

## الإستراتيجية العمرانية لمدينة قسنطينة وأثرها في تبيد العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بها

تاريخ الإستلام 2007/10/08 – تاريخ القبول 2009/11/14

### ملخص

يعالج هذا المقال إشكالية التوسع العمراني في المناطق المحيطة بها للمدن الكبرى الجزائرية، من ناحية التحويل العشوائي للعقار الفلاحي إلى عقار حضري. والتبذير الكبير للوعاء العقاري الحضري في توسعها؟ وانعكاساته السلبية المتعددة الجوانب؟  
ونبرز هذه الصورة من خلال دراسة نموذج لمدينة قسنطينة عبر أحد محاور توسعها العمراني المحيطي في الحوض الزراعي الخصب لبلدية لعين اسمارة.  
**الكلمات المفتاحية:** مدينة قسنطينة - الإستراتيجية العمرانية - العقار الفلاحي - التبيد - التوسع العمراني - المناطق المحيطة - تقلص الأراضي الزراعية - النمو المتوازن.

### Résumé

Cet article traite la problématique de la croissance urbaine dans les zones périphériques des grandes villes Algériennes. Il s'articule dans l'optique de la métamorphose du foncier agricole au foncier urbain qui se consomme sans aucune stratégie rationnelle et pragmatique, et le gaspillage de l'assiette foncière.

Cette relation est présentée par l'étude d'un exemple type de la croissance urbaine de la ville de Constantine Algérie dans un bassin agricole très fertile de AIN SMARA.

**Mots clés :** la ville de constantine - strategie urbaine - foncier agricole - gaspillage - croissance urbaine - zones periurbaines - contraction des terres agricoles - croissance equilibree.

### Summary

This article treats the thesis of suburban zones of Constantine. Our study concentrates particularly on the waste of the agricultural lands transformed to urban sites without any reasonable and well studied and pragmatic urban strategy. It presents clearly this form of relation by an example of urban zone in situated an agricultural zone very fertile called AIN SNARA.

**Keywords :** the town of Constantine -urban strategy - estate of agricultural - wasting - growth of urban - the sphere suburban - narrowing agricultural earth -growth of stability.

زاوية سليم

جامعة الأمير عبد القادر  
قسنطينة  
الجزائر.

## الإستراتيجية العمرانية لمدينة قسنطينة وأثرها في تبيد العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بها

### المقدمة

لقد أثرت التوسعات العمرانية لمدينة قسنطينة المنتشرة في اتجاهات متعددة، في عدم تناسق عمرانها وانسجام مكونات مجالها الحضري. حيث تحولت المدينة إلى مركب معقد، ينمو داخليا عن طريق احتلال المساحات الشاغرة حول محاور المرور والأودية الرئيسية. وخارجيا عبر التوابع والمناطق الريفية المحيطة بها. مما جعلها تعيش أزمة تدمير متعددة الأوجه، على الرغم من الإستراتيجيات العمرانية المنتهجة، والأدوات المتعددة المطبقة في التهيئة والتخطيط الحضري التي وضعت في مراحل متعاقبة، لمواجهة الإشكالات الكبرى التي أفرزها النمو الحضري، وانعكس سلبا على كل نواحي الحياة الحضرية فيها، ومنها:

- الطابع الفوضوي في التوسع.  
- عدم التحكم في تسيير وتنظيم المجالات الحضرية المتعددة والمنتشرة.  
- استهلاك ضخم للاحتياجات العقارية دون تخطيط لانعكاساتها السلبية.  
- تعرض آلاف الهكتارات من الأراضي الزراعية الخصبة المحيطة بها للتوسع العمراني الطوفاني، مما انعكس سلبا على مصادر البيئة الطبيعية والريفية المحيطة بها.

في هذا الصدد نجد أنّ العقار الفلاحي المحور الأساسي لإشكالية توسع مدينة قسنطينة باعتبار أن معظم توسعاتها العمرانية المباشرة والمحيطة بها، قد وطنت في أخصب الأحواض الزراعية المحدودة، وذلك في كل من حوض الرمال جنوب غرب المدينة حتى عين اسمارة، وحوض بومرزوق جنوب شرقها حتى الخروب، وفي حوض الحامة شمالا حتى ديدوش مراد من جهة. وأنّ العقار الفلاحي قد تحكّم في مسار وشكل واتجاه نموها العمراني، ودخل في مضاربات السوق العقارية الحرة الجديدة من جهة ثانية، خاصة أمام:

- تزايد وتيرة النزاعات العقارية التي تتعلق بإثبات أو نقل الملكية بين الأفراد والهيئات الرسمية، مما أعاق في الكثير من الأحيان النمو المنسجم للمجال الحضري.  
- تزايد حدة المضاربة حول الأراضي العقارية خاصة في ظلّ حرية التمتع و التصرف في الأراضي بموجب القانون العقاري الجديد.

في هذا السياق سننطلق إلى جانب نعدّه مهما في الإشكاليات التي يطرحها النمو العمراني في مدينة قسنطينة، التي تعاني نقصا كبيرا في الأراضي القابلة للتعمير، في ظلّ تشبّع أطر نموها الحالية؟ ألا وهو **استنزاف وتبيد العقار الفلاحي** في مناطق التوسع العمراني المحيطة بها، نتيجة انتهاج إستراتيجيات عمرانية ولعشريتين من الزمان فقط استهلكت وعاءا عقاريا كبيرا، وأحيانا مبالغا فيه؟ وبددت مساحات زراعية خصبة كان يمكن ادخارها لمستقبل المدينة؟ وحدث هذا نتيجة تفاعل عدّة عوامل شجعت على ذلك، منها:

- طبيعة الملكية العقارية للأراضي الزراعية المباشرة والمحيطة بالمدينة والتي في غالبيتها ملك للدولة.

- عدم توفر الاحتياطات العقارية اللازمة والكافية للتوسع الحالي للمدينة.  
- الحاجة المتزايدة من الاحتياطات العقارية لمواجهة ومواكبة نمو المدينة وإقليمها العمراني المتنامي.

ولتوضيح إشكالية العلاقة القائمة بين النمو العمراني لمدينة قسنطينة والإستراتيجيات العمرانية المنتهجة، وأثارها في تبيد وضباغ العقار الفلاحي في المناطق المحيطة بها، - شكل: 1 - سنحلل العناصر المنهجية الآتية:

- 1 - الإستراتيجيات العمرانية التي انتهجتها مدينة قسنطينة.
- 2 - تحليل طبيعة التوسع العمراني بالمناطق المحيطة بمدينة قسنطينة.
- 3 - تحويل العقار الفلاحي إلى عقار حضري.
- 4- أنموذج سهل عين اسمارة.
- 5 - الصيغ الكبرى للحلول.

