشروع النموذجي لشارع طولون) . وسوف يتم إعادة تخطيط الشوارع ويتم دعم المزروعات من الأشجار . إن التطوير المذكور للمدينة التاريخية سوف يشكل عملية ترتكز على المدى الطويل على التشاور مع السكان والتجار . ويجب أن تتم إدارة هذا المشروع المكلف

سيئة للغاية بسبب المنحدر الشديد ويحفها أراض فضاء .
- إنشاء طرق جديدة للمرور عبر الأراضي الواسعة التي تشكل أحوزة مسورة وذلك اختصارا للمسافات وتسهيلا لربط الأحياء فيما بينها . وبناء عليه، تخطيط وتنظيم طرق وممرات للمرور من خلال الإستاد والمرور في الجهة الشمالية بين خزان المياه وحمام السباحة . والأمر ينطبق على مدافن المسلمين بين شارع بن يزيد وشارع بيرم التونسي .

- تفرض التضاريس خلق طرقات على شكل سلالم على وجه الخصوص بين قلعة الكباش وشارع عبد المجيد اللبان في الجهة الشمالية وبين قلعة الكباش وأسفل الهضبة من الجهة الغربية من خلال شارع زكي مرورا في الجهة الشمالية بخزان المياه الثاني . علاوة عليه، يجب تجديد الشوارع المكونة من سلالم بصفة خاصة سلم العسكر .

- إنشاء شبكة جديدة من الطرق العامة داخل الشياخات التي يتم تجديدها تماما مثل تل العقارب او تل الطيبي . وسوف تمد هذه الطرق الداخلية الشبكة الموجودة . وتتم بصفة منهجية زراعة الطرق الأكثر إتساعا، التي تصل الي ١٠ أمتار أو أكثر، بصفوف من الأشجار المتراسة .

- وعلى حد المدينة القديمة لغاية زينهم ٢ مباشرة، تحسين المساحات العامة وأحيانا إنشاؤها ليتمكن إيجاد إمتدادا في حي زينهم للشوارع القديمة والمساهمة بذلك في ربط الحي الجديد بشوارع طولون حيث توجد المتاجر والمقاهي .

٢- تنمية شبكة المزروعات والحدائق الصغيرة والكبيرة إن تنمية المزروعات والحدائق الصغيرة والكبيرة مناسبة لتحسين الجودة البيئية الشاملة في المنطقة وتحسين جودة معيشة السكان بتوفير المساحات الخضراء والمساحات الترفيهية لسكان يعيشون في مساكن صغيرة وغالبا ما تكون مكتظة .

وتهدف الإقتراحات الي :

- حماية المناطق التي تتميز بكثافة نباتاتها سواء كانت نباتات مزروعة أو اشجار ونباتات نمت تلقائيا بطريقة طبيعية .

- دعم المناطق المزروعة الموجودة وحمايتها (الحدائق، صفوف الأشجار، المدافن) بواسطة أسوار أو سياج من النباتات .

Le nouvel Hôpital et son jardin المستشفى الجديد وحديقته



- يسهل الوصول إلي المنطقة بالمواصلات العامة- محطة مترو السيدة زينب ومحطة النقل الجماعي- في الجزء الغربي من القطاع . وفي الجنوب، يوفر شارع مجرى العيون وهو أحد المحاور الكبرى التي تلتف حول المدينة سهولة الوصول إلي الأوتوبيسات وسيارات الأجرة وكما يشكل خدمة جيدة بالسيارة بفضل إتصاله بطريق صلاح سالم في الشرق وحي المنيرة في الغرب .

استراتيجية للتنمية تركز على مجموعة من الأنشطة المشتركة

إن تنمية هذه المساحات الشاسعة التي تمتد من قلعة الكباش ولغاية سور مجرى العيون ومن خط المترو في الغرب ولغاية شارع أشرف في الشرق والذي يؤدي الي المدافن الواقعة في الجهة الجنوبية، يستدعي إتخاذ العديد من الأعمال التكميلية .

ومن المقترح:

١. دعم شبكة الطرق العامة وتكتملتها ورفع قيمتها من أجل خلق الوصلات الناقصة وإدارة التنقلات وتحسين المرور في هذه المنطقة،

٢. تنمية نسيج من المزروعات والحدائق الصغيرة والكبيرة لخفض الحرارة والإقلال من الأتربة وتجميل الشوارع والميادين وجعلها أكثر راحة والإقلال من تعرض الواجهات لأشعة الشمس،

٣. تجديد الإستاد الكبير وتحويله الي حديقة رياضية كبيرة لرفع قيمة المنطقة في مجملها وزيادة استخدامها من أجل الرياضة ومن أجل الترفيه،

٤. إعادة تأهيل أو تجديد كل حي وفقا لطابعه الخاص ووفقا لشكل وحالة المباني،

٥. دعم تنوع وامتزاج الإستخدامات من أجل تشغيل أفضل للمدينة .

١- دعم شبكة الطرق العامة وتكتملتها ورفع قيمتها

- دعم الوصلات بين الأحياء وبالتالي مد الطرق الكبيرة التي لم يكتمل حتي اليوم تخطيطها . والأمر ينطبق على شارع

المذبح حيث لم يتم أبدا شق جزء منه يقع بين شارع الأتور وشارع سيدي حسن ويحول بذلك دون خلق وصلة مباشرة بين ميدان أبوالریش في الجهة الشمالية وشارع مجرى العيون في الجهة الجنوبية .

ونفس الوضع ينطبق على شارع الخليج المصري الذي يجب مده لغاية الجهة الجنوبية ليتمكن وصله بشارع السد البراني .

- في زينهم، تجديد الطريق الشمالي- الجنوبي الذي يربط شارع طولون بالمدارس مرورا من خلال زينهم ٣

- أخيرا، دعم تخطيط طريق طولون وتقوية مجموعة الطرق من الجهة الغربية لغاية شارع زينهم لانها اليوم في حالة



مسجد سيدي علي زين العابدين، مقابر المسلمين وخلفها مساكن زينهم Mosquée Sidi Ali Zein al Abdine, le cimetière musulman et à l'arrière, les logements de Zeinhum

خطة تطوير السيدة زينب

العوائق في هذا الموقع

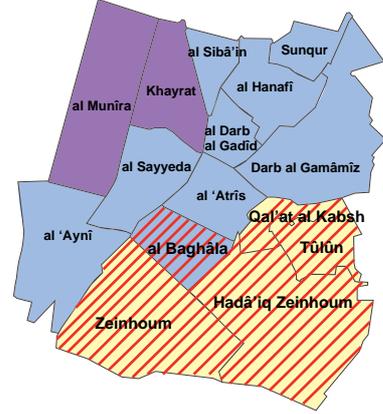
ما زال الموقع يعاني من صعوبات كثيرة:

- شبكة غير متكاملة من الطرق العامة وتكون احيانا غير مترابطة،
- أحياء غير متصلة فيما بينها،
- أماكن محصورة كبيرة ومسورة تتسبب في خلق مسارات طويلة للغاية وتفصل بين الأحياء،
- أحياء سكنية لم يتم فيها تخصيص اي اماكن تجارية أو إدارية اوالمواقع العمل وأدت بذلك الي تشجيع إقامة المحلات العشوائية البدائية.

- تدني البيئة العمرانية بما يشجع التراب والحرارة،
- طبقة فقيرة من السكان في الأحياء التاريخية (قلعة الكباش) ومثلها في الأحياء الحديثة (زينهم)،
- بعض القطاعات السكنية متزعزعة وقديمة ولايمكن فيها المحافظة على المباني الموجودة،
- أنشطة لها علاقة بالمذبح مستمرة بعد عشرينسنوات من نقل المذبح الي البساتين. وما يزال هذا الحي هو حي الجزارين وبائع الكرشة ومطاعم اللحوم الكبيرة. وخلال الأعياد، يتحول الحي إلي سوق ضخم للحوم. كما صارت عملية تخزين الحيوانات وذبحها تتم خفية في ظروف صحية سيئة وفي أماكن غير مناسبة.

المزايا التي ستستخدم كنقاط إرتكاز من أجل تنمية المنطقة

- ولكن هذا الموقع له أيضا مزايا هامة:
- طرق كبيرة واسعة ومخططة بجودة
- الكثير من المزروعات والأماكن المغلقة الهادئة والمزروعة (المدافن والإستاد)
- تجهيزات كبيرة يجب رفع قيمتها،
- القرب من المدينة القديمة حيث توجد الخدمات والحياة الإجتماعية والمساجد... والتي يستفيد سكان الأحياء الحديثة منها وتشكل مع مجرى العيون هوية هذا الجزء من المدينة،
- البناء الحديث للمستشفى الذي يشكل نقطة البداية لتحول الحي برتمته حتى وان كانت الأنشطة المرتبطة بالمجازر القديمة مازالت قائمة،



مناطق سكنية مفضلة اجتماعيا
مناطق سكنية متوسطة
مناطق سكنية غير مفضلة اجتماعيا
منطقة الدراسة

Quartiers socialement favorisés
Quartiers intermédiaires
Quartiers socialement défavorisés
Zone d'étude

من قلعة الكباش الي مجرى العيون...

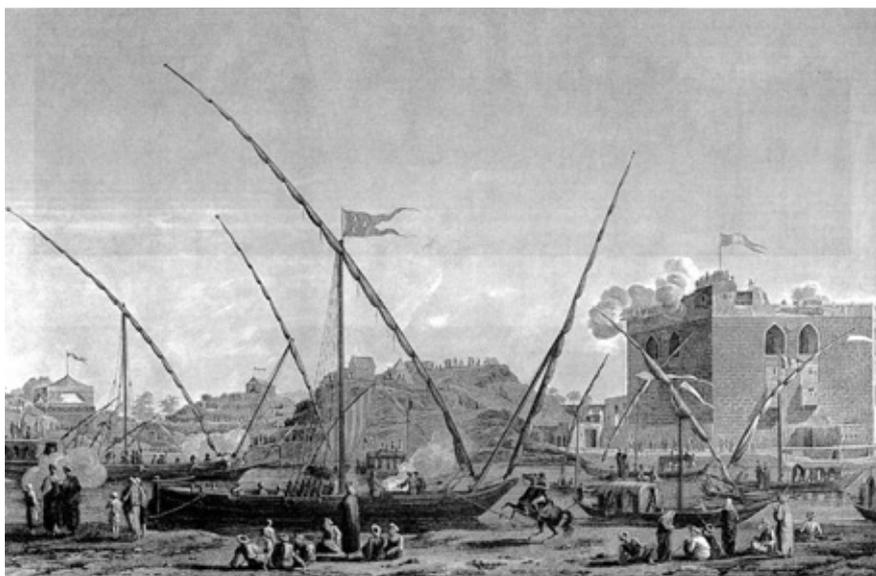
بينما بدأ العمران في الزحف على جبل الكباش منذ أكثر من عشرة قرون، ظلت المساحة الشاسعة التي تمتد في الجنوب الي سور مجرى العيون الذي شيده صلاح الدين، صحراء حتي منتصف القرن التاسع عشر.

ومنذ خمسين عاما، أقيمت عدة مشروعات تطوير ولكن كان كل عمل يتم منفصلا عن الآخر بدون خطة عمرانية وبالتالي تكونت هذه المنطقة من مجموعة من الأحياء الصغيرة التي لا تتصل فيما بينها. والشوارع غير مترابطة وأحيانا نجد أن الأرض الفضاء الموجودة هي التي تتيح الانتقال من حي الي آخر.

