

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



المعهد البيئي في استغلال العقار السياحي

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف:

أ. د ربيعة صبايحي

إعداد الطالبتين:

- توات سيليا

- خليلي شبحة

لجنة المناقشة:

د/ ارتباس ندير، أستاذ محاضر (أ) أستاذة محاضر (ة) "أ" - جامعة مولود معمري تيزي وزورئيسا

أ.د ربيعة صبايحي، أستاذة محاضر (ة) "أ" - جامعة مولود معمري تيزي وزو مشرفة ومقررة

د/ قونان كهينة، أستاذة محاضر (ة) "ب" - جامعة مولود معمري تيزي وزوممتحنا

تاريخ المناقشة: 2018/07/04

دعاء

بسم الله الرحمن الرحيم

”رب اشرح لي صدري ويسر لي أمري واحلل عقدة من لساني

يفقهوا قولي ، باسم الله الفتاح اللهم لا سهل إلا ما جعلته سهلا يا أرحم

الراحمين ”

كلمة شكر

لحظات يقف فيها المرء حائرًا عاجزًا عن التعبير، كما يفتح في صدره من تشكرات
لأشخاص أمّوه بالكثير والكثير الذي أثقل كاهله، لحظات صار لابد أن ينطق بهما الإنسان
ويعترف بفضل الآخرين، إتجاهه لأنهم وبصراحة كانوا الأساس المتين الذي بني عليه صرح
العلم والمعرفة لديه وأناروا سبيل بلوغهما.

فأتقدم بالشكل الجزيل إلى كل من ساندني في مشواري الدراسي هذا سواء أفراد أسرتي

وأساتذتي. وخاصة الى الأستاذة المشرفة "صبايحي ربيعة " على اعداد هذه المذكرة

وفي الأخير أشكر كل من ساهم في إنجاز هذه المذكرة من قريب أو من بعيد.

الإهداء

نحمد الله تعالى الذي قدرنا على شرب جرعة ماءٍ من هذا العلم الواسع، فالعلم لا يتم إلا بالعمل والعلم كالشجرة والعمل به كالشجرة.

فأهدي ثمرة جهدي التي طالما تمنيت إهدائها وتقديمها في أحلى طبق.
إلى التي حملتني وهنا على وعن وقامت وتألّمت لألمي إلى من رعتني بعطفها
وحنانها وسمعت طرب الليل من أجلي، إلى أول كلمة نطق بها شفقتني
أمي الحبيبة

إلى من كلّله الله بالهيبة والوقار، إلى من علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل
اسمه بكل افتخار أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثمارًا قد حان قطافها بعد طول
انتظار وستبقى كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد إلى الأبد
أبي العزيز

إلى رفاق دربي في هذه الحياة معكم أكوب وبدونكم لا أكون أي شيء، إلى من رأيت
التفاؤل بعينهم والسعادة في ضحكتهم في نهاية مشوار أريد أن أشكركم على مواقفكم النبيلة،
إلى من تطلعت نجاحي بنظرات الأمل إخوتي بلقاسم، ياني، أريس.

إلى الإخوة والأخوات إلى من تحلوا وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى يبابيع الصدق
الصافي إلى من سعدت معهم وبرفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة إلى من كانوا معي
على طريق النجاح والخير أصدقائي

إلى أساتذتي الكرام الذين رافقوني طوال مشواري الدراسي منذ الابتدائي إلى يومنا هذا
فمنهم إستقيت الحروف وتعلمت كيف أنطق الكلمات وأصوغ العبادات.

توات سيليا

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لإتمام هذا العمل ونشكره على رزقه لنا للصبر والاجتهاد.

أهدي هذا العمل إلى:

- من أحمل اسمه بكل افتخار وعلمي أن الحياة كفاح ونضال كنت أنامله ليقدّم لنا

لحظة سعادة أبي العزيز حفظه الله ورعاه.

- إلى من أرضعتني الحب والحنان، إلى من كان دعاؤها سرّ نجاحي فضاء المحبة

وبحر الحنان ريحانة الدنيا وبهجتها أُمّي الغالية حفظها الله ورعاها.

- الأعمدة التي كنت أرتكز عليها ويضيئون لي الطريق إخوتي حفظهم الله.

- وإلى زميلتي وصديقتي التي شاركت معها إعداد هذه المذكرة وإلى كل من ساعدني

في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

خديجة شبيحة.

مقدمة

يشهد النشاط السياحي في العالم نموا وتطورا في الوقت الراهن، حيث أصبحت السياحة مرتبطة بالجوانب الثقافية والحضارية للإنسان وهي جسر للتواصل بين الثقافات والمعارف الإنسانية للأمم والشعوب وتطور المجتمعات وارتفاع المستوي المعيشي للأفراد بالإضافة إلي أن السياحة أصبحت اليوم التجارة الدولية حيث تعتبر قطاع إنتاجي من المنظور الاقتصادي، فهو يعمل على زيادة الدخل الوطني ومصدر للعملة الصعبة كما يهدف إلى تحقيق برامج التنمية.

حيث تشمل على الكثير من الصناعات مثل الفنادق، الوكالات والشركات السياحية، وخدمات الترفيه والصناعات التقليدية، فقام المشرع الجزائري بتشجيع القطاع السياحي خاصة أن الجزائر تملك إمكانات طبيعية ومقومات سياحية.

يعد العقار السياحي من أكبر محفزات الاستثمار، ومن أهم متطلباته سواء تعلق الأمر بالاستثمار الداخلي أو الخارجي، ونظراً لأهمية السياحة في تمويل الدخل الوطني، تعمل تشريعات الدول على تكريس قوانين من أجل التنسيق بين تطوير العقار السياحي وحماية البيئة.

فالجزائر واحد من دول العال التي تزخر بمقومات سياحية هائلة فصحراء الجزائر لا يكاد يوجد لها مثيل في صحاري العالم حيث تعتبر مصرحة اثريا متنوعا وكذا احتوائها على مناطق محمية، أما إذا توجهنا إلي الشرق أو الغرب الجزائري فان المناطق الطبيعية،

الشواطئ، الجبال، السهول والحمامات المعدنية والآثار هي الجاذب الرئيسي للعديد من السياح، أدي ذلك إلي نشوء أنواع متعددة من السياحة منها العلاجية، الحموية، الشاطئية، الجبلية...