### 1. الإستراتيجيات العمرانية في تنظيم النمو العمراني لمدينة قسنطينة:

لقد تأثرت مدينة قسنطينة كثيرا بخصوصيات موضعها الجغرافي، الذي لعب دورا محددًا لمرفولوجية واتجاه نموها العمراني، لكن الاختيارات العمرانية أدت إلى ظهور أزمة تعميرية حادة ومتعددة الأوجه، لا تزال المدينة وإقليمها الحضري يتخبطان في انعكاساتها السلبية، خاصة العمرانية منها والبيئية. وقد أعيب عليها كذلك ليس فقط سوء التخطيط والتقدير، بل وسوء في التطبيق والتحكم في نتائجها السلبية.

فتفاعل العوائق الطبيعية والضغط السكاني في السنوات الأولى للاستقلال انعكس سلبا على تسيير واستخدام المجال الحضري في المدينة ( أحياء قصديرية و فوضوية ) بشكل لا يتماشى وتعاطم حاجاتها، ولا مكانتها التاريخية والوظيفية الحالية، مما دفع بالسلطات المحلية إلى انتهاج إستراتيجية عمرانية لتحريك وتيرة النمو ومواجهة متطلباته بأسلوب تخطيطي منظم وذلك باعتماد عام 1973 مخطط التوجيه العمراني للمدينة **P.U.D** الذي بصم المدينة بالملاح والمميزات العمرانية الآتية:

### التمدد المستمر للنسيج العمراني للمدينة

لقد دفع الضغط السكاني على مدينة قسنطينة خلال السنوات الأولى للاستقلال بفعل الهجرة الريفية، إلى البحث عن أراضي لتوسيعها العمراني والاقتصادي، وذلك عن طريق اختيار أسلوب تميديد النسيج العمراني للمدينة عبر المحاور المحاذية على طول امتداد الأودية الرئيسية الثلاثة. - شكل: 2 - موطدة العلاقات أكثر فأكثر مع مركز المدينة وهي:

- اتجاه أول نحو وادي الرمال جنوب شرق المدينة تمثل في إنجاز مشاريع سكنية، وتجهيزات كبرى هامة مثل: الجامعة، المركب الرياضي الأولمبي، ومحطة المسافرين الرئيسية. بالإضافة إلى منطقة صناعية هامة بالم- لمورسبار. حي فيلاي، حي 05 جويلية، لتنتهي بحي بالوصوف.

- اتجاه ثاني نحو وادي بومرزوق جنوب غرب المدينة الذي عرف إنشاء منطقتين صناعيتين وهما: شعبة الرصاص، وواد الحميميم، لينتهي بحي القماص ثم التجمع الفوضوي لسيساوي.

- اتجاه ثالث نحو الشمال الغربي للمدينة، تمثل في إنجاز مناطق سكنية حضرية جديدة بدءا بالدقسي إلى الزيادة لينتهي بتجمع جبل الوحش.

لقد أدى هذا الشكل من التوسع المتبع إلى ضعف ارتباط أجزاء المدينة ببعضها البعض، وولد تفاعلات حضرية جديدة أفرزت ضغوطا كبيرة على حركة وتنظيم المجال، وأنتج نسيجا عمرانيا غير متجانس، سواء من حيث النمط أو النوعية، إلى أنّ أصبح لا ينسجم مع الحاجيات الجديدة للمدينة، والتوسع الحديث، وغير قادر حتى على استيعاب طاقة التعمير المتنامية للمدينة في أوج نموها. (1)

لمواجهة الصعوبات التي تعيشها والتحديات الجديدة التي بدأت في تفاقمها، ومنها تجدد وبحدة مخاطر الإنزلاقات التي أصبحت تهدد أكثر من 100 ألف مواطننا، وتسارع انهزام البنايات القديمة والعتيقة. وبالتالي ضرورة الإسراع في أخذ كل الاحتياطات اللازمة، ومنها استشراف لأفاق التطور العمراني للمدينة على المدى القريب المتوسط وتمثل هذه الإستراتيجية الجديدة في:

**التوجه نحو ساسية المدن الجديدة: المدينة الجديدة علي منجلي بعين الباي**  
 عادت مدينة قسنطينة إلى انتهاج هذا الحل الذي طرح منذ بداية الثمانينات كخيار استراتيجي على المدى البعيد، وهذا بعد استنفاد معظم الاحتياطات العقارية على مستوى توابعها. وتمثل هذه الإستراتيجية في إنشاء مدينة جديدة قائمة بذاتها جنوب مدينة قسنطينة - شكل 2 - تتربع على مساحة واسعة تقدر بـ 1870 هكتارا، غالبيتها غير صالحة للزراعة، وبطاقة 130 ألف نسمة في حدود 2013. تحتل موقعا وسطا بين قسنطينة شمالا، ومركزي عين اسمارة غربا، والخروب شرقا، ببعد مسافته 25 كلم.<sup>3</sup> وفي نفس الوقت أنشأت مدينة جديدة صغيرة على مستوى مدينة الخروب، بغية وضع حد نهائي على المدى المتوسط لإشكالية توسع المتروبول القسنطيني ومدنه التابعة.

## 2. تحليل طبيعة التوسع العمراني للمدينة خارج محيطها الحضري

### وعاء عقاري كبير

عرفت المناطق المحيطة بمدينة قسنطينة في ظل الاستراتيجيات العمرانية التي انتهجتها المدينة حركة تعميرية واسعة ومتزايدة، يمكن أن نصفها بأهم مظاهر الانفجار العمراني للمدينة خارج حدود محيطها الحضري. استهلكت هذه الصيرورة مساحة عقارية هامة، وصلت إلى 5974.18 هكتارا خلال أربعين سنة من الزمان ( 1967 - 2007 ) وذلك بمعدل 147.5 هكتارا لكل سنة. أصبحت تماثل المساحة العقارية لمدينة قسنطينة حاليا والمقدرة بحوالي 5699.47 هكتارا - جدول 01 - مرت في تطورها بأربع مراحل أساسية هي:

الفترة الزمنية	المساحة العقارية للمدينة (هكتار)	النسبة المئوية	المساحة العقارية في المناطق المحيطة بالمدينة	النسبة المئوية
1973 - 1962	758	13.30	413.71	06.92%
1974 - 1979	1485	26.06	2101.71	35.18
1980 - 1993	2538	44.53	2271.89	38.03
1994 - 2007	918.47	16.11	1186.87	19.87
المجموع	5699.47	100.00	5974.18	100.00

تطور المساحة العمرانية حول المناطق

جدول رقم 1: لمحيطه بمدينة قسنطينة ( 1967 - 2006 )

المصدر: - مديرية التعمير والبناء لولاية قسنطينة .