أما الإنشاءات الكبيرة المقامة في هذا الموقع (إستاد أو مدافن أو خزان مياه أو مدارس...) فتشكل موقعا واسعا محصورا يجب الدوران حوله. والمكان الوحيد الذي يمكن المرور منه سيرا على الأقدام حتي وإن كان ذلك غير مريح فهو المدافن الإسلامية.

شهدت هذه المنطقة من القاهرة، منذ عشر سنوات، تحولات عميقة مع إنتقال المذبح ومع بناء المستشفى الجديد مكانه وكذلك مع التجديد الكامل لحي زينهم السكني الذي تحول من وضعه المترزوع الي حي سكني حديث ودائم. أما الآن فيجب ان تكون هذه التحولات الايجابية ولكن المحدودة مصحوبة بتحريك شامل في المنطقة ..

Entre le Nil et la montagne, au pied de l'aqueduc



منظر لدخول تفرعة مياه من قناة القاهرة والاحتفال الذي يقام سنويا عند افتتاح السد
Vue de la prise d'eau du Canal du Kaire et de la fête qu'on célèbre annuellement à l'ouverture de la digue. «Description de l'Égypte» E.M. Vol.1, pl. 19, 1809-1812

Une géographie particulière

La partie sud de Sayeda Zeinab, vaste territoire dont il est question ici, est marquée par une topographie complexe. C'est un des rares sites du Caire composé de collines aux pentes abruptes vers le nord et l'ouest, et douces vers le sud. Il s'étend depuis Qal'at al Kabsh au nord jusqu'à l'aqueduc au sud.

Situé entre le Nil à l'ouest et la montagne du Moqatam à l'est, ce territoire était, jusqu'au XIX^e siècle, un désert de pierres entre la colline de Yachkur, au nord, sur laquelle fut fondée la troisième capitale islamique de l'Égypte, el-Qatai', autour de la mosquée Ibn Tûlûn au IX^e siècle, et qui deviendra durant la période mamelouk les Quartiers Qal'at al Kabsh et de Tûlûn et, au sud, Fustat, site de l'antique ville dénommée Babylone et site de la première ville musulmane autour de la mosquée Amr. C'est aujourd'hui un lieu très visité et profondément respecté.

Ce territoire était traversé par le « Khalig » ; long canal¹ qui, lors de la crue annuelle, transportait l'eau du Nil vers les terres cultivées au nord. Ce canal fut remblayé au début du XX^e siècle mais son emplacement est encore visible à travers le tracé des rues qui empruntent son ancien cours et celui des voies qui le bordaient. Ainsi, la place située au bord du Nil s'appelle « place Fomm al Khalig » (l'embouchure du canal) et, de là, démarre la « rue Sadd al barrani » (la digue extérieure) qui chemine jusqu'à la place Sayeda Zeinab, et la « rue al Khalig al Masri » (le canal égyptien) qui, plus au nord, prend le nom de « rue Port Saïd » (dénommée encore sur les plans de cadastre de 1940 « rue al Khalig »).

Cette situation géographique particulière a favorisé l'édification, entre ces deux ensembles urbains, du premier aqueduc d'alimentation en eau de la citadelle au début du

XIV^e siècle. Cet aqueduc, reconstruit par le sultan Ghûri au début du XVI^e siècle (1507 – 1508), transporta longtemps l'eau du Nil dans les réservoirs situés en bas de la citadelle à travers le vaste cimetière sud qui s'étend à ses pieds.

un territoire urbanisé seulement au XIX^e siècle

Les plans de la Description de l'Égypte montrent, au nord de l'aqueduc, un paysage désert, ponctué de petits édifices religieux entourés de bosquets d'arbres,

C'est durant la seconde moitié du XIX^e siècle, que sont implantés deux nouveaux cimetières chrétiens, l'un catholique et l'autre arménien, près du cimetière et de l'église copte, à l'est du canal. Seuls deux modestes quartiers sont alors bâtis près de l'embouchure du canal, et deux autres plus au nord, sur les collines de « Tibi » et « al 'aqareb » (des scorpions).

L'urbanisation du site ne va réellement commencer qu'avec l'installation en 1890 des abattoirs modernes au pied de l'aqueduc. Un vaste quartier d'habitations et de commerces accompagne la création de cet équipement près du mausolée de Zine al Abidine et du cimetière musulman. À partir de la ligne de chemin de fer qui longe le quartier à l'ouest, une voie ferrée est spécialement créée pour amener les bêtes aux abattoirs et, au sud de l'aqueduc les tanneurs s'installent, profitant de la proximité des abattoirs qui leur fournissent la matière première.

Alors qu'à l'ouest de la ville ancienne se bâtit, près du Nil, une nouvelle ville très moderne, (west al balad et Munira) le quartier des abattoirs et ces faubourgs pauvres restent isolés du reste de la ville jusqu'au milieu du XX^e siècle, au moment où, à cause de la guerre de



خارطة لمنطقة بولاق، والقاهرة، وجزيرة الروضة، ومصر القديمة، والحيزة
 "كتاب وصف مصر" أي.ام. الجزء الأول، خريطة رقم ١٥، ١٨٠٩-١٨١٢
 PLAN GENERAL DE BOUQAQ, DU KAIRE, DE L'ILE DE ROUDAÏ, DU VIEUX-KAIRE ET DE GYZEH.
 «Description de l'Égypte» E.M. Vol.1, pl. 15, 1809-1812

خريطة القاهرة منسوبة إلى الأندلس الإسلامية

خريطة موقع عليها الآثار التاريخية. القاهرة ١٩٤٨
 Carte du Caire situant les monuments historiques. Le Caire 1948





الخريطة المساحية لعام ١٩٧٨ Le plan IGN 1978

Suez (1956), des cités d'urgence sont bâties au sud de « Bab Tûlûn³ » pour accueillir les populations réfugiées.

À partir de ces nouvelles constructions, des quartiers pauvres vont se développer autour de deux châteaux d'eau constituant une zone d'habitat précaire qui grossira vers le sud.

Sous Nasser, entre ce quartier déshérité et l'aqueduc, s'intercaleront de grands ensembles de logements sociaux, des écoles et un centre sportif. Ils forment aujourd'hui une partie des quartiers de Zeinhoum. Il en sera de même plus à l'ouest, le long du chemin de fer avec l'ensemble de logements sociaux d'Abu Rish.

En 1995, une nouvelle phase de l'urbanisation commence.

Les abattoirs sont déménagés dans le quartier de Bassatyn en 1995. Le

terrain libéré par le départ des abattoirs est destiné à accueillir un nouvel hôpital pour les enfants cancéreux dont la construction démarre en 2003. Les habitations situées au sud de ce chantier sont rasées pour installer un parking et un jardin. L'hôpital a été inauguré en 2007.

À la fin des années 1990, la décision est prise de raser l'habitat informel du quartier de Zeinhoum et de mettre en œuvre une opération de relogement des habitants dans des immeubles neufs. Ce seront les opérations dénommées Zeinhoum 1 en 2001, Zeinhoum 2 en 2004 et Zeinhoum 3 en 2006. Elles vont aboutir, en 2008, à la création de 2 037 logements neufs sur la colline.

Toutes ces phases d'urbanisation successives ont abouti à une juxtaposition de quartiers modernes très

disparates, conçus sans continuité ni cohérence.

Remarques sur l'organisation urbaine

Les plans dessinés pour analyser ce territoire font apparaître des types d'organisation urbaine très caractéristiques de chaque époque d'urbanisation.

Ainsi dans la ville historique, le réseau des voies publiques et l'organisation du parcellaire quartier de Qal'at al kabsh et Tûlûn sont très semblables à ceux des faubourgs anciens de la ville fatimide que sont les quartiers de Darb el Ahmar ou de Bab el Wazir. Les rues sont étroites et les tracés sinueux. À partir des voies principales qui traversent le quartier, et le long desquelles se situent les monuments, les commerces et les cafés, s'organise un réseau de voies en impasse. Les



Quartier Tülün, rue étroite et maison haute
شباخة طولون، شارع ضيق ومنزل مرتفع

parcelles sont petites et aux contours irréguliers. Les maisons les plus anciennes sont construites en mitoyenneté, le long des rues, elles sont assez hautes (de 10 à 15 m) lorsqu'elles n'ont pas perdu leurs étages hauts. Beaucoup de parcelles y sont vides ou ruinées et sur d'autres ne subsistent que des rez-de-chaussée anciens. Les immeubles en béton plus récents sont généralement plus hauts, de 4 à 5 étages, et bâtis en retrait de l'alignement ancien, créant un paysage des rues très hétérogène.

À l'inverse, les lotissements du



Lotissement de la fin du XIX^e siècle
تقسيم أراضي يرجع إلى نهاية القرن التاسع عشر

XIX^e siècle sont réguliers, les rues y sont droites et de dimension constante, de 8 à 12 m de large. Quelques voies, plus importantes que les autres, d'une largeur de 20 m, traversent les quartiers ; elles supportent l'essentiel du trafic. Les parcelles sont semblables, les immeubles aussi, alignés le long des rues, hauts de trois ou quatre étages, et mitoyens ; des commerces occupent les rez-de-chaussée le long des voies principales. Les immeubles récents en béton sont là aussi, bâtis en retrait et plus hauts mais on y trouve moins de

parcelles vides et de ruines que dans les quartiers plus anciens. Dans le quartier des anciens abattoirs, une partie des îlots n'a jamais été bâtie car des étales et des enclos pour stocker les bêtes sont venus occuper les terrains dès le départ.

Ce mode d'urbanisation par grands lotissements va perdurer jusqu'au milieu du XX^e siècle, mais tout change dans les années 1950.

Des séries d'immeubles de logement, tous semblables, sont disposés en quinconce sur de grands terrains. Distants de quinze mètres, ils laissent entre eux de grands espaces libres aménagés en voies d'accès et flanqués de plates-bandes plantées. À côté, sont implantées plusieurs écoles construites selon les mêmes dispositions, un long bâtiment au centre de la parcelle et des cours autour clôturées par de hauts murs.

Au début des années 2000, pour le programme de relogement des quartiers informels de Zeinuhum, le même principe est adopté. Il ne s'agit plus de longues « barres » de logement mais de « plots », même si l'organisation du quartier est semblable : implantation des immeubles en quinconce, grands espaces de voirie, grandes voies périphériques et absence de commerces. Ainsi, la partie moderne de Zeinuhum est désormais un immense quartier de logements qui s'étend jusqu'au pied de l'aqueduc.

Requalifier Sayeda Zeinab suppose de s'appuyer sur cette histoire très particulière et sur les atouts de ce site et notamment de profiter de l'incroyable développement des arbres existants, qu'ils soient dans les cimetières ou dans le stade, pour en faire une ville jardin, là où il y a aujourd'hui trop de poussière et de bitume.

1. La citadelle fut le siège du pouvoir depuis la période ayyoubide jusqu'au XIX^e siècle. Située sur un des promontoires rocheux du Moqatam, sa construction fut commencée par Salah al Din à la fin du XII^e siècle (à partir de 1176).
2. Les dessins publiés dans la Description de l'Égypte sont réalisés par les savants de l'expédition d'Égypte entre 1798 et 1801.
3. Bab Tülün est l'une des portes d'entrée dans la ville depuis le sud. Elle marque la début de la partie historique et « intra muros » de la rue Tülün.