في هذا الشأن قامت الجزائر بمنح العديد من الامتيازات والتحفيزات لتشجيع الاستثمار في هذا المجال حيث تضع آمالا كبيرة على المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لأفاق 2025 والاستراتيجية الوطنية للسياحة بمثابة مرجعين أساسيين لتنمين القدرات السياحية المتنوعة التي تتوفر عليها الجزائر مع اقتران كل هذه التحفيز بالاستغلال العقلاني للعقار في مناطق التوسع السياحي كما قيد المشرع هذا التشجيع بوثائق تقنية ميدانية تعمل على حماية البيئة من مشاكل هذا الاستغلال كدراسة التأثير على البيئة، فهو الفحص المنظم للآثار الغير المتوقعة لتي تنجم عن مشروع أو برنامج تنموي بهدف تقليص حدة الآثار السلبية على البيئة بالإضافة إلى المخططات العمرانية كمخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير اللذان يبينان طبيعة المباني وكيفية إنجازها، مساحتها ونسقتها الخارجي.

كما قام المشرع بوضع آليات لحماية البيئة من مشاريع استغلال العقار السياحي بمنح الإدارة سلطة الرقابة عن طريق منح المستثمرين تراخيص وامتيازات استغلال واستعمال الأماكن السياحية مثل رخصة استغلال المؤسسات الفندقية ورخصة استغلال أماكن التخييم والغابات وكذا فرض رقابة إدارية لمنع البناء على المواقع السياحية ووضع إجراءات ضرورية لتسيير النفايات ومراجعتها وإزالتها.

عمد المشرع عقد الامتياز كآلية لحماية البيئة من استغلال العقار السياحي مثل

امتياز استغلال الشواطئ المفتوحة والمياه الحموية

بسبب ما ينجم من آثار سلبية في استغلال العقار السياحي، اخترنا موضوع بحثنا هذا

ليكون دعماً للدراسات المحدودة في مجال استغلال العقار السياحي مع مراعاة البعد البيئي

وكذلك البيئة وتأثيراتها على استغلال السياحة المتمركزة على العقار.

تبرز هذه الدراسات العوامل والأسباب المؤثرة في البيئة باعتبارها هو الوسط الذي يعيش

فيه الإنسان وباعتبارها مناط للتنمية المستدامة ومجذبة للسياحة.

ولقد تجلت صعوبة دراستنا هذه في

قلة المراجع المتخصصة على اعتبار موضوع البيئة مازال لا يرقى إلى جعلها موضوع مهم

في التنمية المستدامة للسياحة بكل أنواعها وخاصة العقارية.

بالرغم من تأييد وتشجيع المشرع الجزائري لفكرة الاستثمار في مجال السياحة إلا أنه

قيده بوضع آليات لحماية البيئة من مشاكل استغلال العقار السياحي بهذا يمكن حصر

إشكالية الدراسة في: ما مدى استحضار البعد البيئي في استغلال العقار السياحي؟

لتحليل هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي والتحليلي وقسمنا موضوع بحثنا الي

فصلين:

الفصل الأول: استغلال العقار السياحي بين التأييد والتقليد

الفصل الثاني: آليات حماية البعد البيئي من مشاكل استغلال العقار السياحي

الفصل الأول:

استغلال العقار السياحي بين التأييد والتقليد

يعتبر قطاع السياحة واحد من بين أهم القطاعات الاقتصادية الفاعلة والمؤثرة في مشاريع التنمية، لقدرته على جلب العملة وتوفير مناصب الشغل بما يخفف من حجم البطالة لذلك نجد معظم دول العالم تسعى جاهدة إلى تطوير هذا القطاع وتنميته من أجل خلق موارد جديدة للعملة من جهة، ومن جهة أخرى تغذية ميزانية الدولة، حيث تعتبر السياحة من الأنشطة الاقتصادية الراجعة في العصر الحديث.

عمل المشرع الجزائري على تشجيع المتعاملين في هذا القطاع خاصة وأن الجزائر تملك إمكانات طبيعية هائلة في شتي القطاعات خاصة القطاع السياحي، للتخفيف عن الأثر السلبي على التوازن المالي الداخلي والخارجي الناجم عن انخفاض أسعار المحروقات وانهيار أسعار البترول ونتيجة لتراجع النمو الاقتصادي العالمي كل هذه العوامل أثرت بشكل سلبي على قدرات المالية الوطنية.

عملت الدولة الجزائرية على تشجيع القطاع السياحي وإيجاد حل مناسب لهذه المشكلة لتتويع النسيج الاقتصادي كبديل عن المحروقات بهدف توفير الوسائل المادية والموارد المالية التي تسمح بجعل قطاع السياحة موفرا لمناصب الشغل والثروة، إضافة إلى جلب السياح على غرار ما يحدث في المغرب وتونس

وباقى الدول المتقدمة، خصوصا وإن الجزائر تزخر بمقومات تؤهلها لأن تكون مرصدا لاحتضان نسبة عالية من السياح (المبحث الأول)

رغم التشجيع والمشاريع الذي قامت به الدولة الجزائرية لتأييد استغلال قطاع السياحة إلا أنه قيد هذا التأييد بضرورة المحافظة على البيئة الطبيعية، يظهر هذا التقييد من خلال حجم النصوص القانونية لتنظيم وتكريس قواعد حماية البيئة من مشاريع استغلال العقار السياحي

نظرا للخلل الذي ترتبه مشاريع التنمية الاقتصادية بصفة عامة على النسق الطبيعي الذي يقتضيه نظام البيئة بكل مكوناتها ومقوماتها اتجه المشرع الجزائري، على غرار كل التشريع نحو وضع نظام يضبط عملية الاستغلال لكل أصناف العقارات بما فيها العقار السياحي، وتجسيد مبادرته في وضع الدراسات التقنية الميدانية موضع لتطبيق وتكريس نظام المخططات التي تدرج في مضامينها اعتبارات حماية البيئة (المبحث الثاني)

المبحث الأول:

تشجيع الاستغلال في العقار السياحي

سعت الجزائر منذ أزمة الربيع النفطي التي حدثت في الجزائر منذ القرن العشرين إلى تغيير قاعدة النظام الاقتصادي وذلك بتقليص الاعتماد على المحروقات في بناء هذا النظام، ومن منطلق التنويع الاقتصادي فهي تسعى إلى تفعيل باقي القطاعات الاقتصادية على وجه الخصوص القطاع الفلاحي باعتباره يمثل ثروة لا تفتنى، والعقار السياحي باعتباره أكبر القطاعات الموردة للعملة الصعبة على حسب ما تشير إليه خبرة الدول في هذا المجال

تعتبر الجزائر دولة ذات خصائص عديدة ومتنوعة تساعدنا لان تكون دولة سياحية بامتياز نظرا لموقعها الاستراتيجي الذي يساعدها على تشجيع السياحة الساحلية، فهي تطل على بحر الأبيض المتوسط، إضافة إلى تميزها بتباين مناطقها الشمالية والجنوبية، كما تضم الجزائر مجموعة من المتاحف مثل متحف تيمقاد، المتحف الوطني للفنون الجميلة... إلخ.