- urbaco, PDAU, du groupement, rapport d'orientation, 1996.

فلجأت السلطات المختصة في المدينة منذ عام 1982، إلى تبني إستراتيجية ثانية تقوم على إعادة توجيه ونقل النمو العمراني نحو بدائل جديدة. تكيفا مع حاجيات النمو المتزايدة للمدينة وتضخمها المفرط. وتتمثل أهم ملامحها المجالية كالآتي:

### نقل نمو المدينة نحو التوابع المحيطة بها:

تمحورت الإستراتيجية الجديدة المتبعة، في تحويل الفائض في السكان، والأنشطة الاقتصادية للمدينة، وإعادة توزيعها على عدة مدن صغيرة محيطة بها، وفي اتجاهات ثلاثة، متوسط شعاعها ما بين 15-20 كلم وهي: الخروب وعين السمارة في الجنوب الشرقي والغربي للمدينة. وويدوش مراد، والحامة بوزيان في شمالها - شكل: 2 - لضمان التحكم في توسيع التجمع وسير كل قسنطينة الكبرى. وتتمثل ركائز هذه الإستراتيجية كالآتي:

- تركيز التوسع العمراني لمدينة قسنطينة على المدن الصغرى المحيطة بها.  
 - تسجيل مشاريع سكنية متعددة سواء عن طريق برامج ميزانية الدولة أو المجموعات المحلية أو القطاع الخاص.  
 - بناء منشآت قاعدية لتحسين السير العام للتجمع الحضري.  
 - إدماج النشاطات الاقتصادية (مناطق صناعية و مناطق الخدمات و التجارة ) باختيار مواقع ملائمة لها.<sup>(2)</sup>  
 - تشكيل منظومة التوابع خاصة بالمدينة.

وما شجح السلطات المحلية على تفضيل هذا البديل العمراني كحل أمثل لمشاكل النمو الحضري للمدينة هو:

- توفر مساحات هائلة قابلة للتعمير خاصة في الجنوب، قادرة على حل إشكالية توسع المدينة الحالي والمستقبلي.

- التموضع الجغرافي الإستراتيجي للركائز العمرانية الجديدة التي تربط طبيعيا بالمدينة عن طريق وادي الرمال، ووادي بومرزوق، مما أعطى لها موقعا وسطا يشرف ويتحكم في المخطط العمراني العام ( قسنطينة الكبرى ).

- ضعف إمكانات موضع المدينة وعجزه أمام تزايد متطلباتها، مما شكل عاملا طرد.

- قلة الأراضي القابلة للتعمير بالقرب من المدينة، لا تتماشى وحاجيات المدينة من جهة، و كثرة العوائق الطبوغرافية من جهة ثانية.

إلا أن هذا النموذج العمراني غير الصورة المجالية لمدينة قسنطينة، التي لم يعد عمرانها واضح الحدود، وشتت مركبها العمراني على محاور عديدة، استهدفت أخصب الأراضي الزراعية، وقهرت بينتها الريفية الطبيعية، وجعلت من القرى الريفية مدنا متوسطة وطفيلية تعيش في تبعية شبه تامة على المدينة الأم، أثقلت كاهل المدينة بمشاكل إضافية ؟ فلجأت إلى انتهاج إستراتيجية جديدة تتمحور في:

**تعديل لأقطاب توسع المدينة ومركبها العمراني باتجاه الجنوب وتثبيتها في ثلاثة**  
 أقطاب نمو أساسية هي: الخروب، هضبة عين الباي وعين اسمارة، لما تتوفر عليه من مساحات عقارية هامة وبعيدة عن الأراضي الزراعية، بالإضافة إلى سهولة نفاذيتها طبيعيا، وشبكة الطرق والمواصلات المعتمدة.

لكن في نهاية التسعينات من القرن العشرين عاد التفكير من جديد إلى إستراتيجية ضم وتوجيه توسع المدينة ومركبها العمراني نحو مدينة جديدة

## الإستراتيجية العمرانية لمدينة قسنطينة وأثرها في تبيد العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بها

- معدل كثافة المساكن الخام الذي وصل عام 2007 إلى 30,36 مسكن / هكتار:

\* التخصيصات الترقية 20,23 مسكن / هكتار .

\* المناطق السكنية الحضرية 34,59 مسكن / هكتار .

\* التخصيصات الريفية 37,49 مسكن / هكتار .

\* التخصيصات الاجتماعية 38,05 مسكن / هكتار .

- ارتفاع المعدل الخام للمسكن من المساحة العقارية إلى 329,30 م<sup>2</sup> / للمسكن:

\* التخصيصات الترقية 494,30 م<sup>2</sup> / للمسكن .

\* المناطق السكنية الحضرية 289,10 م<sup>2</sup> / للمسكن .

\* التخصيصات الريفية 266,74 م<sup>2</sup> / للمسكن .

\* التخصيصات الاجتماعية 262,81 م<sup>2</sup> / للمسكن .\*

- ارتفاع معدل نصيب الفرد من المساحة العمرانية بكل استخداماتها إلى 352,40 م<sup>2</sup> مقابل 86 م<sup>2</sup> للفرد عام 1993.(4)

- مبالغة كبيرة في مساحة المناطق الصناعية حيث وصل المتوسط إلى 275 هكتارا / للمنطقة، مقابل 314 هكتارا لكل الغرب الجزائر(5). وفي المناطق السكنية الحضرية الجديدة وصل متوسطها إلى 107,31 هكتارا / للمنطقة الواحدة .

### امتداد محاور التعمير الأساسية عبر الأحواض الزراعية

نلاحظ أن محاور تعمير مدينة قسنطينة نحو توابعها قد تركزت على طول امتداد الأودية الرئيسية التي تتناسب مع الأحواض الزراعية - شكل : 3 - على شكلين أساسيين هما :

- الشكل الطولي: تمثلت في امتداد شبكة الطرق الهامة التي تربطها مباشرة وبسرعة بالمدينة وفي اتجاهات ثلاثة.