المستشفى الجديد أمام سور مجري العيون Le nouvel hôpital, au fond l'aqueduc



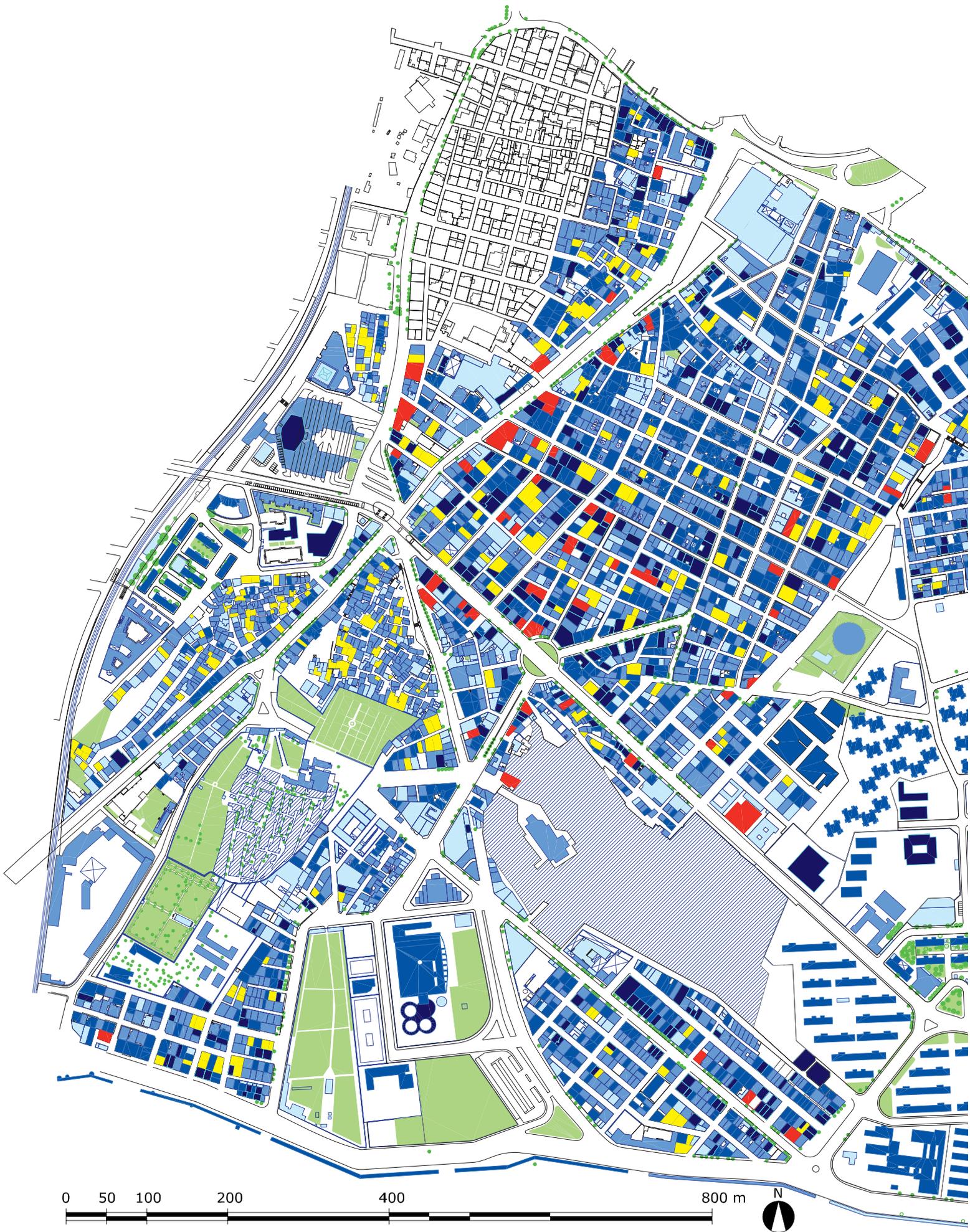


دراسات تحليلية لحي السيدة زينب
أنماط المباني

Analyse de Sayeda Zeinab
Typologie

- | | |
|-----------------------------------|---|
| بيوت متصلة | Maisons mitoyennes |
| عمارات سكنية متصلة | Immeubles collectifs mitoyens |
| مباني منفصلة، مباني شريطية، أبراج | Plots, barres, tours |
| هناجر، مخازن، ورش | Hangars, entrepôts, ateliers |
| خرابات | Ruines |
| مرافق وخدمات | Équipements, services |
| مباني مؤسسية ومباني مكتبية | Bâtiments institutionnels et immeubles de bureaux |
| مباني فريدة | Bâtiments singuliers |
| مساجد | Mosquées |
| مقابر | Cimetières |

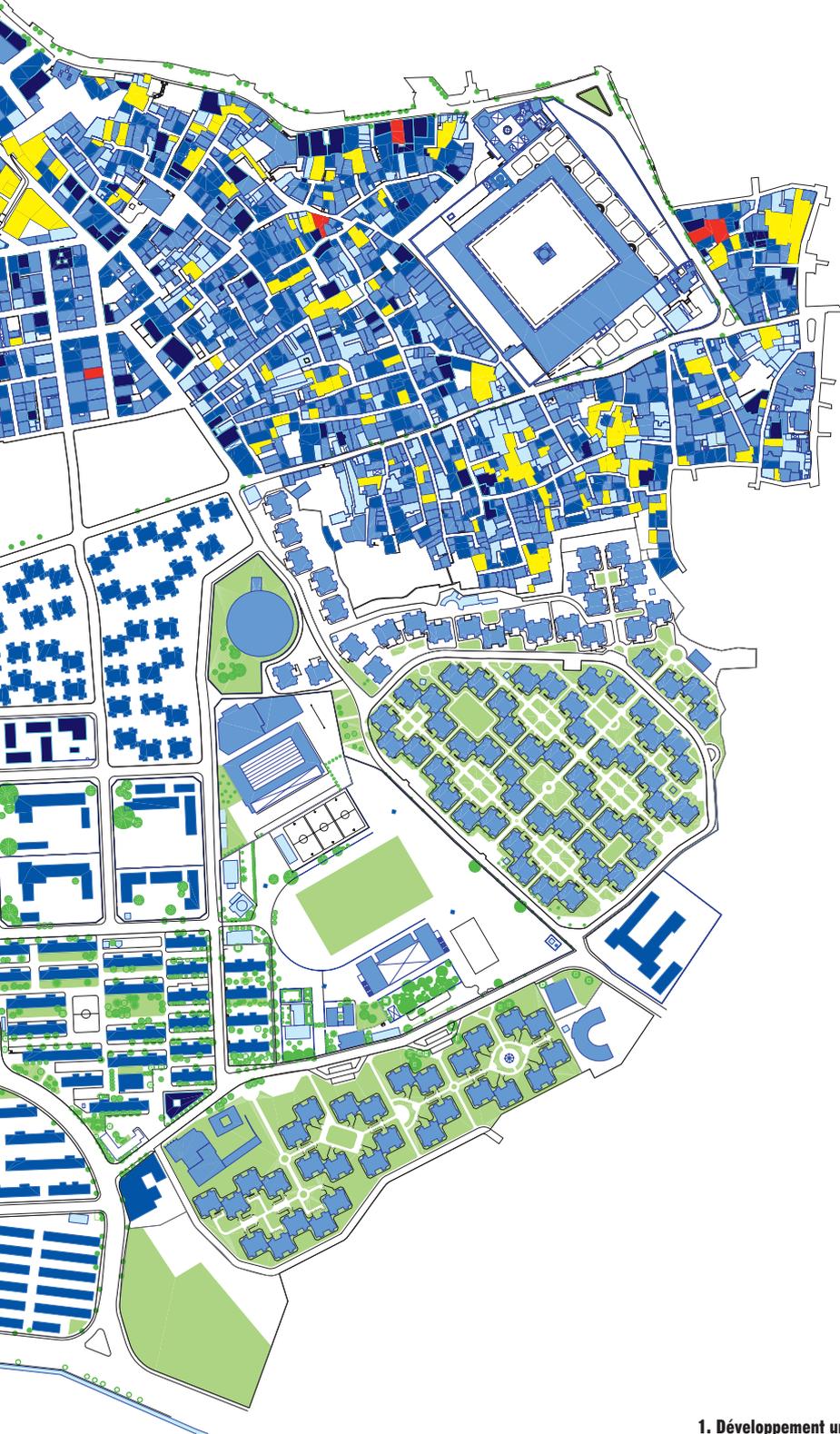


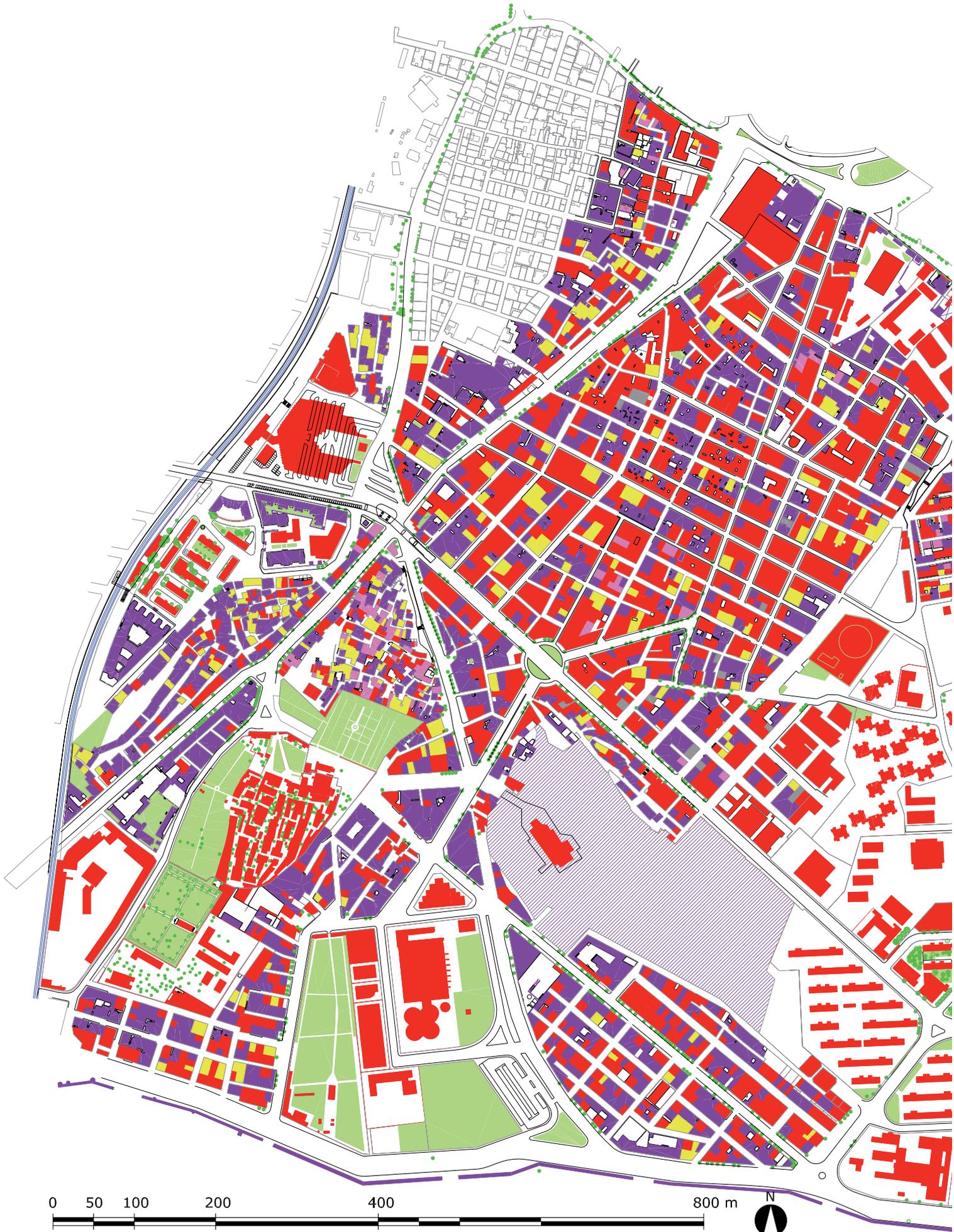


دراسات تحليلية لحي السيدة زينب
ارتفاعات المباني

Analyse de Sayeda Zeinab
Hauteur des constructions

دور أرضي	R.d.c
أرضي ١+ وأرضي ٢+	R+1 et R+2
أرضي ٣+ وأرضي ٤+	R+3 et R+4
أرضي ٥+ وأكثر	R+5 et plus
أرضي ٩+ وأكثر	R+9 et plus
قطع أراضي فضاء وخرابات	Parcelles vides et ruines
مناطق خضراء	Espaces verts