تظهر أهمية تشجيع استغلال العقار السياحي في الجزائر في مساهمته في الناتج المحلي الخام الذي تصل نسبته إلى 2,4%، مما يجعل الجزائر من حيث

المساهمة السياحية في الناتج المحلي الخام، مصنفة دوليا في الرتبة 147 من بين 174 دولة سياحية، كما عرفت تدفقات بشرية بارتفاع عدد الوافدين إليها منذ 1997 نتيجة استرجاعها للأوضاع الأمنية، زيادة على التدفقات النقدية لتصل إلى 430 مليون دولار سنة 2012،¹ وهياكل استقبال التي تعد من بين العوامل المساعدة على ترقية السياحة خاصة العقارية والأماكن السياحية، وذلك بتشجيع الاستثمار في هذا المجال والعمل على جذب العديد من السياح بالعمل على توفير الراحة والهياكل وقدرات الاستقبال وتوفير المؤسسات الفندقية. فالعقار السياحي يشمل في تعريفه ومقوماته (المطلب الأول) كما تتحكم في استراتيجية تفعيله أسباب وشروط استغلاله (المطلب الثاني)

– عبد المجيد قدي، الاقتصاد الجزائري بين الإصلاحات والارتهاق للضغط، دار هومة، الجزائر، 2016. ص 246¹

المطلب الأول:

مفهوم العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من بين الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار المنتج، ما دفع المشرع الجزائري إلى تحديد أسباب تشجيعه التي يتم من خلالها الاستثمار في مجال تطوير فرص التوسع في خلق سوق سياحية متطورة وجلب العديد من السياح، يرتبط تطوير الاستثمار على مستوى العقار السياحي بمجموع العناصر المكونة له والتي تجعل منه قطبا سياحيا كمناطق التوسع السياحي، الموقع السياحي والمنطقة الحموية، وتجميع هذه العناصر يكون لنا التعريف الاصطلاح للعقار السياحي (الفرع الأول) ترفق بهذه العناصر المقومات التي يزخر بها العقار السياحي (الفرع الثاني)

الفرع الأول:

تعريف العقار السياحي

لقد تطرق المشرع الجزائري لعدة مصطلحات لتعريف العقار السياحي غير انه لم يحدد له تعريفا قانونيا جامعا ومانع، بل ورد ذلك في تعريفه لبعض أصناف العقار السياحي، منها مناطق التوسع السياحي والموقع السياحي والمنطقة الحموية والتي سنحاول تحديد مفهومها كما يلي:

أولا: مناطق التوسع السياحي

تطرق المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية والتنظيمية إلى تحديد مفهوم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في المادة 2 من القانون رقم 03-03 يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: "هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مروية".⁽¹⁾

كنا نعرف مناطق التوسع لسياحي بأنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المكلف بتوجيه واستقبال التجهيزات الفندقية والسياحية، وهو محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية

¹ - قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، الصادرة في 19/02/2003.

مرتبط بنشاطات أخرى تعتبر مكملة ومناسبة له ويتضمن هذا المحيط على منطقة مهياة وبقع

أرضية يجب أن تجهز لتصبح مهياة لاستقبال المشاريع الاستثمارية السياحية. (1)

ثانيا: الموقع السياحي

المواقع السياحية هي الأراضي الضرورية للتوسيع والتجهيزات والهياكل المنجزة التي

تعتبر نطاق للتهيئة السياحية ومنها تنطلق مناطق التوسع السياحي، فأى عقار يتميز

بصفات سياحية لما يحتويه من مواقع تاريخية وثقافية وطبيعية، يعتبر موقع سياحي بعد أن يتم

تصنيفها كموقع أو منطقة سياحية يتم التصريح بها لتشكل استثمارا في العقار السياحي. (2)

ثالثا: المنطقة المحمية

إنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي غير قابل للبناء وتستدعي

حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية، وبالتالي هي

عبارة عن مجموعة الأراضي التي تشكل داخل مناطق التوسع السياحي حزام أمني ضد كل

¹ - الدكتورة عباس راضية، فعالية الامتياز كآلية الاستثمار في العقار السياحي، الملتقى الدولي الثاني حول النظام القانوني

للعقار مخبر نظام الحالة المدنية يومي 27/28-04/2016 جامعة الجليلي بونعامة خميس مليانة 2016، ص5.

² - المادة 2 من القانون رقم 03-03 السالف الذكر. "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو ما يحتوي عليه من عجائن أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تهمين أصلاته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

ما من شأنه تقليل النشاط السياحي أو القيام بالتأثير السلبي على آفاق تحديد وتثبيت المشاريع السياحية. (1)

وقد عرفت وفق المادة 2 من القانون رقم 02-11 بأنها إقليم كل أو جزء من بلدية أو بلديات وكذا المناطق الأملاك العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية والبحرية والساحلية. (2)

مما سبق يتضح أن العقار السياحي يشمل العقار القابل للبناء من الأراضي المحدد لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية.

كما يشمل لذلك الأراضي غير قابلة للبناء أو غير مبنية كالشواطئ والمناطق المحمية الأثرية والطبيعية. (3)

¹ -الدكتورة مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية في الجزائر، جامعة البليدة 2 لونيبي علي العدد السادس
² -الدكتورة عباس راضية، مرجع سابق، ص.5
³ -القانون رقم 02-11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية 2011/12.