- الشكل الانتشاري: تمثلت في انتشار التوسع العمراني على شكل بقع متلاصقة كبيرة حول المدن المحيطة بها وفي قلب أخصب الأراضي الزراعية .

بالإضافة إلى ذلك تنقسم بعض التوسعات على شكل بقع صغيرة متفرقة، ومتعددة في قلب البساتين والمحيطات المسقية، خاصة حوض حمامة بوزيان التي بلغت مساحتها 273 هكتارا(6).

\* : المؤشرات القياسية من حساب الباحث.

### 3 : تحويل العقار الفلاحي إلى عقار حضري:

تعرض العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بمدينة قسنطينة لعمليات استنزاف قصوى وحقيقية في كل مراحل التوسع العمراني للمدينة على اعتبار أن المشاريع العمرانية احتلت مساحات واسعة من الأراضي الزراعية منها التابعة للدولة والقطاع الخاص على حد سواء.

### من عقار فلاحي إلى عقار حضري

إنّ التوسعات العمرانية للمدينة في المناطق المحيطة بها كانت على حساب أخصب الأراضي الزراعية في كلّ المنطقة. حيث وصلت المساحة المقطوعة

من القطاع الفلاحي خلال خمسون سنة،

( 1959 - 2007 ) 6506.67 هكتارا ، بمعدل استهلاك 130 هكتارا /

سنة، تمثل نسبة 05.85 % من المساحة الصالحة للزراعة لولاية قسنطينة -

### - المرحلة الأولى: 1967 - 1973 : توسعات على أبواب المدينة

بدأت مدينة قسنطينة تعاني من صعوبات عمرانية منذ بداية الاستقلال، مما أدى بها إلى التوسع على حساب أراضي ضفاف وادي الرمال ووادي بومرزوق في الجهة الجنوبية، ونحو الزيدانية في الجهة الشمالية الغربية بعد تعديل المخطط العمراني العام للمدينة .

تعتبر هذه التوسعات بداية انطلاق الحركة التعميرية التي تجاوزت حدود المحيط الحضري للمدينة. بحيث وصلت المساحة العقارية إلى 413,71 هكتارا، أي ما نسبته 06.92 % من إجمالي المساحة، وبمعدل استهلاك سنوي 69 هكتارا.

أخذت منها المشاريع السكنية والتجهيزات مساحة 328 هكتارا، والباقي عبارة عن مناطق صناعية. الأولى بالماء- لموريسيار ب 36,8 هكتارا، والثانية في شعبة الرصاص ب 29,10 هكتارا .

### - المرحلة الثانية : 1974 - 1979 توطن صناعي كثيف

واصل المد العمراني للمدينة وبشكل كبير عبر أرجاء المناطق الريفية المجاورة للمدينة في حدود تتراوح ما بين 10 إلى 20 كلم، ارتفعت على إثرها المساحة العقارية الحضرية إلى 2515.42 هكتارا بزيادة 2101.71 هكتارا ، أي ما تمثل نسبة 35.18 % من إجمالي المساحة، وبمعدل استهلاك كبير بلغ 350 هكتارا / سنة، شكلت منها المناطق الصناعية 60 % بمساحة 1288.15 هكتارا. ثم تليها التجهيزات المرتبطة بالتوطن الصناعي بمساحة 419 هكتارا، والمشاريع السكنية بمساحة 394,56 هكتارا.

### - المرحلة الثالثة: 1980 - 1993 مشاريع سكنية هامة

استمرت المدينة في توسعها وبوتيرة سريعة مستجيبة في ذلك لمنطق التوطن الصناعي، واشتداد أزمة السكن بالمدينة واختناقها المتواصل أدى إلى إقامة مشاريع سكنية كبيرة، مما تطلب تجنيد مساحات عقارية هامة بلغت 2271,89 هكتارا، أي ما يمثل نسبة 38,45 % من إجمالي المساحة العقارية الحضرية ، و بمعدل استهلاك 175 هكتارا / سنة . أخذت منها المشاريع السكنية 1033,96 هكتارا في شكل مناطق سكنية حضرية ( ZHUN ) وتخصيصات، ثم الصناعة ب 482,93 هكتارا خاصة بعد إنجاز منطقة الطرف جنوب الخروب، وسلسلة مناطق للخدمات والتجارة. ( ZAC ) وأخيرا التجهيزات والهياكل القاعدية بمساحة 755 هكتارا .

### - الفترة الرابعة: 1994 - 2007 نقل التوسع نحو المدينة الجديدة

تمثلت هذه المرحلة في فتور نسبي لحركة التعمير، وتركز التوسع أساسا في المدينة الجديدة بعين الباي و بدرجة أقل منطقة ماسينيسا وبكيرة والقماص، وذلك بمساحة 758,12 هكتارا من أصل 1186,87 هكتارا، والباقي أي 428,75 هكتارا توزعت على البلديات التابعة للمدينة لإنجاز حوالي 12378 سكا فرديا من أصل 29746 سكا عبر قسنطينة الكبرى، و 10700 سكا جماعيا من أصل 36752 سكا.

### تبيد كبير في استخدام العقار الحضري

إنّ ما ميز الحركة التعميرية لمدينة قسنطينة خارج محيطها الحضري، التبيد المفرط في استخدام العقار الحضري رغم قيمته الزراعية، ويتجلى لنا ذلك من خلال استخدام بعض المؤشرات القياسية الآتية:

## زاوية سليم

جدول : 2 - ازدادات مع تطور وامتداد التوسع العمراني للمدينة وتوابعها على النحو الآتي:

جدول 02: المساحة الزراعية المقتطعة 1959 - 2007

الفترة الزمنية	المساحة هـ	نسبتها المئوية من المساحة الصالحة للزراعية
1973 - 1959	*945	00.74
1979 - 1974	*1533.29	01.20
1993 - 1980	**2353.15	01.84
2007 - 1994	***1675.23	02.10
المجموع	6506.67	05.85

MECHERI. ABD : Les emprises urbaines autour de Constantine, 1980 p.p.17 ,37.