دراسات تحليلية لحي السيدة زينب

Analyse de Sayeda Zeinab
Caractères du bâti

خصائص المباني

مباني قديمة ذات طابع

Bâti ancien

مباني ذات دور أرضي قديم ذو طابع

Rdc ancien

مباني حديثة

Bâti récent

خرابات وأراضي فضاء

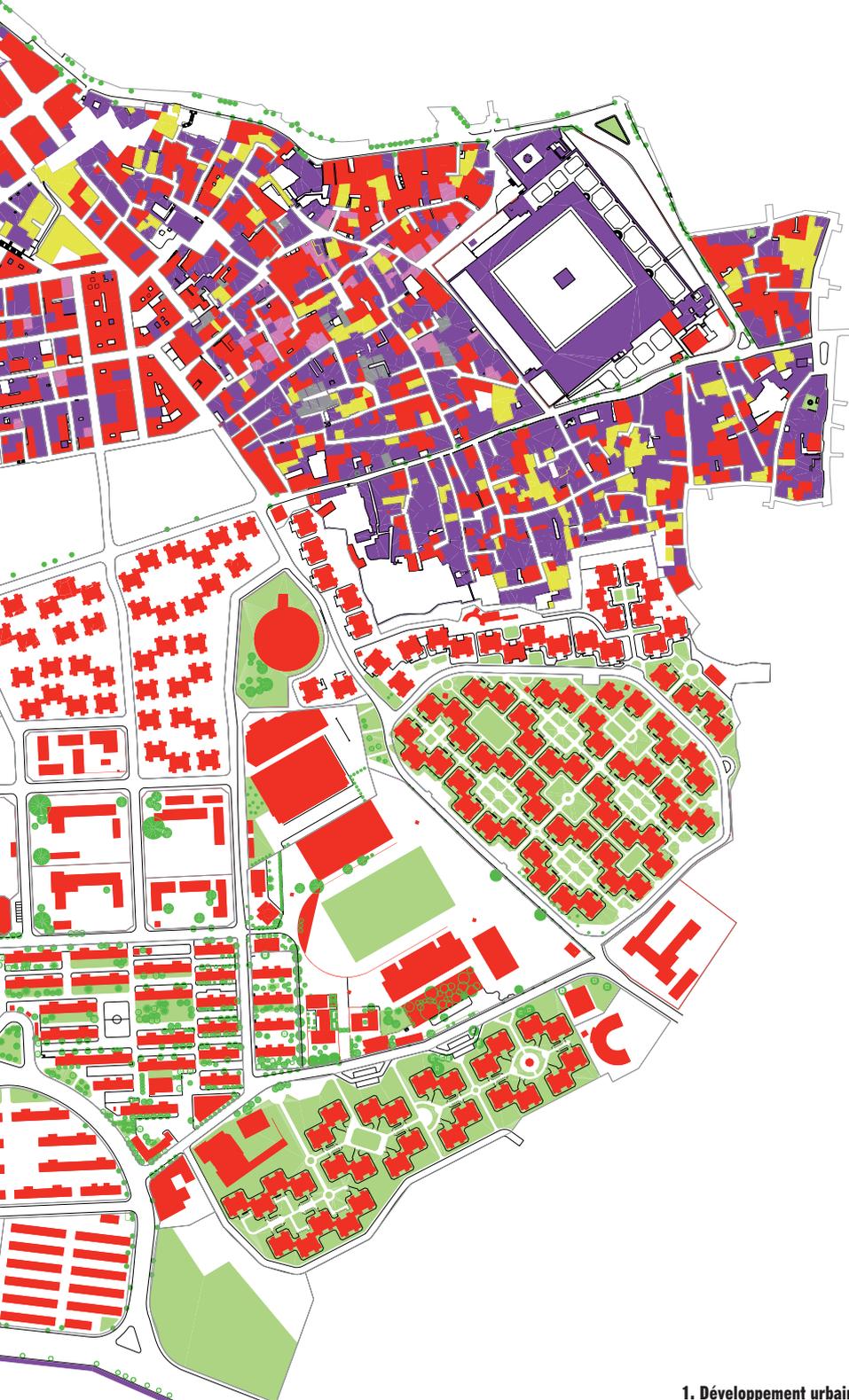
Ruines et parcelles vides

مناطق خضراء

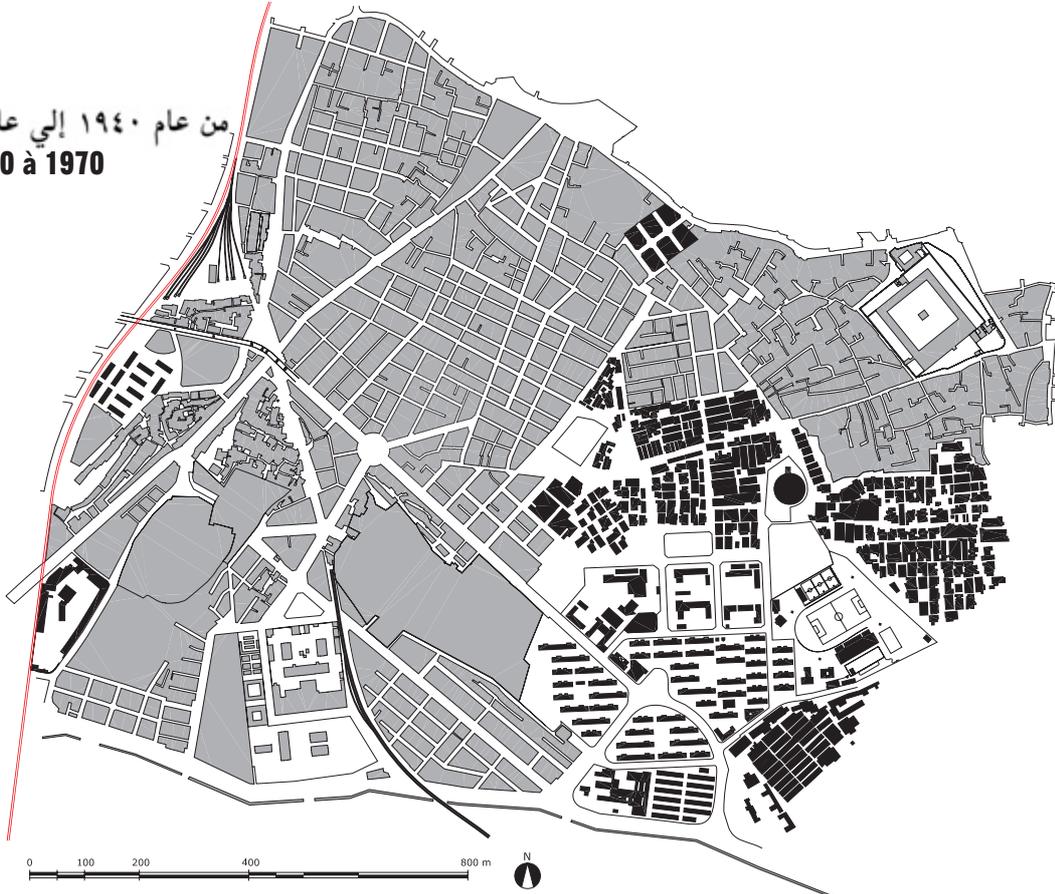
Espaces verts

أشجار

Arbres



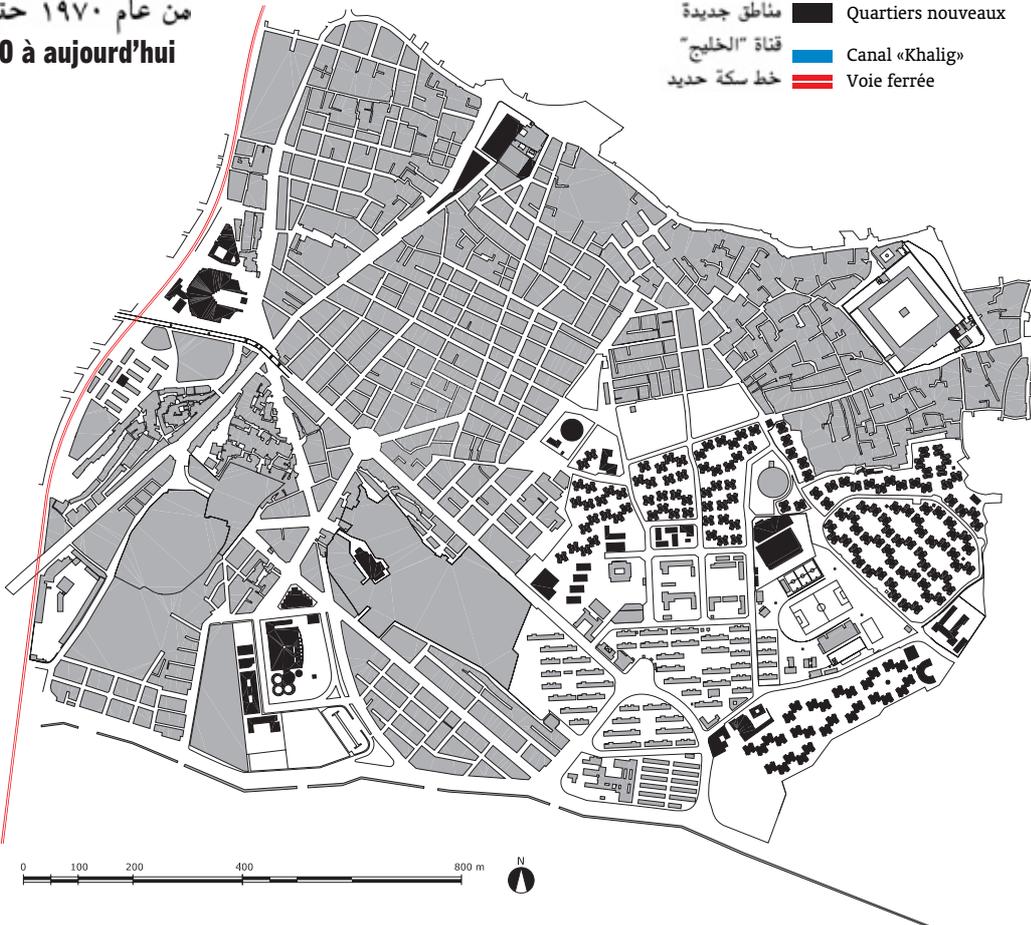
من عام ١٩٤٠ إلى عام ١٩٧٠
De 1940 à 1970

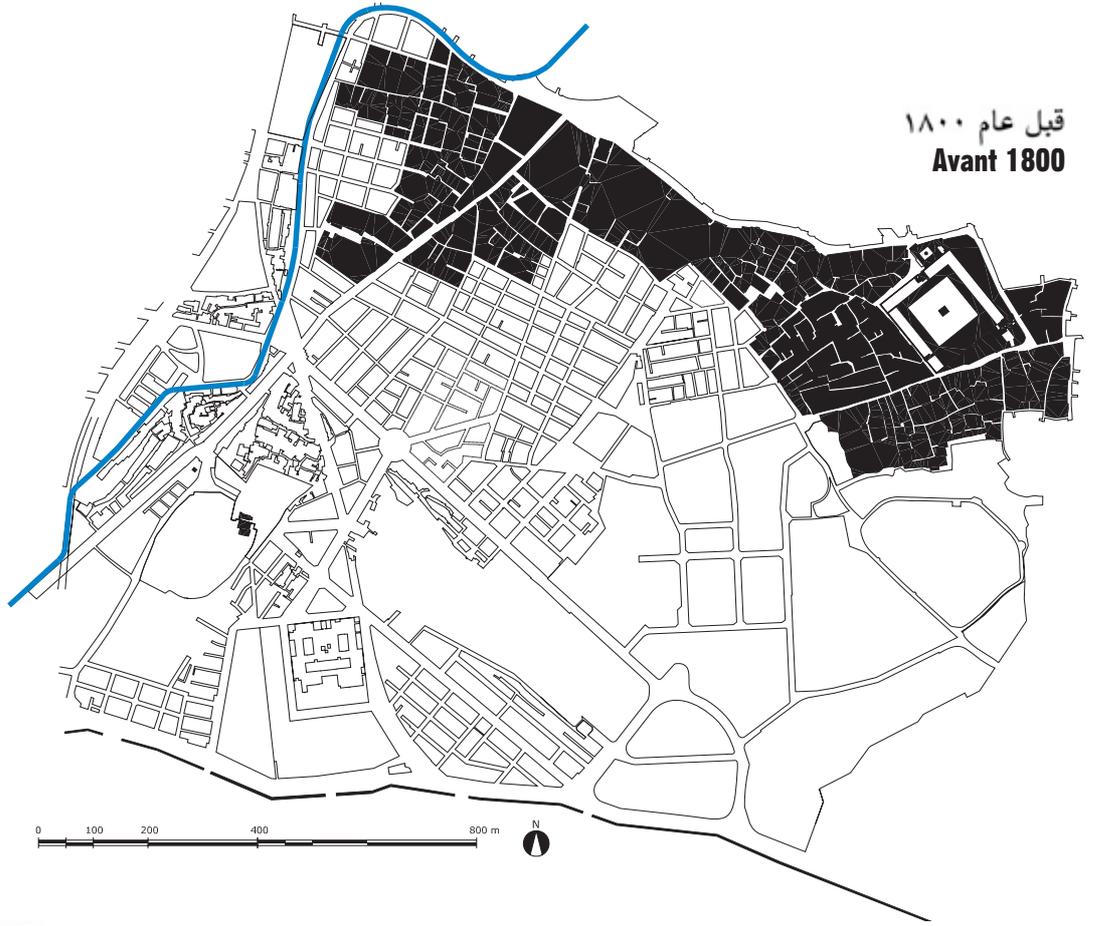


التطور العمراني لحي السيدة زينب Processus d'urbanisation de Sayeda Zeinab

من عام ١٩٧٠ حتى اليوم
De 1970 à aujourd'hui

- مناطق قائمة Quartiers existants
- مناطق جديدة Quartiers nouveaux
- قناة "الخليج" Canal «Khalig»
- خط سكة حديد Voie ferrée





التطور العمراني لحي السيدة زينب Processus d'urbanisation de Sayeda Zeinab

- مناطق قائمة Quartiers existants
- مناطق جديدة Quartiers nouveaux
- قناة "الخليج" Canal «Khalig»
- خط سكة حديد Voie ferrée

القرن ١٩ وبداية القرن ٢٠
xix^e siècle et début du xx^e siècle





Zeinuhum 2 في زينهم ٢

لغاية منتصف القرن العشرين ولكن في الخمسينيات تغير كل شيء.

فوجد سلاسل من العمارات السكنية المتشابهة كلها والمنظمة على شكل مجموعات من خمسة مبان على أراض شاسعة. والمسافة بينها تصل الي ١٥ م وتترك بذلك فراغات غير مشغولة كبيرة يتم تنظيمها وتخطيطها لتصير طرقا للوصول مدعمة بمسطحات مزروعة. وبجانبتها، أقيم العديد من المدارس التي بنيت بنفس الترتيب ويوجد مبنى طويل في قلب قطعة الأرض وأفنية مسورة بجدران مرتفعة.

وفي بداية الألفية الثانية، تم تطبيق نفس المبدأ علي برنامج إعادة تسكين الأحياء العشوائية بزینهم. ولم يعد الأمر يتعلق بمبان سكنية شريطية طويلة ولكنه صار يتعلق بكتل مع الإبقاء علي تنظيم الحي كما هو: إقامة مبان علي شكل مجموعات من خمسة مبان وفراغات كبيرة للطرق وطرق دائرية كبيرة وعدم وجود أي محلات تجارية. وعليه أصبح الجزء الحديث من زينهم حيا سكنيا ضخما يمتد لغاية مجرى العيون.

إن تطوير حي السيدة زينب يفترض الإرتكاز علي هذا التاريخ الخاص للغاية وعلي مزايا هذا الموقع وخصوصا الإستفادة من النمو المدهش للأشجار القائمة سواء كان ذلك في المدافن أو في الإستاد حتي يتحول الحي إلي مدينة حدائق بدلا من الأتربة الكثيرة والأسفلت.

١ كانت القلعة مقرا للسلطة خلال الفترة الأيوبية ولغاية القرن التاسع عشر. وهي تقع علي البروز الصخري للمقطم وبدأ صلاح الدين في بنائها في نهاية القرن الثاني عشر (بدءً من ١١٧٦).

٢ أن الرسوم الواردة في كتاب وصف مصر انجزها علماء الحملة الفرنسية على مصر فيما بين ١٧٩٨ و ١٨٠١.

٣ باب طولون أحد أبواب الدخول الي المدينة من الجهة الجنوبية. وهو يميز بداية الجزء التاريخي والجزء الخاص بدخل المدينة لشوارع طولون.