الفرع الثاني:

مقومات العقار السياحي في الجزائر:

تتمتع الجزائر بموارد سياحية هائلة تتنوع وتختلف من منطقة إلى أخرى حسب اختلاف المناطق الجغرافية للوطن، تتوفر على عدّة مؤهلات ومقومات تجعلها قبلة سياحية رائدة في العالم (أولا) تتوفر على العنصر البشري الجاذبة للسياح(ثانيا)

أولا: المقومات الطبيعية

إنّ الموقع الجغرافي للجزائر ومساحتها الشاسعة تُنوع مقوماتها الطبيعية والبشرية وتنوع ثروتها من منطقة إلى أخرى، تجعلها تمنح للزائر أو السائح فرصة الاستكشاف واستطلاع إلى مناظرها الخلابة ومواردها السياحية نذكر منها الساحل الجزائري الذي يمتاز بطول قدره 1622 كلم تتخلّله شواطئ بديعة وغابات وسلاسل جبلية وبالقرب من هذه المرتفعات الساحلية نجد عدة مدن حظيت بتجهيزات سياحية من فنادق وقرى سياحية ومخيمات صيفية أدّى إلى جعلها قبلة سياحية للسياحة الداخليّة.

لما نجد مناطق جبلية تتمثّل في المرتفعات الأطلس التلي الذي يقطع الجزائر من الشرق إلى الغرب، حيث أقيمت عليها عدة محطات سياحية منها محطة الشريعة السياحية على ارتفاع 1515 م التي تمنح للزائر فرصة ممارسة رياضة التزلج على الثلج، إضافة

إلى محطة تكجدة السياحية التي تمنح للسياح إمكانيات التمتع بجولات الصيد البري والتمتع بالمناظر الطبيعية.⁽¹⁾

كما تتوفر الجزائر على صحراء شاسعة لها كل المقومات الضرورية لإقامة سياحة ناجحة، مثل مدينة الوادي وغرداية وعاصمة بن ميزاب الأثرية المنفردة بهندستها المعمارية كما تتحلى بأجمل الواحات التي تتمثل في واحات طاغيت وبنو عباس في تيمون،⁽²⁾ إضافة إلى محطة الطاسلي التي تمتاز بمعالم أثرية غنية بالتماثيل والأحجار فهي تعتبر وقفة هامة لاستقراء التاريخ أما الحممامات المعدنية فقد يوجد 282 منبع للمياه المعدنية التي تستقطب السياح الأجانب منها حمام بخرارة بولاية تلمسان، حمام ريغا بولاية عين الدفلة... الخ.

ونظرا لامتلاك الجزائر لتلك المقومات الطبيعية الهائلة، فقد تسعى إلى ترقية وتشجيع هذا النشاط بجعله أولوية يدفع بها إلى تغيير بنيتها الاقتصادية بتقليص وزن المحروقات والنهوض بالقطاع السياحي.

¹ - حرز الله كريم، التنظيم القانوني للعقار السياسي في التشريع الجزائري، المتلقي الدولي حول النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار، يوم 27-28-04-2014 جامعة لونسي علي البلدية، ص02.

² - منى حنيش، النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، مديّة 2012-2013، ص8،9.

ثانيا: المقومات البشرية

تزخر الجزائر بمقومات بشرية تتمثل في الجوانب التاريخية كالأثار المعالم الشواهد الإطلال الفنون الشعبية المختلفة الثقافات والعادات لدي السكان، (1) التي تكون من صنع الإنسان فعلى مر العصور توالت عدة حضارات مختلفة تركت تراثا عمرانيا ثقافيا قويا ومختلفا، كالمدين الحضارية نطاقات السحاب، مدن الملاهي فنادق، مطاعم والأضرحة حيث تلعب هذه الأماكن دورا هاما في جذب السواح(2)

المطلب الثاني:**استراتيجية تفعيل استغلال العقار السياحي**

تعتبر السياحة ثروة مستمرة ومؤشرا من مؤشرات التقدم الحضاري، التاريخي، الثقافي والاجتماعي.

قد وجدت الكثير من الدول الاستثمار في قطاع السياحة بديلا استراتيجيا لاستغلال مواردها السياحية بشكل يضمن ديمومتها ويغنيها عن الاعتماد على مصادر الطاقة الأخرى كالبتروول، وذلك بتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي لذا تقوم الدولة بتسهيل إجراءات ذلك الاستثمار طبقا للمادة 11 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة "قصد

¹-حرز الله كريم، مرجع سابق، ص10

²-عبد الرزاق مولاي لخضر وخالد بورلي، متطلبات تنمية القطاع السياحي في اقتصاد الجزائري، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، عدد 2016/4، جامعة ورقلة الجزائر ص 68

ترقية الاستثمار ورفع القدرة التنافسية للمنتج السياحي الوطني تضع الدولة تدابير تشجيعية لاسيما في مجال تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية⁽¹⁾.

حيث أن تهيئة وتسيير واستغلال هذا الأخير تتم من طرف الدولة وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي يعد المرجع الرئيسي للسياح.

وهذا الاستغلال وتشجيع تطوير هذا القطاع يعود إلى مجموعة من العوامل المرتبطة بالاقتصاد الجزائري (الفرع الأول)، كما يتقيد بمجموعة من الشروط التي يجب مراعاته أثناء استغلال هذا القطاع (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

أسباب تفعيل استغلال العقار السياحي في الجزائر.

يعود الاهتمام بتطوير القطاع السياحي في الجزائر إلى مجموعة من الأسباب منها السعي إلى تنويع الاقتصاد الجزائري الذي يهيمن عليه النفط بنسبة 30% من الناتج المحلي الخام، وبنسبة 98,4 من الصادرات وهذا حتى يتمكن من توفير أسباب البقاء خارج نطاق النفط والمحافظة على مستويات دخل مستقرة كتوجهاتها إلى تشجيع السياحة من اجل تحويلها إلى محرك اقتصادي تساهم في الدخل الوطني، نظرا بأنها تتشابه وتتعاون وظيفيا

¹ - قانون رقم 03-01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 2001/11.

مع القطاعات الأخرى، فالتوسع السياحي في المشروعات السياحية يقود إلى تحقيق التكامل

الرأسي والأفقي، بين القطاعات. ¹⁾

المزايا التي يتمتع بها القطاع السياحي والتي تتمثل في كونه يسمح بامتصاص يد

عاملة كثيرة (8%) على المستوى العالمي المساعد في تكوين المؤسسات السياحية مثل

المؤسسات الفندقية

وجود الجزائر ضمن منطقة حوض الأبيض المتوسط التي تعتبر المقصد السياحي

العالمي مما يسمح لها أن يستقطب السواح الوافدين.