\*\* BNEDER ,étude de développement rural intègre de la wilaya de Constantine , juin 1989,p,5.  
\*\*\*ولاية قسنطينة مديرية الفلاحة :

جدول 03: درجة خصوبة الأراضي الزراعية المقتطعة\*

2007 - 1959

نوع الخصوبة	المساحة	النسبة المئوية	المساحة المبرمجة	النسبة المئوية
خصبة جدا	696	15.28	614	10.46
خصبة	1569	34.45	2364	40.26
متوسطة وضعيفة	2290	50.27	2894	49.28
المجموع	4555	100.00	5872	100.00

\* BNEDER ,étude de développement rural intègre de la wilaya de Constantine, phase 1, analyse et diagnostic

جدول 04 : درجة خصوبة الأراضي الزراعية المقتطعة

درجة الخصوبة	المساحة الإجمالية هكتار	المساحة المقتطعة منها هكتار	النسبة المئوية المقتطعة %
خصبة جدا	3915	1310	33.46
خصبة	27768	3933	14.16
متوسط وضعيفة	39399	5184	13.16
المجموع	71082	10427	14.67

Source : BNEDER ,étude de développement rural intègre de la wilaya de Constantine, phase 1, analyse et diagnostic,1989.

لم تكن عمليات استنزاف الرأسمال العقاري الزراعي بشكل كبير قبل سنة 1973 ، بحيث لم تسجل سوى 945 هكتارا، تمثل 0,74 % من المساحة الصالحة للزراعة خلال أربع عشرة سنة ، أي بمعدل 67,5 هكتارا / سنة .

- مرحلة السبعينات 1974 - 1979 حرك المشروع الصناعي وصيرورة التعمير عمليات الاقتطاع للأراضي الزراعية - جدول: 2 - في اتجاه ثلاث مناطق تتطابق مع امتداد الأودية الرئيسية. لذا ارتفعت المساحة الزراعية المقتطعة إلى 1533,29 هكتارا، بمعدل 306,5 هكتارا / سنة، نجد منها 45,85 % أي 703,45 هكتارا في شكل مناطق صناعية. تمثل هذه الأراضي قيمة زراعية معتبرة منها 158,14 هكتارا خصبة جدا، و 854,13 هكتارا خصبة و 520,62 هكتارا ما بين المتوسطة و الضعيفة.(7)

- أما مرحلة الثمانينات والتسعينات، فإن الظاهرة وصلت إلى أقصاها وذلك بمساحة 2353,15 هكتارا تمثل 01,84 % من المساحة الصالحة للزراعة، وبمعدل استهلاك 188,56 هكتارا / سنة، أخذ منها السكن حصة الأسد بـ 1531,38 هكتارا، أي ما نسبته 65,08 % .

- أما مرحلة بداية الألفية الثانية فقد واصلت وتيرة استهلاك الأراضي الزراعية الخصبة بنفس الحدة رغم القوانين والتوصيات؟ حيث قدرت الإحصائيات أكثر من 1650 هكتارا، كلها ذهبت في انجاز الطريق السريع شرق/ غرب، ومشروع التخصيصات الفردية التي انتشرت مثل البقع السوداء في وسط المزارع ومساحات الحبوب عبر البلديات المجاورة لمدينة قسنطينة.

شكل الوعاء العقاري المقتطع من الأراضي الزراعية خسارة كبيرة باعتبار أن من مجموع 10427 هكتارا المقتطعة نجد منها نسبة 43.68 % أي 4555 هكتارا اقتطعت نهائيا، والباقي أي 5872 هكتارا أي بنسبة 56.32% مبرمجة للاقتطاع. ومن مجموع المساحة المقتطعة الكلية نجد 1310 هكتارا خصبة جدا، - جدول: 3 - و3933 هكتارا خصبة تمثل نسبتهما معا 50.23 % وهنا تكمن الخطورة البالغة ؟

تمثل نسبة المساحة الزراعية المقتطعة 14.67 % من إجمالي المساحة الزراعية للمناطق المحيطة بمدينة قسنطينة. تشكل المساحة الزراعية الخصبة جدا 12.56 %، - جدول: 4 - وفي نفس الوقت اقتطعنا نسبة 33.46 % من مجموع الأراضي الزراعية الخصبة جدا، وكذلك بالنسبة للأراضي الخصبة التي تمثل نسبة معتبرة تقدر 37.72 % من مجموع المساحة الزراعية المقتطعة، وهي تمثل نسبة 14.16 % من إجمالي هذه الفئة على مستوى أراضي المناطق المحيطة بمدينة قسنطينة.

**النتيجة:** أن 50.28 % من الأراضي الزراعية المقتطعة خصبة جدا وخصبة ؟

### تقليص الرأسمال العقاري للمزارع ؟

لقد شهدت منطقة قسنطينة تحولا سريعا ومذهلا للعقار الفلاحي إلى عقار حضري، عن طريق اقتطاع العمران لأخصب أراضي الوحدات الإنتاجية الزراعية المتوتنة عبر أنحاء المناطق المحيطة والمباشرة لمدينة قسنطينة. ونفس ذلك بعاملين أساسيين هما:

- **العامل الأول:** الطبيعة القانونية للمزارع التابعة للدولة، ونظام التسيير الإداري المركزي الذي يسيرها الذي يسمح وبسهولة باقتطاع أخصب أراضي القطاع الفلاحي بمجرد اتفاق في أعلى هرم السلطة خاصة بين الوزارات .

- **العامل الثاني:** امتداد معظم أراضي قطاع الدولة على طول الطرق السريعة المتوضعة أساسا في لأحواض الزراعية الهامة المحيطة بالمدينة، وهي المزارع المسيرة اشتراكيا سابقا ( D.A.S ) وتعاونيات قدامى المجاهدين ( CAPAM ) ثم بدرجة أقل تعاونيات الثورة الزراعية ( CAPRA ) .

## الإستراتيجية العمرانية لمدينة قسنطينة وأثرها في تبيد العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بها

- Sous direction des affaires domanial et foncière de Constantine : Actes administratifs N° 1141 du répertoire 1992.