فالشوارع ضيقة وخطوطها متعرجة. ومن الطرق الرئيسية التي تعبر الحي والتي نجد على جانبيها الآثار والمحلات التجارية والمقاهي، توجد شبكة منظمة من الحارات. وحجم قطع الأراضي صغير وحدودها غيرمنتظمة. اما البيوت الأقدم فهي مبنية حتى حد الجار على طول الشوارع وهي مرتفعة (من ١٠ الي ١٥م) عندما تكون ادوارها العليا لازالت موجودة. والكثير من قطع الأراضي فضاء او متهدمة وجزء آخر منها لم يتبق منه سوى الأدوار الأرضية القديمة. أما العمارات الحديثة المبنية من الخرسانة، فهي بصفة عامة أعلى بدءاً أو أدوار وقد بنيت للخلف بالمقارنة بخط التنظيم القديم مما يخلق منظرا غير متجانس إلي حد بعيد.

وبالعكس، تعتبر التجمعات السكنية للقرن التاسع عشر أكثر إنتظاما والطرق بها مستقيمة وابعادها ثابتة من ٨ الي ١٢ م عرضا. وتخترق الشياخات بعض الطرق التي تتسم بأهمية أكبر من طرق أخرى يصل إتساعها إلي ٢٠م ويمر بها الجزء الرئيسي من حركة المرور. وقطع الأرض متشابهة والأمر كذلك بالنسبة للمباني المصطفة على طول الشوارع وارتفاعها من ٣ الي ٤ طوابق ومبنية على الصامت وتشغل المحلات التجارية الطابق الأرضي منها على طول الطرق الرئيسية. ونجد أيضا البنايات الحديثة من الخرسانة مبنية بتراجع وهي أكثر ارتفاعا ولكن نجد أن قطع الأراضي والخرابات بها أقل من الأحياء الأكثر قدما. وفي حي المذبح القديم، هناك جزء من البلوكات لم يتم بناؤه على الإطلاق لأن حطائر المواشي وحيارات تخزين المواشي شغلت قطع الأرض منذ البداية.

ويستمر هذا النوع من التعمير بواسطة التجمعات الكبيرة

خزائين للماء مشكلة منطقة سكنية عشوائية أخذت تتوسع نحو الجنوب.

وخلال حكم عبد الناصر، أضيفت، بين هذا الحي الفقير وسور مجرى العيون، تجمعات سكنية شعبية وبعض المدارس ومركز رياضي. وتشكل هذه التجمعات اليوم جزء من شياخات زينهم. والأمر كذلك بالنسبة لتجمع المساكن الشعبية لأبو الريش عندما نتجه الي ناحية الغرب على طول السكة الحديد.

في ١٩٩٥، بداية مرحلة تعميم جديدة

نقلت المجازر الي حي البساتين في ١٩٩٥. وخصصت الأرض التي تم إخلاؤها برحيل المذبح لمستشفى الأورام للأطفال الجديد الذي بدأ بناؤه في ٢٠٠٣. وأزيلت تماما المساكن الواقعة في الجهة الجنوبية من موقع المستشفى من أجل إقامة موقف لانتظار السيارات وحديقة. وتم افتتاح المستشفى عام ٢٠٠٧.

وفي نهاية التسعينات، اتخذ قرار إزالة السكن العشوائي من شياخة زينهم وتنفيذ عملية إعادة تسكين لقاطنيه في عمارات جديدة. وهي العمليات المسماة زينهم ١ في ٢٠٠١ وزينهم ٢ في ٢٠٠٤ وزينهم ٣ في ٢٠٠٦. ومن المنتظر أن تنتهي في ٢٠٠٨ بانتهاء ٢٠٣٧ وحدة سكنية جديدة على التل.

وكان من نتيجة كل هذه المراحل المتعاقبة من التعمير تكس أحياء حديثة متباينة للغاية ومصممة بغير تتابع ولا ترابط على هذه المساحات الشاسعة.

ملاحظات على التنظيم العمراني

إن المخططات المرسومة من أجل تحليل هذه المساحة تبين أنواع التخطيط العمراني وهي أنواع تميز للغاية كل فترة من فترات التعمير.

هكذا نرى في الحي التاريخي التشابه الكبير بين شبكة الطرق العامة وتنظيم قطع أراضي في شياخات قلعة الكباش وطولون وشبكة الطرق وتنظيم قطع الأراضي في الأحياء القديمة من المدينة الفاطمية وهي درب الأحمر أو باب الوزير.