كما تسعى الجزائر للانضمام لمنظمة العالمية للتجارة وهذا ما يقضي منها الالتزام

بثقافية تحرير الخدمات (التوني 2001) خلال تقليص التمييز والحماية في تجارة الخدمات

منها السياحة بضمان المساواة في إمكانية النفاذ إلى الأسواق والخدمات كتشغيل الفنادق. ⁽²⁾

تدفق الموارد المالية ورؤوس الأموال بتساهمها بشكل كبير من جلب العملة الصعبة

ورؤوس الأموال الأجنبية من خلال مساهمة رؤوس الأموال الأجنبية في الاستثمارات، أو من

خلال الإيرادات التي تحصلها الدولة مقابل منح تأشيرات الدخول لها، وكذلك الفنادق وزيارة

الأماكن السياحية التي يحجز فيها السائحون وينفقون على الخدمات المقدمة لهم. ⁽³⁾

¹ - عبد المجيد قدي، مرجع سابق، ص 245-246.

² - المادة 11 من القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11 / 2003. "قصد ترقية الاستثمار السياحي ورفع القدرة التنافسية للمنتج السياحي الوطني تضع الدولة تدابير تشجيعية لاسيما في مجال تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية".

³ - حرز الله كريم، مرجع سابق، ص 05.

المساهمة في تحقيق وتنمية التوازن الاقتصادي بسبب آخر لتشجيع الدولة في استغلال العقار السياحي بقيامها باستثمار المواقع السياحية في كافة مناطق الوطن، فإن سيؤدي حتما إلى تطوير هذه الأقاليم بشكل متوازن، أي أنه سيؤدي إلى خلق فرص عمل جديدة، وكذا تحسين المستوى المعيشي واستغلال الموارد الطبيعية المتوفرة في هذا الإقليم، كما يحقق التوازن الاقتصادي بتحسين ميزان المدفوعات للدولة.⁽¹⁾

نظرا لتنوع النشاط السياحي على عدة أشكال وأنماط منها السياحة الثقافية، سياحة الأعمال والمؤتمرات، السياحة الجهوية والمعالجة بمياه البحر السياحة الصحراوية، السياحة الترفيهية ولاستجماميه.

الفرع الثاني:

شروط تجسيد استراتيجية تفعيل استغلال العقار السياحي

إنّ تهيئة وتسيير واستغلال العقار السياحي يتم من طرف الدولة، وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي يعد المرجع الرئيسي للسياسة السياحية بالجزائر والذي تعده الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وفقا لقواعد البناء والتعمير يحفظ العقار السياحي على المدى الطويل من أشك الأنشطة غير الملائمة للسياحة بوضع شروط للحصول على ترخيص للبناء في المناطق السياحية (أولا) ولإثبات الجدوى الاقتصادية لكل شخص توفرت فيه شروط الاستثمار (ثانيا)

¹ - عبد المجيد قدي، مرجع سابق، ص 243.

التلوث مع احترام قواعد البناء والتعمير وقواعد البيئة ومنع ممارسة الأنشطة غير

الملائمة للسياحة بوضع شروط للحصول على ترخيص للبناء في المناطق السياحية (1)

أولاً: الترخيص للبناء في المناطق السياحية

أصدر المشرع الجزائري نصوص قانونية تتعلق بتهيئة الإقليم منها المخططات التي

تضمن البناء في المناطق المحمية كالمناطق الساحلية والسياحية التي تضم المعالم التاريخية

والأثرية. (2)

ينفرد البناء على العقار السياحي بأحكام خاصة مغايرة لأحكام البناء في العقار غير

السياحي، لهذه الخصوصية أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 01-19 المتعلق بتهيئة

الإقليم (3) التي تضمن شروط البناء في المناطق الساحلية والسياحية ومناطق التوسع

السياحي، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-68 المؤرخ في 11/03/2007 يحدد

كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي. (4)

¹ -ربيعة صبايحي، مداخلة بعنوان شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزوي وزو، ص 02-03.

² -ربيعة صبايحي، مداخلة بعنوان شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، مرجع سابق ص 02-03.

³ - القانون رقم 1-19 المؤرخ في 12/12/2012 يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، صادرة في 15/12/2001.

⁴ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-67 المؤرخ في 11/03/2007 يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي: الجريدة الرسمية عدد 17 يقصد بمخطط التهيئة السياحية مجموعة القواعد العامة الخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحة والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا ارتفاعات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي.

يتطلب مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي ضرورة الحصول على ترخيص مسبق للحصول على رخصة البناء وهذا بحكم المميزات الطبيعية والثقافية، الاقتصادية التي تتمتع بها المناطق ذات الجذب السياحي، والتي تضم المناطق الساحلية او الأثرية، حيث يخضع البناء فوق هذه المناطق يخضع لموافقة الوزارة المكلفة بالسياحة للحصول على الترخيص ومن الجهات المنصوص عليها في القانون رقم 03-03 يتعلق بالمناطق السياحية.

يندرج مخطط التهيئة السياحية في إطار أدوات تهيئة، ويستهدف حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا لجذب السياحي. الالتزام بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية ويتجلى الترخيص بالبناء في المناطق السياحية (1)

ثانيا: اثبات الجدوى الاقتصادية لمشروع استغلال العقار السياحي

على كل مستثمر تتوفر فيه شروط الاستثمار السياحي أن يتقدم بملف استثماري على نسختين إلى مديرية السياحة التي تقع بدائرة اختصاص المشروع السياحي، ويتضمن الملف طلب يرفع إلى الوزير المعني، مرفق بدراسة اقتصادية للمشروع طبقا للمرسوم التنفيذي رقم

¹ - المادة 12 من القانون 03-03 السالف الذكر.

"يخضع تسليم هذا الترخيص إلى مخططات التهيئة السياحية الذي تعده الغدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى."