وصلت المساحة الزراعية التي توسع على حسابها العمران 184 هكتارا، أي ما نسبته 53,44 % من مساحة المحيط الحضري، و إذا أضفنا لها 455 هكتارا من أخصب الأراضي على مستوى البلدية خاصة في المنطقة الصناعية والطريق السريع شرق / غرب، ستصل إلى 639 هكتارا، أي ما يمثل نسبة 04,20 % من المساحة الزراعية للبلدية . - شكل: 3 -

و ما يميز كذلك المحيط الحضري لبلدية عين السمارة، هو ارتفاع نسبة الأراضي الشاغرة إلى 45,95 % لترتفع في المنطقة السكنية الحضرية إلى 60,56 % ، حيث نجد من أصل 175 هـ . 84 آر 02 ، فقط 69 هـ . 34 آر مبنية، لتبقى حوالي 106 هـ . 50 آر . 02 شاغرة، و تنخفض إلى مستوى نسبة 12,73 % في التخصيصات الفردية بحوالي 09 هـ . 84 آر . 41 من أصل 77 هـ . 34 آر . 41

يتشكل الرأسمال العقاري للمحيط الحضري أساسا من عملية نقل ونزع الملكية للأراضي الزراعية الخصبة من أجل المنفعة بالتعويض تطبيقا لمرسوم رقم 81 / 188 المؤرخ يوم 1981/08/08، وذلك على مساحة 175 هـ . 84 آر 02 لإنجاز المنطقة السكنية الحضرية الجديدة منها 156 هـ . 06 آر 30 ملك الدولة بسعر 4,05 دج / متر<sup>2</sup> الواحد، ومساحة 20 هـ . 17 آر . 77 بسعر 8,25 دج / للمتر<sup>2</sup> الواحد.

ثم تبعتها بعد ذلك عملية نزع ونقل الملكية لمسافة 77 هـ . 34 آر . 41 من ملكية الخواص لإنجاز سبعة (07) تخصيصات وذلك بتطبيق قانون رقم 11/91 المؤرخ يوم 1991/04/27 وبسعر يتراوح ما بين 25 دج / للمتر<sup>2</sup> الواحد كما هو في تخصيص الزهور ، 10,25 دج / للمتر<sup>2</sup> في تخصيص فلتان ، 11 دج / للمتر<sup>2</sup> في تخصيص بلكرفة إلى 7,25 دج / للمتر<sup>2</sup> في تخصيص الرياض، و 6,74 دج / للمتر<sup>2</sup> في غيموز .

غير أن هذه العملية أحدثت نزاعات عقارية بين الملاك وبعض الخواص، أحيانا حول التعويض، وأخرى حول أصل الملكية وصلت إلى مستوى المحاكم القضائية التي عجزت هي الأخرى في إعادة التقييم خاصة قبل صدور قانون رقم 93 / 271 المؤرخ في 1993/11/10 الذي حدد كيفية تقييم الأراضي المبنية وغير مبنية حسب سعر السوق.

لقد بلغت المساحة العقارية المتنازع عليها على مستوى المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 19 هـ 24 آر 90 ، تشكل نسبة 10,95 % من المساحة الإجمالية للمنطقة ، منها مساحة 09 هـ . 66 آر 64 تمحور النزاع حول سعر المتر<sup>2</sup> الذي حدد بـ 8 دج ، وفي النهاية عادت القضايا لصالح البلدية . أما قطعة الأرض المقدر بمساحة 8 هـ . 58 آر . 50 تمثل النزاع في أن البلدية اشترتها من أملاك الدولة باعتبارها مؤمنة لكن ورثة المالك يعتبرونها ملكية فردية وأعيدت لهم بموجب قانون رقم 11/91 المؤرخ يوم 1991/04/27 (12) والنزاع تعلق كثيرا في المحكمة قبل أن يتحصل الورثة على سعر السوق الذي حدده القانون الجديد. أما القضية الثالثة فتدور حول مساحة 1 هـ . 48 آر 20 بقيت دون استخدام بعد أن تم نزع من مالكةا مساحة عقارية لإنجاز مشروع عمراني يطالب البلدية بالتعويض خاصة بعد توسع سكان البنايات الجاهزة على

أمتار كبيرة منها ؟ \*

### مظاهر تفتيت الرأسمال العقاري للوحدات الزراعية \*

♦ التعاونية الفلاحية لقدامى المجاهدين عنان دراجي بلدية عين السمارة التي تم اقتطاع منها حوالي 550 هكتارا من مجموع عقارها المقدر بـ 1180 هكتارا، أي ما نسبته 46,61 % .

♦ المزرعة الاشتراكية شنوف بلدية الخروب، حيث تم تحويل 80 هكتارا من أخصب أراضيها من أصل 1565 هكتارا إلى محطة المحروقات، تمثل نسبة 5,11 % من مساحة المزرعة.(8)

♦ المزرعة النموذجية بوشعبة بلدية الخروب اقتطع منها عقار مساحته 249 هكتارا، أي ما نسبته 20,08 % من إجمالي مساحة المزرعة لتوسيع المخطط العمراني لمدينة قسنطينة .

♦ المزرعة النموذجية قادري إبراهيم بنفس البلدية تم تقليص منها 591,83 هكتارا، أي ما نسبته 40,80 % لتوسيع مدينة قسنطينة ومطار محمد بوضياف .

♦ التعاونية الفلاحية للثورة الزراعية ( CAPRA ) براهمية اقتطع منها 119,37 هكتارا.(9)

♦ المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 01 ( E.A.C ) التي انبثقت عن المزرعة الاشتراكية نقيش ذياب بلدية ديدوش مراد، اقتطع منها 95 هكتارا لإنجاز التخصيصات .

♦ المستثمرة الفلاحية رقم 01 ( E.A.C ) التي انبثقت من المزرعة الاشتراكية رحال تيبوب ببلدية الحامة بوزيان، اقتطع منها أربعة هكتارات في شعبة المذبوح.(10)

### 4: حوض عين اسمارة كمثال نموذجي

عرفت بلدية عين السمارة في السنوات الأخيرة نموا عمرانيا كبيرا، ولكنه استهدف أجود الأراضي الزراعية للبلدية، وهذا نتيجة وقوع وامتداد المركز في وسط سهلي واسع نسبيا على شكل شريط طولي من الشمال الشرقي إلى الجنوب الغربي.

تحيط بالمركز أراضي زراعية ذات مردود عالي ومتوسط من كل الجهات، بينما الأراضي الزراعية الضعيفة قليلة ومحصورة في أقصى الجنوب. يحد مركز عين السمارة من الجنوب واد الرمال، ومن الشمال الطريق المزدوج، والخط الكهربائي ذو الضغط المرتفع، بالإضافة إلى أنبوب الغاز الطبيعي حاسي مسعود - سكيكدة.