Rue du XIX^e siècle شارع من القرن الـ١٩



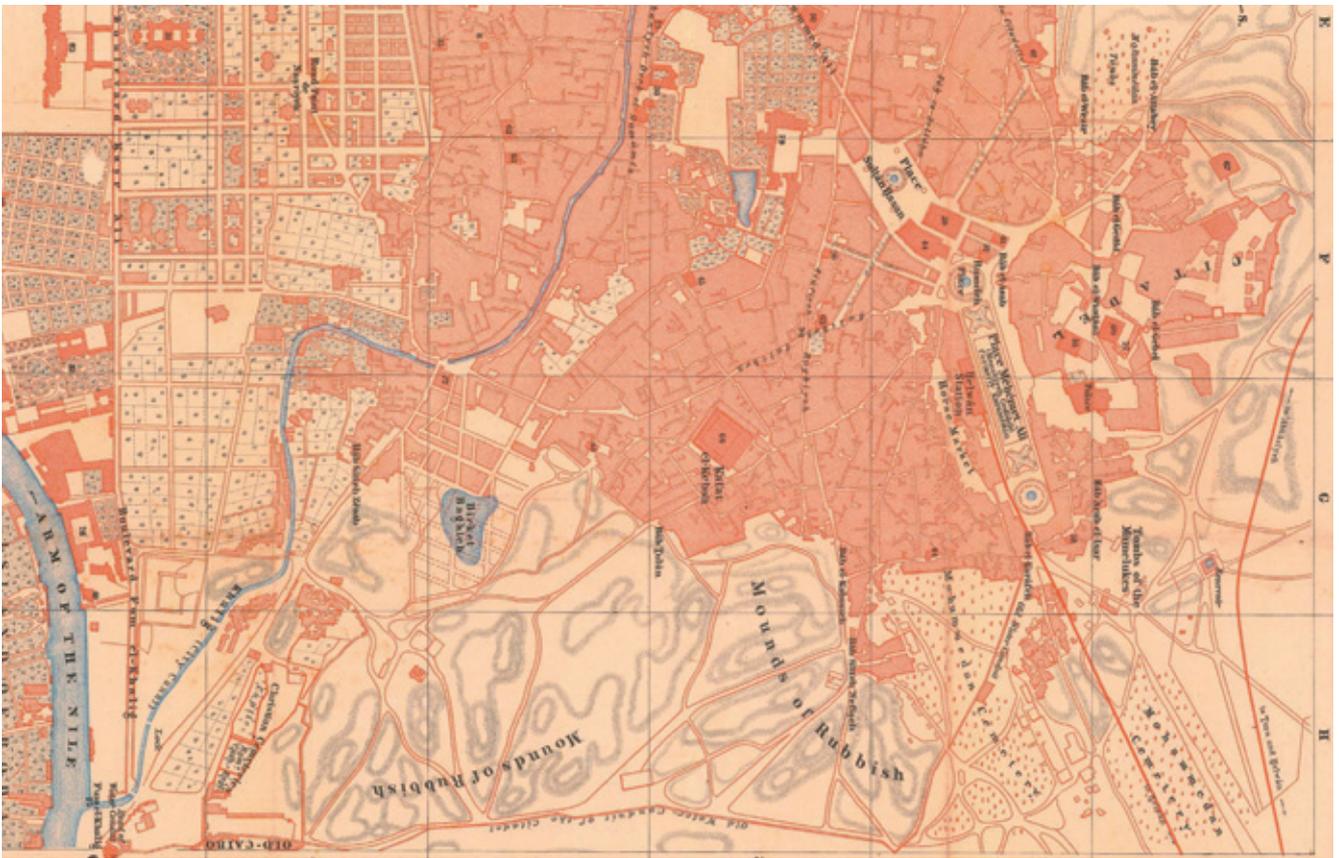
La rue Tûlûn vue depuis «Bab Tûlûn» شارع طولون عند باب طولون

ولم يتم سوى خلال النصف الثاني من القرن التاسع عشر، إقامة مجموعتين جديدتين للمدافن، واحدة للكاتوليك والأخرى للآرمن، بالقرب من مدافن الأقباط وكنيستهم شرق القناة. ولم يتم آنذاك بناء سوى حيين متواضعين بالقرب من مصب القناة واثنين آخرين في إتجاه الشمال، على تل الطيبي وتل العقارب.

لم يبدأ التعمير الحقيقي للموقع سوى بعد إقامة المجازر الحديثة عام ١٨٩٠ عند سور مجرى العيون ومع إقامة هذا المرفق، بدأ حي سكني وتجاري واسع يظهر بالقرب من مقام زين العابدين ومدافن المسلمين. ومن خط السكة الحديد الذي يسير بطول الحي من الجهة الغربية، تمت إقامة سكة حديد خصيصا لنقل المواشي الي المجازر وبدأت المدابغ تستقر في الجهة الجنوبية من مجرى العيون لاستغلال قرب المجازر التي توفر لها المادة الخام.

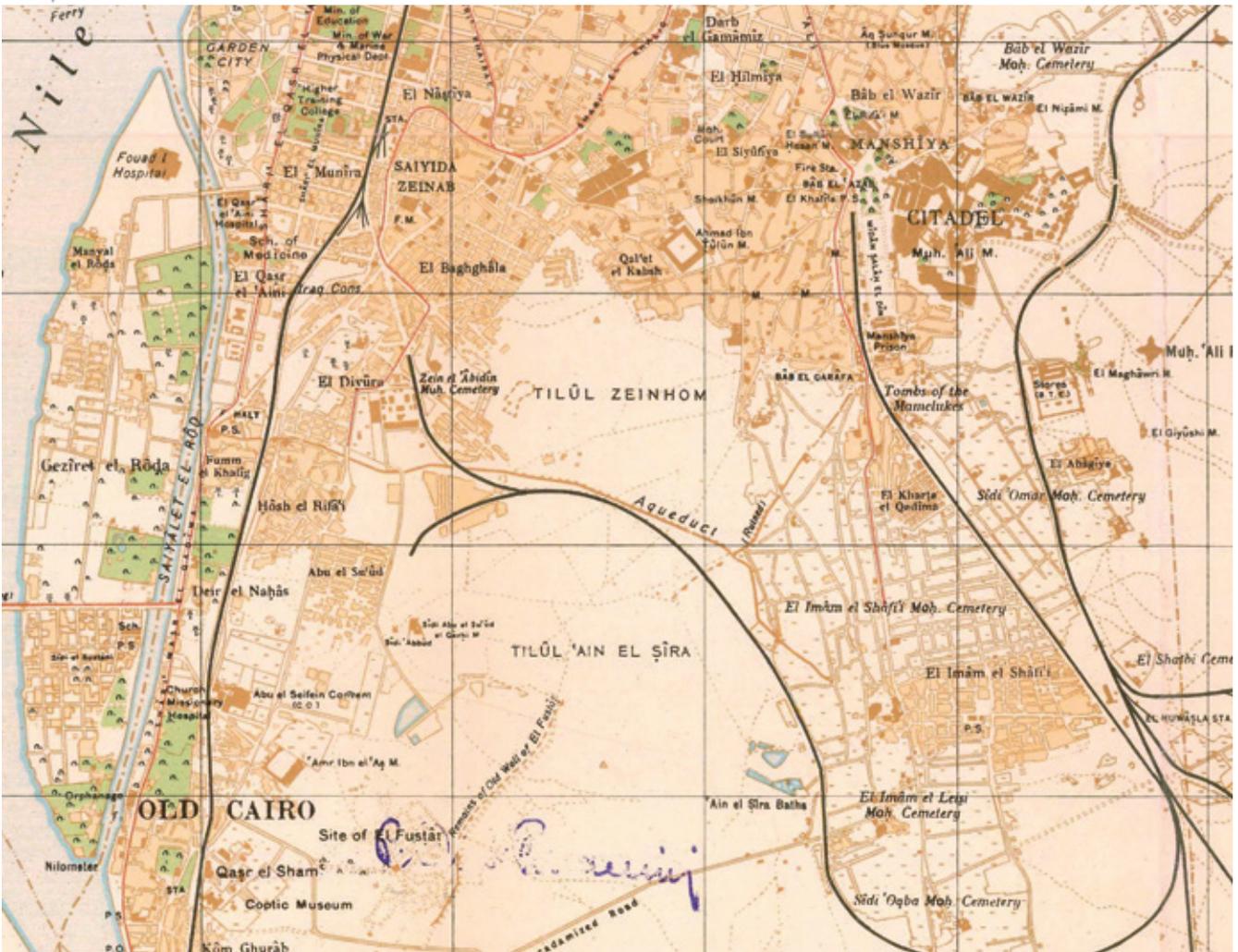
وبينما تم في الجهة الغربية من المدينة القديمة تشييد مدينة جديدة حديثة للغاية (وسط البلد والمنيرة)، ظل حي المذبح وهذه الضواحي الفقيرة في حالة عزلة عن باقي المدينة وإستمر هذا الوضع لغاية منتصف القرن العشرين عندما تم بناء مساكن الإيواء في الجهة الجنوبية من «باب طولون» لتسكين النازحين بسبب حرب السويس (١٩٥٦).

وبعد إقامة هذه المباني الجديدة، نمت الأحياء الفقيرة حول



1874م خريطة عام 1874 Plan de 1874

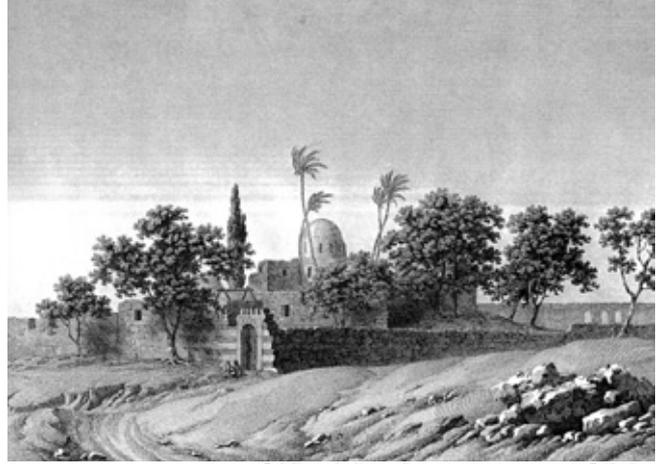
1932م خريطة عام 1932 Plan de 1932



بين النيل والجبل ، عند مجرى العيون

«الخليج المصري» الذي يصبح إسمه، في إتجاه الشمال، «شارع بور سعيد» (والذي كان مازال إسمه «شارع الخليج» بخرائط المساحة عام ١٩٤٠) .

إن هذا الوضع الجغرافي الخاص قد شجع، في بداية القرن الرابع عشر، على إقامة أول مجرى لتوصيل الماء الي القلعة بين هذين التجمعين الحضريين . ولمدة طويلة نقل سور مجرى العيون، الذي أعاد بناؤه السلطان الغوري في بداية القرن السادس عشر (١٥٠٧ - ١٥٠٨)، ماء النيل إلي الخزانات المقامة أسفل القلعة، وذلك من خلال المدافن الواقعة في الجهة الجنوبية والتي تمتد على سفحها .