421-04 يحدد كفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح

رخصة البناء داخل مناطق التوسع. (1)

إن الملف يحتوي على مخططات متنوعة، مخطط الموقع ونوع المكان... حيث يعرض على اللجنة المختصة بمتابعة المخططات وتقتصر مهمتها على مطابقة المخططات

لقواعد البناء والتهيئة السياحية وأدوات التهيئة والتعمير. (2)

وفي مرحلة ثانية يخضع المشروع للاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة والهدف من الاستشارة هو الحفاظ على الطابع السياحي والثقافي للفضاءات التي تشكل مواقع سياحية.

ترسل الاستشارة مرفقة بالملف إلى المصلحة المختصة بتحضير رخصة البناء في

أجل شهرين إبتداء من تاريخ الطلب وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 421-04

السالف الذكر (3)

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 421-04 يحدد كفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية 2004/83.

² - ربيعة صبايجي، مرجع سابق، ص5.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 421-04 السالف الذكر

المبحث الثاني:

تقييد استغلال العقار السياحي بوثائق حماية البيئة.

إنّ الانتهاكات للبيئة العمرانية تؤثر على بيئات أخرى حساسة لا سيما منها: التراث الثقافي العمراني، الساحل، الغابات والأماكن الثقافية والترفيهية، إذ أن انتشار التعمير مع النمو الديموغرافي الكبير قد رافقه تدهور في إطار الحياة، يميزه توسع النسيج العمراني غير المهيكل والسيئ، مما أدى إنتشار السكن العشوائي، وتهميش بيوت بأكملها، كما ولد مشاكل مرتبطة بالتلوث وزيادة التعرض للمخاطر الكبرى، لذا إتجه المشرع إلى تنظيم النشاط العمراني في إطار حماية البيئة بوضعه التدابير الفعلية والمتناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرة بالبيئة، وذلك قبل القيام بأي مشروع أو نشاط.

أما المشرع الجزائري فقد أخذ بنظام دراسة التأثير بمقتضى قانون حماية البيئة، يهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة والغير مباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطاره ونوعية معيشة السكان، أيضا هو إجراء قبلي يخضع إليه جميع أشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وأثرها أن تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر بالبيئة ولاسيما الصحة العمومية والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار.

كما وضع المشرع مخططات للتهيئة والتعمير وشغل الأراضي كأداة عمرانية تحدد إطار التهيئة وتنظيم وتسيير المجال العمراني والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، كما يعمل على إيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية والثقافية.

يحدد هذا المخطط التخصيص العام للأراضي على مجموعة تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع، يحدد مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والمناطق الواجب حمايتها، النظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

أما مخطط شغل الأراضي فهو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي.

فالمشرع الجزائري إهتم بإدراج الاعتبارات البيئية ضمن الدراسات التقنية الميدانية (المطلب الأول) قام بتحديد المشروعات السياحية الملائمة بيئيا من خلال مخططات التهيئة العمرانية كقيد للاستغلال العقار السياحي (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

الاعتبارات البيئية ضمن الدراسات التقنية الميدانية.

يعتبر إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة من بين أهم الوسائل الوقائية لحماية البيئة من التلوث، ولا يأتي ذلك إلا بدراسة المخاطر التي يمكن أن تحدث وبالتالي تلحق أضرار وعواقب وخيمة على الأوساط البيئية يصعب تداركها ومعالجتها أو بالأحرى إعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه سابقا، وتهدف هذه الدراسة إلى تجنب المخاطر التي يتحمل وقوعها وإعداد برنامج خاص بها وكما تعدّ هذه الدراسة تكريسا لمبدأ الوقاية ومبدأ الحيطة.

أخذ المشرع موقفه فيما يتعلق بإجراء دراسة مدى التأثير على البيئة بحيث نظّمه في قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة إضافة إلى النصوص التنظيمية المتمثلة في المرسوم التنفيذي 07-145 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة الذي تم بموجب إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة، لذا إهتم المشرع لمسألة تقييم مدى تأثير الآثار البيئية على مشاريع التنمية، حدّد المرسوم التنفيذي أعلاه محتوى وأهداف الدراسة التأثير على البيئة (الفرع الأول) كما تطرق إلى دراسة المخاطر للمنشآت المصنفة على البيئة (الفرع الثاني).⁽¹⁾

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 07-145 مؤرخ في 19/05/2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية عدد 34، صادر في 22/05/2017.

الفرع الأول:

دراسة التأثير على البيئة

بدأ التفكير بحماية البيئة من الأخطار والأضرار التي يسببها الإنسان، بعد قيامه بشتى الأعمال الضارة ببيئته في الجزء الثاني من القرن الماضي، وتم بعد ذلك عقد عدة مؤتمرات دولية نتج عنها تبني عدة مبادئ قانونية خاصة في إعلان مؤتمر ريودي جانيرو 1992م، من أهمها المبادئ الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة وحماية البيئة، لكن يمكن القول أن مبادئ الوقاية والحيطه هما أهم مبدئين كونهما يعالجان الأضرار قبل وقوعها، وذلك باتخاذ دراسات تمنح أو تجد من هذه الأضرار⁽¹⁾، كما تم سن القوانين واستحداث بعض الإجراءات القانونية لحماية البيئة ومن بينها دراسات مدى التأثير على البيئة، الذي ظهر في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1969، لذا ارتأينا أن نبدأ بتعريف هذه الدراسات الهادفة إلى الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة قبل القيام بالنشاطات الإنسانية. فهناك عدة تعريفات لها تطرقنا إلى ذكر بعضها.

عرف الأستاذ "Prieur Michel" دراسات التأثير على البيئة بأنها: «القيام علميا بدراسة إدخال أو إنشاء مشروع بكامله في وسط بيئي معين، مع فحص التأثيرات المباشرة وغير المباشرة، الحالة والمستقبلية وكذا التأثيرات الفردية والجماعية»⁽²⁾، والهدف من هذه الدراسات هو تقادي تلك المنشآت والمشاريع الاقتصادية التي توفر أرباحا لصاحبها وقد تؤدي إلى عواقب مستقبلية ضارة أو كارثية على البيئة.

أما في قانون 03-10 يتعلق بحماية البيئة وفي المادة 15 عرف دراسة التأثير: «تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية

(1) - فوزي بن موهوب، إجراءات دراسة مدى التأثير كآلية لحماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة تخصص لقانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012، ص 6-7.

(2) - Prieur Michel, Droit de l'environnement, 4^{ème} édition, Dalloz, Delta, Paris, 2001, P 68.

والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة لا سيما على الأنواع والموارد والأوساط الفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجيا وكذلك على الإطار ونوعية المعيشة»⁽¹⁾.

عرف المشرع الجزائري دراسة مدى التأثير على البيئة في المادة الثانية (02) من المرسوم التنفيذي 07-145 المحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة⁽²⁾: «تهدف دراسة أو موجز التأثير على البيئة إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة أو غير المباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني».

فدراسة مدى التأثير على البيئة تكمن في تقرير النتائج الإيجابية والسلبية للمشاريع وبرامج التنمية⁽³⁾.

أولاً: مضمون دراسة التأثير على البيئة

طبقاً لنص المادة 16 من القانون رقم 03-10 يتعلق بحماية البيئة تنص على الحد الأدنى لما يمكن أن تضمنه دراسة التأثير:

- عرض على النشاط المزمع القيام به.
- وصف للحالة الأصلية للموقع وبيئته اللذين قد يتأثران بالنشاط المزمع القيام به والحلول البديلة المقترحة.

¹-قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 يتعلق بحماية البداية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، صادرة في سنة 2003

²- مرسوم تنفيذي رقم 07-145 مؤرخ في 19/05/2007 مرجع سابق

³- صافية إقولي ولد رابح، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير، مجلة تصدرها المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر عدد 2012/43، ص 62.

- عرض عن آثار النشاط المزمع القيام به على التراث الثقافي، وكذا تأثيراته على الظروف الاجتماعية والاقتصادية (1).

كما يحدد محتوى دراسة مدي التأثير تقييم مسبق للآثار المحتملة المباشرة وغير مباشرة، المؤقتة والدائمة للمشروع على البيئة، وبشكل خاص تقييم أثاره على الإنسان والحيوان والنبات والتربة والمناخ والوسط الطبيعي والتوازن البيولوجي والممتلكات والمآثر التاريخية، مع مراعاة تفاعل هذه العناصر فيما بينها:

- إزالة التأثيرات السلبية للمشروع والتخفيف منها أو تعويضها.
- إبراز الآثار الإيجابية للمشروع وتحسينها.
- إعلام السكان المعنيين بالتأثيرات السلبية للمشروع على البيئة (2)

ثانيا: مراحل إعداد دراسات التأثير على البيئة.

يمر فحص دراسة التأثير على البيئة بثلاث مراحل، يتم فيها دراسة المشروع والآثار الجانبية على البيئة ويكون آخرها إما بمنح الترخيص أو رفضه، ويتم بعد الفحص الأول ثم يأتي التحقيق العمومي ولا في الأخير المصادقة على دراسة التأثير وهذا ما سنبينه في دراستنا. (3)

¹-فاطمة بن الدين، الآليات القانونية لحماية البيئة في تشريعات التهيئة والتعمير، حوليات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، العدد 2014/14، ص 258.

²-عبد المنعم بن احمد، الوسائل القانونية الادارية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2012، ص 12

³- نور الدين كرومي، الوسائل القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص ادارة الجماعات المحلية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الظاهر مولاي سعيد 2016، ص 39

1. الفحص الأول

يودع صاحب المشروع ملفه في 10 نسخ لدى الوالي الذي يتولى تكليف المصالح البيئية بتفحص محتوى ملف الدراسة ولمدة شهر واحد، يفهم من التقييد بهذه المدة أنه في حالة عدم الاستجابة من طرف المصالح المكلفة بالبيئة خلال هذا الآجال، فإن دراسة مدى التأثير تعد غير مقبولة في حين لو تمت الاستجابة تسري إجراءات الفحص بصفة عادية يعلن الوالي بموجبها قرار فتح تحقيق عمومي (1).

2. التحقيق العمومي

التحقيق العمومي هي عملية تفتح المجال أمام الجمهور للمشاركة في اتخاذ القرار، وذلك عن طريق وضع إعلان في أماكن البلدية والولاية وأماكن موقع المشروع وكذلك عن طريق النشر في يومين وطنيتين (2).

يقوم الوالي باستدعاء شخص مختص يقوم بفحص موجز التأثير يكون لمدة 15 يوم لإبداء آراءه وملاحظاته، ثم يقوم بتحرير محضر يتضمن جميع الآراء والملاحظات ثم يرسله إلى الوالي الذي يتولى كذلك عند نهاية التحقيق تحرير نسخة من مختلف الآراء المحصلة عليها (3).

3. المصادقة:

بناء على التحقيق العمومي ينطلق الفحص النهائي لملف الدراسة المتضمن آراء المصالح التنفيذية، حيث تتولى المصالح البيئية فحص الملف ولها أن تستعين بكل خبرة

1- نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية المستدامة، مجلة الفكر عدد 06/2010، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 349.

2- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 07-145، السالف الذكر.

3- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخص قانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص 185.

والإتصال بالقطاعات الوزارية المعنية، حددت مدة هذا الفحص بأربعة أشهر تسري من تاريخ إقفال التحقيق العمومي، كافية للتأكيد من مدى تأثير الأنشطة على البيئة، ومن جهة إعتبار الموافقة على دراسة التأثير واقفا لقبول الترخيص⁽¹⁾، في حالة الرفض لصاحب المشروع الخيار: إمّا رفع التظلم الإداري أمام الوزير المكلف بحماية البيئة، أو رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري مدعماً ذلك بالمعلومات التكميلية بشأن المشروع⁽²⁾.

الفرع الثاني

دراسة المخاطر

أدرج المشرع فضلا على دراسة التأثير على البيئة دراسة أخرى لها أهمية علي الجانب البيئي تتمثل بدراسة المخاطر بالنسبة لمنح الرخصة في المؤسسات المصنّفة، الهدف منها تحديد المخاطر والانعكاسات المحتملة للمشروع³ بسبب الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المستحدثة والأضرار الكبيرة التي لحقت بالأفراد والممتلكات وبالبيئة، بفعل الزلازل والحرائق والانفجار التي وقعت والتسربات من المواد الكيماوية من المنشآت المصنّفة، وغيرها من الأخطار الطبيعية والصناعية والتكنولوجية، فقد ألزم المشرع الجزائري قبل الشروع في استغلال أية منشأة مصنفة من الفئتين الأولى والثانية، إنجاز دراسة الخطر بالنسبة لبعض الأنواع من

(1) - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 07-145، السالف الذكر.