يمتد المحيط الحضري لبلدية عين السمارة على مساحة عقارية إجمالية قدرها 344 هـ . 27 آر . 97 سنتيار، تنقسم ما بين المنطقة السكنية الحضرية الجديدة بمساحة 175 هـ . 84 آر 02، أي ما نسبته 51,07 % ، والتخصيصات الفردية بمساحة 77 هـ . 34 آر 41 ، أي ما يشكل نسبة 22,46 % ، والباقي عبارة عن تشجير مساحته 91 هـ . 09 آر 57 .

\*: Direction des services agricoles de la wilaya de Constantine. Synthèse communale de la restructuration des terres de F.N.R.A.

- Sub - division de ZIGHOUD. Youcef - Service de l'agriculture.

5: الصيغ الكبرى للحلول

من إجمالي الأراضي الزراعية. وذلك بقوة القانون، مدعما بنوع التكتيف الزراعي الملائم لها. (14)

**الثاني:** الاعتماد على التكتيف الزراعي للأرض لأنها قادرة على الإنتاج الزراعي والمحافظة على خصوصيات هذه المجالات، وذلك بتوسيع الأراضي المسقية القليلة. وتكتيف الزراعة الواسعة التي تشكل حوالي نصف الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة.

**توسيع المساحات الزراعية في محيطات السقي القديمة**

تدخل عملية تكتيف المساحات المسقية في المحيطات السقي القديمة لاسترجاع المساحات الواسعة القابلة للسقي حسب الدراسات البيولوجية والهيدروديناميكية من جهة، والمصادر المائية التي أصبحت متوفرة بفضل تشغيل سدّ بن هارون، واسترجاع كميات معتبرة من محطة تصفية المياه القدرة على مستوى المنية من جهة ثانية.

فقد شهدت محيطات السقي التقليدية في كل من حوض الحامة بوزيان وواد بومرزوق وسهل عين اسمارة تراجعاً كبيراً في مساحاته المسقية رغم ما تتوفر عليه من تجهيزات تقنية، وشروط طبيعية مثل نوع التركيب الصخري، الصرف الجيد والطبوغرافية الملائمة. لذلك فقد ركزنا مشروع التهئية في هذا الصدد على المحيطات السالفة الذكر والتي تكون على النحو الآتي:

- محيط السقي لسهل الحامة بوزيان:

يقع محيط السقي للحامة بوزيان في الحوض السفلي لوادي لرمال ممتداً على طول وادي الرمال بمحاذاة الطريق الوطني رقم 27، بين نقطة ارتفاع 440 متر و 360 متر شمالاً. يتربع على مساحة إجمالية 3400 هكتاراً، تسقى منها فعلاً ما بين 885 و 1092 هكتاراً سنوياً يمكن استرجاع حوالي 300 هكتاراً إذا استرجعنا حوالي 300 لتر/ث من محطة التصفية للمنية. (15)

- محيط السقي لواد بومرزوق:

يقع محيط السقي لواد بومرزوق جنوب مدينة قسنطينة بمحاذاة طول الطريق الوطني رقم 03، ويقطعه المجرى الرئيسي المتمثل في واد الرمال. يحده من الشمال تجمع سيساوي، ومن الجنوب منطقة التقاء بين واد بومرزوق وواد باردة، ومن الشرق يحده الطريق الوطني رقم 03 والسكة الحديدية.

يتربع المحيط على مساحة 4500 هكتاراً لا يسقى منها اليوم سوى 670 هكتاراً. وهناك إمكانية سقي حوالي 160 هكتاراً اعتماداً على استرجاع 50 لتر/ث من محطة تصفية لواد الحميين.

- محيط السقي لسهل عين اسمارة:

يقع محيط السقي لسهل عين اسمارة في الحوض العلوي لوادي الرمال ممتداً على طول واد الرمال، ومحصوراً بين أكمة سيدي وضاح على ارتفاع 762 متر، وأسفل جبل فلتان (بلاد ولاد جلول) في الجنوب على ارتفاع 650 متر. يتربع المحيط على مساحة 1300 هكتاراً تسقى منها فقط 191 هكتاراً، وله إمكانيات لزيادة المساحة المسقية بحوالي 80 إلى 100 هكتاراً اعتماداً على ضخ حوالي 15 لتر/ث من المياه الجارية في المقطع الذي تمّ تهيئته. (16)

**تكتيف الزراعة الواسعة**

تعتبر زراعة الحبوب الزراعة الغالبة على أراضي المناطق المحيط بمدينة قسنطينة. وهي تمثل حوالي 22079 هكتاراً، أي بنسبة 47.50% من إجمالي الزراعة والتي يغلب عليها الطابع الثنائي التقليدي، أي حبوب/ عطيل. لذا

لقد خلفت الاستراتيجيات العمرانية المتعاقبة في تنظيم وتوجيه النمو

العمراني لمدينة قسنطينة إشكاليات أخرى ومشاكل جديدة عويصة أهمها:

- الصراع بين العمران والريف وانعكاساته السلبية على الزراعة والبيئة الطبيعية؛ (ضياح الآلاف من الأراضي الزراعية الخصبة)

- تفاقم مشاكل المحيط الحضري، من حيث إيجاد السبل والكيفيات لحل أزمة التوسع، أو من حيث تسييره

- تفهقر المصادر الطبيعية والبيئية للمناطق المحيطة بالمدينة خاصة في شكل تآكل الأراضي الزراعية، وتلوث مصادر البيئة (مياه وادي الرمال وبومرزوق).

- صعوبة التحكم في التوسع العمراني للمركب العمراني، وتسييره تسييراً راشداً. وتهدف التهئية المقترحة لهذه الظاهرة إلى تحقيق النمو المتوازن

الذي يراعي متطلبات الديناميكية الحضرية للمدينة، وحمايتها، بل وتنمية مصادرها الزراعية والبيئية (توسيع السقي، تشجير السفوح بالأشجار المثمرة، تربية الأبقار الحلوبة، توسيع زراعة البيوت البلاستيكية...) والتي يفترض أن تكون ظهيراً زراعياً، وإيكولوجياً حقيقياً لها. وتقوم هذه الاقتراحات على شقين أساسيين في التهئية، وهما التهئية الحضرية، والتهئية الريفية والبيئية.

**اقتراحات التهئية الحضرية**

- إعادة توجيه التوسعات العمرانية المبرمجة حالياً في كل من حوض بومرزوق، وواد الحميميم وسيساوي، والبناء الذاتي للبعراوية (13)... الخ إلى مناطق تعمير رسمية جديدة لها مواصفات

- التأكيد على ضرورة إخراج النمو العمراني للمدينة ومحيطها من الأحواض الزراعية والأودية.