منظر لقلعة شريح شيخ وسور مجرى العيون الخاص بالقلعة

كتاب وصف مصر - أي. أم. الجزء الأول، خريطة ١٨، ١٨٠٩-١٨١٢

Vue d'un santon du Tombeau du Cheykh et de l'aqueduc de la Citadelle
«Description de l'Égypte» E.M. Vol.1, pl. 18, 1809-1812

منطقة لم تُعمر قبل القرن التاسع عشر

ترسم خرائط كتاب وصف مصر، شمال مجرى العيون، مشهد صحراء بها بعض المباني المتناثرة هنا وهناك ومحاطة بمجموعات من الأشجار .

La rue Ziyadah vers 1880 شارع زيادة في عام ١٨٨٠



491 Rue du Carré quartier Toloue

وضع جغرافي غير عادي

إن الجزء الجنوبي من حي السيدة زينب، الذي يمثل المنطقة الواسعة المقدمة هنا، يتميز بطبوغرافيا معقدة وهو أحد المواقع النادرة بالقاهرة المكونة من تلال بمنحدرات حادة في الجهة الشمالية والجهة الغربية وبمنحدرات سهلة في الجهة الجنوبية. وتمتد هذه المنطقة من قلعة الكباش في الشمال حتي سور مجرى العيون في الجنوب .

وتقع هذه المنطقة بين النيل من الناحية الغربية وجبل المقطم من الناحية الشرقية وحتى القرن التاسع عشر، كانت صحراء مليئة بالأحجار بين جبل يشكر في الناحية الشمالية حيث تم، في القرن التاسع، تأسيس العاصمة الإسلامية الثالثة لمصر، القطائع، حول مسجد ابن طولون والتي أصبحت كلها خلال عصر المماليك، أحياء قلعة الكباش وطولون، والفسطاط وهي عاصمة المدينة القديمة المسماة بابيلون وموقع أول مدينة إسلامية حول مسجد عمرو، في الناحية الجنوبية، وتكثر اليوم الزيارات لهذه المنطقة والشعور بالإحترام نحوها عميق .

كان يمر بهذه المنطقة «الخليج» وهو قناة طويلة كانت تنقل مياه النيل خلال الفيضان السنوي، إلي الأراضي المزروعة في الجهة الشمالية. وقد تم ردم الخليج في بداية القرن العشرين ولكن مكانه مازال واضحا للعين من خلال خط الشوارع التي تسير في مجراه القديم وخط الطرق التي كانت تحفه . هكذا كان الميدان الذي يقع على ضفاف النيل يحمل إسم «ميدان فم الخليج» (أي مصب القناة) وهنا يبدأ شارع «السد البراني» الذي يسير لغاية ميدان السيدة زينب وشارع

D'Ibn Tûlûn à l'aqueduc, anticiper l'avenir

Un précédent document publié en 2005, exposait le contexte et les enjeux de la réflexion que la Mairie de Paris et le Gouvernorat du Caire mènent ensemble, depuis plusieurs années, sur l'évolution du quartier de Sayeda Zeinab au sud de la ville ancienne.

Ce document apportait un éclairage original et approfondi sur la rue « Abdel Meguid al Labban », qui relie entre elles les prestigieuses mosquées de Sayeda Zeinab et d'Ibn Tûlûn, et sur l'ancien quartier de Qal'at al Kabsh qui la surplombe. Il dressait un état des lieux détaillé qui faisait référence à leur histoire, il en analysait les composantes environnementales, sociales et économiques et proposait des solutions concrètes susceptibles d'en améliorer le fonctionnement.

Les deux ans de recherche et d'échanges qu'il résumait ont servi de socle à une seconde vague d'études, dont les conclusions font l'objet du présent ouvrage. Le travail est d'une autre ampleur puisqu'il porte sur le territoire qui s'étend d'Ibn Tûlûn à l'aqueduc, et que ce territoire d'une surface d'environ six kilomètres carrés, est actuellement le théâtre de transformations rapides et profondes.

Une mosaïque de situations urbaines

Les premières photographies panoramiques prises de la Citadelle en direction des Pyramides montrent qu'au milieu du dix neuvième siècle, cet espace, qui s'étendait du cimetière Sud jusqu'au Nil, n'était encore qu'un vaste chaos de pierres et de sable, où l'aqueduc imprimait

sa marque rectiligne et solitaire. Au tournant du siècle, l'installation des abattoirs y constitua l'amorce d'une urbanisation nouvelle, conduite au fil du temps et des urgences, sans réel souci de cohérence.

Un hôpital ultramoderne occupe aujourd'hui le site des abattoirs déplacés à Bassatyn depuis une dizaine d'années, deux mille logements neufs remplacent progressivement la zone d'habitat précaire de Zein-hum, et des immeubles de bureaux se substituent chaque jour à des îlots de maisons traditionnelles qui meurent de vétusté. Ces créations nouvelles engendrent des déplacements supplémentaires, attirent des commerces et appellent à leur tour de nouveaux services.

Le souci d'un développement durable

Les responsables locaux ont le souci de faire en sorte que ces transformations, dont le rythme s'accélère, s'effectuent dans un cadre maîtrisé qui assure à la ville son unité, respecte l'environnement et contribue à l'amélioration des conditions de vie des habitants.

Les pages qui suivent cherchent à faire partager au lecteur la réflexion et les travaux que les équipes parisiennes et cairotes ont menés conjointement au cours des deux dernières années pour répondre à cette préoccupation.

L'ouvrage s'organise en deux parties. La première, en s'appuyant sur une description du site et de son histoire, s'attache à définir les principes qu'il convient de retenir pour assurer un développement durable au quartier sud de Sayeda Zeinab. Elle en montre les difficultés mais aussi

les points forts à partir desquels il apparaît possible de construire une stratégie de développement à la fois efficace et respectueuse de l'environnement. La notion d'écologie, c'est-à-dire du rapport entre les êtres et leur milieu, y tient une place prépondérante. Elle concerne non seulement l'aménagement du quartier mais également son insertion dans l'ensemble de la ville, car aucun projet, quelle qu'en soit l'échelle, ne saurait fonctionner de manière indépendante. Ce chapitre pose la question du mode d'intervention des pouvoirs publics dans le processus d'urbanisation.

La seconde partie présente des projets d'aménagement urbain et de modernisation de l'habitat conçus en application des principes précédents. La diversité des cas étudiés, de la réhabilitation de la rue Tûlûn à la rénovation de la colline des Scorpions, en passant par le traitement des abords de l'hôpital, est le reflet de la mosaïque urbaine qui compose le quartier. Si, en raison de sa spécificité, chaque situation appelle une réponse adaptée, l'étude de l'aménagement du carrefour d'Abu Rish démontre la nécessité de les coordonner pour en garantir la cohérence.

Des conditions préalables déterminantes

Il importe de rappeler que toutes ces études s'appuient sur un long et remarquable travail de mise à jour cartographique et un relevé systématique de l'occupation des parcelles, sans lesquelles aucune proposition d'aménagement crédible n'aurait été envisageable. Cette phase préparatoire a grandement contribué à une

connaissance approfondie du terrain. Elle a par ailleurs permis la réalisation d'une base cartographique informatisée, qui servira de support à des enquêtes complémentaires et d'outil de référence pour les différents services du Gouvernorat.

Il convient enfin de saluer le caractère déterminant des décisions prises par les autorités du Caire dans le bon déroulement des études.

En juin 2006, le Gouverneur du Caire a créé par arrêté un comité mixte pour la réhabilitation du quartier de Sayeda Zeinab, composé à parité de représentants de la direction de la planification urbaine du Gouvernorat, de représentants de la direction technique du quartier de Sayeda Zeinab et des membres de l'équipe française. Ce comité, qui s'est réuni à six reprises, a permis d'enrichir la réflexion de points de vue très différents. Il a constitué un véritable espace d'échanges et de débat, et a été le support d'une information partagée sur l'avancement des projets.

Les autorités du Gouvernorat ont, en outre, accepté d'accueillir au sein de leurs services, et pour des durées de plusieurs mois, de jeunes professionnels parisiens, pour travailler sur les projets qui leur étaient confiés : à la direction de l'habitat et au bureau du trafic.

Ces mesures ont consolidé l'excellent climat de confiance dans lequel se déroulent les travaux de la mission. Elles ont assuré à l'instruction des dossiers leur indispensable caractère pluridisciplinaire. Elles sont, enfin, la meilleure garantie de réponses adaptées aux réalités de la vie au Caire.

للتخطيط والتنظيم يتميز بالمصادقية. وقد ساهمت هذه المرحلة التحضيرية الي حد بعيد في تعميق المعرفة بالموقع. كما أنها أتاحت إنجاز قاعدة خرائطية رقمية سوف تستخدم كركيزة للتحريات التكميلية وكأداة مرجعية بالنسبة لخدمات المحافظة المختلفة.

ويجب أخيرا الإشادة بالسمة الحاسمة للقرارات التي تتخذها السلطات المصرية من أجل حسن سير الدراسات. فقد أنشأ محافظ القاهرة، في يونيو ٢٠٠٦، وبقرار رسمي، لجنة مشتركة لإعادة تأهيل حي السيدة زينب وتتضمن هذه اللجنة، بالتبادل، ممثلين لإدارة التخطيط العمراني التابعة للمحافظة وممثلين من الإدارة الفنية لحي السيدة زينب وأعضاء الفريق الفرنسي. وقد إجتمعت اللجنة ست مرات وأتاحت بذلك إثراء ما يتم عكسه من جهات النظر المتباينة للغاية. وكانت مكانا حقيقيا للتبادل والتحاور كما كانت ركيزة للمعلومات المتبادلة حول تقدم المشروعات. علاوة عليه قبلت سلطات المحافظة أن تستقبل في خدماتها ولدد تصل الي عدة شهور، أهل المهنة من شباب باريس للعمل على مشروعات أسندت اليهم وعملوا في إدارة الإسكان ومكتب المرور.

وقد دعمت هذه الإجراءات مناخ الثقة الممتاز الذي تتم به أعمال المهمة. وضمنت الحفاظ علي الطابع متعدد الجوانب الحتمي لأعمال البحث. وهي في النهاية أفضل ضمان لإجابات تتكيف بواقع الحياة في القاهرة.

السيدة زينب الواقع في الجنوب. ويتم به إظهار الصعوبات وكذلك نقاط القوة التي يمكن بناء عليها وضع إستراتيجية فعالة للتنمية تحترم، في نفس الوقت، البيئة. إن مفهوم البيئة، أي العلاقة بين الكائنات ومحيطها، يشغل حيزا هاما في هذا العرض. ولاينصب هذا المفهوم على تخطيط وتنظيم الحي فقط ولكنه يتعلق أيضا بإدماجه في المدينة كلها لأن أي مشروع، أيا كان مستواه، لايمكن أن يعمل بطريقة مستقلة. وي طرح هذا الباب التساؤل حول أسلوب التدخل في عملية التخطيط العمراني من جانب السلطات العامة.

ويتم، في الجزء الثاني عرض مشروعات التخطيط العمراني وتحديث المباني المصممة بحيث يتم تطبيق المبادئ السابقة. إن تنوع الحالات التي تمت دراستها، من إعادة تأهيل شارع طولون الي تجديد تل العقارب مرورا بمعالجة المنطقة المحيطة بالمستشفى، يعكس التشكيلة العمرانية المتنوعة للغاية التي تكون هذا الحي. واذا كانت كل حالة تستدعي، بسبب مواصفاتها الخاصة، تقديم الإجابة المناسبة لها، فإن دراسة تخطيط وتنظيم ميدان أبو الريش تثبت ضرورة تنسيقها كلها لضمان الترابط بينها.