- توجيه النمو العمراني المستقبلي نحو التجمعات الصغيرة التي تتوفر على كل الشروط التقنية للتعمير مثل: الاتجاه نحو الشرق كبداية ابن باديس، وبلدية أولاد رحمون.

- تنمية التجمعات الثانوية على مستوى كل بلدية تقادياً لتشتيت النمو على مساحات كبيرة من الولاية والوقوع في ظاهرة الحوضرة الكبيرة التي يصعب التحكم فيها أو تسييرها مستقبلاً.

**اقتراحات التهئية الريفية والبيئية**

يعتبر هذا النوع من التهئية الوسيلة الأكثر فعالية وضماناً لحماية المصادر الزراعية والبيئية من خطر التوسع العمراني الفوضوي، وذلك من خلال الاعتماد على مبدأ التكتيف الزراعي، والاستخدام الأمثل للإمكانيات والمصادر الطبيعية المتوفرة. ونلخص الاقتراحات في محورين هما:

**الأول:** تصنيف الأراضي الزراعية حسب درجة خصوبتها وجعلها محميات طبيعية لا تمس من طرف العمران تحت أي منفعة عامة أو خاصة.

● : النموذج المذكور قضية كانت مطروحة في العدالة استخرجتها من سجلات النزاعات القانونية لبلدية عين اسمارة.

تمثل المحميات للأراضي الزراعية الخصبة جداً حوالي 3850 هكتاراً، والخصبة بـ 27768 هكتاراً الرأسمال الزراعي الحقيقي للقيمة الاقتصادية والوظيفية لهذه المناطق المحيطة بأكبر مترو بول في الشرق الجزائر، تقدر نسبتها 43.50%

## الإستراتيجية العمرانية لمدينة قسنطينة وأثرها في تبيد العقار الفلاحي للمناطق المحيطة بها

magistère en aménagement urbain, université Mentouri ; Constantine ; 2007.p08.

4 - محمد الهادي لعروق، مرجع سابق. ص 11 .

5 - بشير محمد التيجاني: مفاهيم و آراء حول تنظيم الإقليم و توطن

الصناعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987 ، ص 110 .

6 - سليم زاوية: مرجع سابق، ص 142.

7- MECHRI . ABDERRAHIM : Les emprises autour de Constantine. D.E.S en géographie. Université de Constantine. 1980. p 45.

8-op.ct.p,52

9-Direction des services agricoles de la wilaya de Constantine. Synthèse communale de la restructuration des terres de F.N.R.A.

10 - Sub - division de ZIGHOUD . Youcef - Service de l'agriculture.

11 - Sous direction des affaires domaniale et foncière de Constantine : Actes administratifs N° 1141 du répertoire 1992 .

12-BNEDER ,étude de développement rural intègre de la wilaya de Constantine, phase 1, analyse et diagnostic , juin1989,p,5.

13- ANAT, plan de l'aménagement de la wilaya de Constantine, phase 2, 1994, P ,159.

14- BNEDER, étude de la valorisation du périmètre irrigué du hamma bouziane : rapport N 5 schéma général d'aménagement , 1994, p4.

15- op, cit, p7.

16- sub division agricole de la commune de Ain smara, 2007.

نسعى إلى التقليل من العطيل بنسبة 02 % سنويا وإدخال مكانها زراعة العلف لتوسيع تربية الأبقار المهمشة بولاية قسنطينة، والحبوب الجافة الضعيفة بمساحاتها التي لا تتجاوز 750 هكتارا.

### خاتمة

تبقى مسألة العقار الحضري حيوية، وذات أهمية قصوى في أي تنمية اقتصادية كانت أو اجتماعية، ينبغي أن تعطى لها كامل الاهتمام في الدراسات التطبيقية والتشريع العقاري. وأن تكون أساس النهضة العمرانية والحضرية المستدامة للمدينة.

لذا نقترح تصورا واضحا للتوظيف إيجابي للعقار الحضري عموما والفلاحي خصوصا كمحاولة لحل أزمة تدمير المدينة، وبالتالي حمايته من آثار المضاربة التجارية، والنزاعات القضائية، وترشيد استخدامه الغير عقلاني الذي يكون في كثير من الأحيان على حساب الأراضي الزراعية الخصبة دون احترام القوانين والتوصيات التي تصب في ذلك؟

ويعتمد التصور المقترح لحل إشكالية العقار الحضري في تدمير المناطق المحيطة بالمدن الكبرى على الركائز الآتية :

أولاً : إصلاح جذري لمصالح مسح الأراضي لمواكبة التحولات الكبيرة الحاصلة على الأرض الحاملة للمنوع، وذلك من حيث التصور الوظيفي، ومن حيث الاعتماد على التقنيات والوسائل الحديثة

ثانياً : ضرورة مسح كل العقارات الحضرية والفلاحية لأهمية الرهانات التي تنظر عدة قطاعات منها المدينة، القطاع الفلاحي والقطاع الصناعي.

ثالثاً : وضع تصور يأخذ بكل المؤشرات والموصفات الأساسية في اختيار مواضع عمرانية جديدة للتوسع المستقبلي.

رابعاً : وضع سياسة سكنية وطنية تتلاءم مع حاجياتنا الفعلية، لنتفادى التذير الكبير للعقار سواء الحضري أم الفلاحي؟.

خامساً : إعادة إحياء مبدأ تكثيف الاستخدام الزراعي للأراضي حول المدن الكبرى كعامل أساسي لحماية الأراضي الزراعية (العقار الفلاحي) من التوسع المبرمج والفوضوي خصوصا، والبيئة الطبيعية والريفية من التقهقر عموما؟

سادساً : التكتيف الحضري للتجمعات السكانية يعدّ كذلك أحد الحلول المهمة للتقليل من التمدد الحضري.

### الهوامش:

1 - محمد الهادي لعروق: أبعاد التنمية العمرانية لمدينة قسنطينة وآليات

تحضير التوابع، حوليات وحدة البحث إفريقيا، العالم العربي، جامعة منتوري

قسنطينة، المجلد II، السنة 1998 ، ص 9 .

2 - سليم زاوية: المجال الشبه حضري لمدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في

التهيئة الحضرية، جامعة قسنطينة، سنة 1997، ص 147.

3 : kassah. Laouar. Ines, la ville nouvelle Ali mendjeli, acteurs et gouvernance dans le processus d'édification,