شروط مسبقة حاسمة

يجدر التذكير بأن جميع هذه الدراسات تستند الي عمل طويل وملحوظ لتحديث الخرائط ولعملية رفع منتظمة لإشغالات قطع الأراضي ولايمكن بدونها النظر في تقديم أي إقتراح

من ابن طولون إلى مجرى العيون والإستعداد للمستقبل

ممتدا من الأحجار والرمال يضيف سور مجرى العيون عليه طابعه كخط مستقيم وحيد . عند منعطف القرن، شكلت إقامة المذبح البداية للتحويل العمراني الجديد الذي حدث على مر السنين أو الذي حدث بسبب بعض الظروف التي استدعت اتخاذ إجراءات عاجلة بلا إهتمام بالترابط العمراني .

واليوم يشغل مستشفى على طراز حديث جدا موقع المذبح الذي تم نقله منذ عشر سنوات الى البساتين . وهناك عدد ٢٠٠٠ مسكن جديد يحل تدريجيا محل المساكن العشوائية في منطقة زينب وهناك أيضا مبان إدارية تحل كل يوم مكان بلوكات من البيوت التقليدية التي تختفي بسبب القدم . إن هذه المنشآت الجديدة تؤدي الي تنقلات إضافية وتجذب المحلات التجارية وتستدعي بدورها توفير خدمات جديدة .

الإهتمام بالتنمية المستدامة

يهتم المسئولون المحليون بأن تتم هذه التحولات التي تتسارع خطاها، في إطار محكوم ويضمن للمدينة وحدتها ويلتزم بالبيئة ويساهم في تحسين ظروف معيشة السكان . وفي الصفحات التالية، تجري المحاولة ليشارك القارئ في التفكير وفي الأعمال التي قام بها سويا فريفا باريس والقاهرة خلال السنتين الأخيرتين للرد على الأمور التي تشغلنا . وينقسم العمل الي جزئين . في الجزء الأول، يوجه الإهتمام بالإستناد الي وصف للموقع والي تاريخه، لتعريف المبادئ التي يجدر الأخذ بها لضمان التنمية المستدامة في حي

في نشرة سابقة صدرت عام ٢٠٠٥، تم تقديم مضمون المشاورات وعمليات التفكير التي تقوم بها بلدية باريس سويا مع محافظة القاهرة والتي تخص التطور في حي السيدة زينب الواقع جنوب المدينة القديمة والتحديات التي يواجهها هذا النشاط .

وقد ألفت هذه النشرة الضوء بأسلوب مبتكر وعميق على شارع عبد المجيد اللبان الذي يصل بين الجامعين العظيمين السيدة زينب وإبن طولون وعلى الحي القديم لقلعة الكباش الذي يطل على هذا الشارع . واستعرضت هذه النشرة الوضع بالتفصيل واتخذت التاريخ مرجعا وتم بها تحليل المكونات البيئية والاجتماعية والإقتصادية وقدمت بعض الحلول الملموسة الكفيلة بتحسين انتظام نشاط هذا الشارع .

إن النشرة تقدم تلخيصا لسنتين من العمل والبحث والتبادل وتم استخدام كل ذلك كقاعدة للإنتلاق في موجة ثانية من الدراسات ترد نتائجها في النشرة الحالية . إن حجم العمل له مدي مختلف لأنه يتناول منطقة تمتد من ابن طولون الي مجرى العيون ولأن هذه المنطقة التي تبلغ مساحتها ٦ كم^٢ تمر اليوم بتحولات سريعة وعميقة .

تشكيكة من الحالات الحضرية

تبين أول صور بانورامية أخذت من القلعة في إتجاه الأهرامات أن هذه المنطقة التي كانت تمتد من المدافن الجنوبية لغاية النيل كانت تشكل، في منتصف القرن التاسع عشر، ركاما

المحتويات

١- تنمية عمراني

٤	من ابن طولون إلي مجرى العيون والإستعداد للمستقبل
٨	بين النيل والجبل، عند مجرى العيون
٢٤	خطة تطوير السيدة زينب
٣٨	النسيج الأخضر في حي السيدة زينب
٤٤	من المواردي الي مجرى العيون، المشروع الشامل له جدوى مالية

٢- المشروعات

٤	مشروع نموذجي لشارع طولون
١٨	مشروع لأحياء الفترة الناصرية في زينهم وأبو الريش
٢٨	تحويل الإستاد الي حديقة رياضية كبيرة
٣٤	التجديد العمراني في تل العقارب
٤٢	مشروع في ميدان أبو الريش
٤٨	مشروع من أجل المنطقة المحيطة بالمستشفى الجديد



وزارة العلاقات الخارجية
والأوروبية
السيد أنطوان جولي،
المفوض للأنشطة
الخارجية و المحليات

مركز الدراسات والوثائق
الإقتصادية والقانونية
والاجتماعية
تحية خاصة للسيد الآن
روسبيان المدير الأسبق
الذي وافته المنية يوم ٢
يوليو ٢٠٠٧، والذي
ساهم مساهمة كبيرة في
تحقيق مشروعنا بحسن
استقباله لها و دوام دعمه.
السيدة أودريه روشكوف،
الأمينة العامة
السيدة هالة بيومي،
المرصد الحضري للقاهرة
المعاصرة
السيدة م/ أمينة أبو قورة،
باحثة
السيدة ماريون سيجورنيه،
طالبة دكتوراة
السيد جابر بيل لوترك،
طالب دكتوراة
السيد جابر بيل جيمينز،
متررب
الترجمة: السيدة ماجدة
بكير
صورة الغلاف: السيد
دنيس داويه

الأتيليه الباريسي للتخطيط
العمراني
السيد م/ كريم بن مريم،
منسق برنامج التعاون
بالقاهرة
السيدة م/ منى نعمان،
مساعدة
السيدة م/ أمينة عبد البر،
متدربة جامعة أكس أون
بروفانس
السيد م/ جوليان جيكل،
مهندس مساحي ومتدرب
من المعهد الفرنسي
للتخطيط العمراني
السيدة م/ كولومب
ماريشال، متدربة من
المدرسة العليا للهندسة
العمرانية التابعة لبلدية
باريس

شركاء البرنامج
سفارة فرنسا بالقاهرة
السيد فيليب كوست، سفير
فرنسا
السيد دنيس لوش والسيد
جان بول جبيوميه،
مستشاري التعاون
والأنشطة الثقافية
السيد فيليب ديفوه،
المستشار الإقليمي
للعلاقات متعددة الأطراف

الأتيليه الباريسي للتخطيط
العمراني
السيد جان بتيست فاكان،
مدير

السيدة ثناء ابراهيم، مدير
العلاقات العامة
السيدة م/ عايدة محمود
عبد الواحد

حي السيدة زينب
السيد اللواء طارق عبد
الكريم حمدي، رئيس الحي
السيدة عواطف عبد
الرسول، مديرة مكتب
رئيس الحي
السيد م/ عادل عبد
الظاهر، مدير عام منطقة
الإسكان
السيد م/ أحمد محمود.
مدير المشروعات
السيد م/ أحمد سعد، إدارة
التنظيم

السيد سعيد مهران، مدير
إدارة الأملاك
السيد أشرف شوقي، مدير
إدارة الأملاك
السيدة ماجدة السيد أحمد،
مدير إدارة شئون البيئة
السيد أمين صبري، مدير
خط التنظيم
السيد هشام زكريا، مدير
تراخيص المحلات
السيد وليد سند، إدارة
تراخيص المحلات
السيدة هدي محمد علي،
إدارة التعليم
السيد سعيد سعيد إسماعيل،
مدير إدارة الصحة
السيد م/ مصطفى أحمد
بدوي، مدير التخطيط و
النقل العام

السيدة نجوي جمال الدين،
مديرة العلاقات العامة
السيدة بثينة عبد السلام،
إدارة العلاقات العامة
السيدة زينب مجاهد، إدارة
المحفوظات
السيدة لطيفة السيد، إدارة
المحفوظات
السيد اللواء سامي عبد
الرحيم، رئيس حي السيدة
زينب الأسبق
السيدة الدكتورة منى
زكريا، مهندسة واستشاري
وزارة السياحة
السيد مجدي
عباس، المجلس الأعلى
للأثار بقرية جنوب
القاهرة

الفريق الباريسي
السيد م/ ألان دورويك،
إدارة التراث والعمارة
السيد م/ فرانسوا دافان،
إدارة التسكين والإسكان
السيد م/ إلزا مارتينان،
إدارة التخطيط العمراني
السيد م/ فريديك أوجواه،
إدارة الطرق والمواصلات
السيد م/ بيير قبيبا، إدارة
المتنزهات والحدائق
والمساحات الخضراء
السيدة م/ كريستيان
بلانكو، مديرة الدراسات

مشروع التعاون
الإمركزي بين القاهرة
وباريس
السيد الدكتور عبد العظيم
وزير، محافظ القاهرة
السيد اللواء زكي عبد
الغني، نائب المحافظ
للمنطقة الجنوبية
السيدة إنعام صدقي، مديرة
العلاقات العامة بالمحافظة
السيد اللواء عبد القادر
الدرديري، مدير مديرية
الإسكان والمرافق
السيد اللواء أحمد بدر
محروس، مدير مديرية
الطرق والنقل
السيد اللواء طارق عبد
الكريم حمدي، رئيس حي
السيدة زينب

بلدية باريس
السيد برتران ديلاونيه،
عمدة باريس
السيد بيير شانير، مساعد
عمدة باريس المكلف
بالعلاقات الدولية و
الفرنكفونية
السيد جان بيير كافي،
مساعد عمدة باريس
المكلف بالتخطيط
العمراني و العمارة
السيد برتران بينيرول،
المفوض العام للعلاقات
الخارجية والمستشار
الدولي لعمدة باريس
تنسيق المشروع: السيدة
ماري بيير بورزيه ثم
السيدة ميشيل مازجورون
المفوضة بمهمة التعاون
الإمركزي بالإدارة العامة
للعلاقات الخارجية.

اشترك في الدراسات وفي
إجتماعات لجنة الإرتقاء
بالبيئة العمرانية لحي
السيدة زينب
إدارة التخطيط العمراني
بمحافظة القاهرة
السيدة م/ نفيسة محمد
أحمد، مدير عام التخطيط
العمراني
السيدة م/ هالة عادل فهمي،
إدارة تنمية الأراضي
السيد م/ أشرف محمد
أحمد، إدارة المشروع و
التخطيطية
السيدة م/ هند عبد المنعم
عواد، إدارة المشروعات
التخطيطية
السيد م/ سعيد البحر، مدير
مركز المعلومات
الجغرافي
جهاز هندسة و تخطيط
المرور
السيدة م/ فيفي محمد،
مديرة
السيدة م/ دعاء محمد
عبدالله
مكتب نائب المحافظ
للمنطقة الجنوبية



MAIRIE DE PARIS



محافظة القاهرة

بلدية باريس

الأتيليه الباريسي للتخطيط العمراني

بدعم من
وزارة الشؤون الخارجية والأوروبية

مشروعات بمدينة القاهرة - حي السيدة زينب

من ابن طولون
إلى مجري العيون

١. التطوير العمراني