(2) - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 07-145، السالف الذكر.

(3) - أ.د. ربيعة صبايحي، دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الدولي الثالث حول التهيئة والتعمير في التشريعات الوطنية والدولية، يومي 13 و 14/11/2013 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار صفحة من 16.

المنشآت⁽¹⁾ ومحتواها مطابقا للمجال المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-198 يضبط التنظيم المطبق علي المؤسسات المصنفة لحماية البيئة لتتمّ المصادقة عليها حسب الكيفيات المحددة في التنظيم المعمول به في هذا المجال⁽²⁾

على غرار التشريع الفرنسي الذي أوضح أن دراسة الخطر تعدّ أحد العناصر التي يجب إدراجها في طلب الترخيص والتشريع الأوروبي الذي التزم باعتماد سياسة موحدة في مجال الأخطار الصناعية الكبرى، بموجب التعليمات المسماة SEVESO⁽³⁾

فإن المشرّع الجزائري قد اتخذ نفس المسار حين ألزم، بموجب التشريع والتنظيم المعمول به، المستثمرين ومستغلي المنشآت المصنفة من الفئتين الأولى والثانية الخاضعة (لنظام دراسة مدى التأثير على البيئة) على إنجاز دراسة الخطر لمنشأتهم، والتي يعدها مكتب دراسات تقنية مختصة ومعتمدة من طرف الوزارة المكلفة بالبيئة وعلى نفقة صاحب المنشأ على هذا المنوال سار المشرّع الجزائري بنصه في التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة، تحتوي دراسة الخطر على عرض عام للمنشأ المراد إنجازها، وتقديم دقيق

(1) بن خالد السعدي، قانون المنشآت المصنفة لحماية البيئة في الج 1 زئر، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2012، ص 12
(2) المرسوم التنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 2006/05/31، يضبط التنظيم المطبق علي المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية، عدد، 37 صادرة في 2006/06/04

(3) TOUTAIN Eric, Installations classées et prévention des risques technologiques majeurs Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de DEA en droit de l'environnement, Université Paris I et II, 2000, p.06

للأماكن المجاورة له، من خلال وصف المعطيات الفيزيائية والهيدرولوجية والمناخية والطبوغرافية والاقتصادية والاجتماعية

تطبيقاً للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006،

صدر القانون الذي وضع الآليات المتعلقة بفحص دراسة الخطر والمصادقة عليها، حيث نصّ على إنشاء لجان متكوّنة من ممثل عن الوزارة المكلفة بالبيئة المكلفة بالحماية المدنية بالنسبة للجنة الوزارية والتي تقوم بفحص والمصادقة على دراسة الخطر⁽¹⁾

تتضمن دراسة الخطر جملة من التدابير التقنية منها ما يتعلق بالمشروع في حد ذاته كتقديم عرض عام للمشروع ووصفه ومختلف منشآته، وتلك المتعلقة بالمشروع والمحيط الذي يتضرر في حالة وقوع حادث ويشمل الوصف المعطيات الفيزيائية والمناخية والشروط الطبيعية، بالإضافة إلى تحليل المخاطر علي مستوى المؤسسة وأثارها علي السكان²

ومن أجل الحصول على رخصة إستغلال المنشآت المصنفة جددت المادة 19 من قانون 03_10 الجهة المكلفة بتسليم رخصة إستغلال هذه المنشآت وذلك حسب خطورتها والمضارة التي تتجز عن إستغلالها فعلى كل شخص أراد إستغلالها، إيداع طلب ترخيص لدى مصالح البلدية أو الولاية، حيث تقوم اللجنة الولائية بمراقبة القيام لتصنيفه حسب الفئات

1- عبد الفتاح برجاح، المنشآت المصنفة الخاضعة للرخصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون

الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017

2- نور الدين كرومي، مرجع سابق، ص 48.

لدى مصالح البلدية أو الولاية، حيث تقوم اللجنة الولائية بمراقبة القيام لتصنيفه حسب الفئات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 06-198 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة والذي بدوره قسم المنشآت المصنفة إلى أربع أصناف⁽¹⁾

- منشآت من الصنف الأول التي تخضع لترخيص وزاري.
- منشآت من الصنف الثاني والتي تخضع لترخيص من الوالي.
- المنشآت من الصنف الثالث والتي تخضع لترخيص من رئيس مجلس الشعبي البلدي.

المطلب الثاني:

الاعتبارات البيئية في ظل مخططات التهيئة العمرانية

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إحدى أدوات التهيئة والتعمير، يشكل أداة استراتيجية تنظيمية لعمل الجماعات الإقليمية والسلطات في شغل مجال العمران، ويكون استعمال الأراضي للتعمير منظما تنظيميا صارما قصد وضع حدا للتجاوزات التي تتجم عن حركات التعمير وكذا سعي الإنسان إلى الاستغلال المكثف للخبرات مما قد يضر بالبيئة بشكل سلبي على الأوساط والأقاليم الجغرافية.

نجد إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي الذي يعمل على توجيهات المخطط الأول وفقا لعلاقة تكاملية بينهما، فهو يشغل المجال في جزء من إقليم بلدية أو عدة بلديات، كما يحدد حقوق الأراضي والبناء المسموح به

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 ، مرجع سابق

عليه يظهر الاهتمام البيئي في مخطط شغل الأراضي من خلال تبيان كيفية استعمال الأراضي وأنماط البيانات وتحديد المنظر الجمالي للبناء وذلك بتحديد المساحات العمرانية والمساحات الخضراء، يعمل مخطط التهيئة والتعمير من اجل الحفاظ على البيئة من مشاكل استغلال العقار في البناء (الفرع الأول) ومخطط شغل الأراضي يحدد حقوق الأراضي والبناء المسموح به (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

البعد البيئي ضمن مخطط التهيئة العمرانية.

نظم المشرع الجزائري مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتضمن قانون التهيئة والتعمير، والنصوص التطبيقية له، وتطبيقا للمادة 16 من قانون رقم 90-29 ابرز فيها المشرع الطابع التقني والعملي للمخطط «يعتبر مخطط التهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يعمل على تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، مراعيًا في ذلك تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وبضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي»¹

(1) - قانون رقم 90_29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 صادرة سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04_05 المؤرخ في 14/08/2004 الجريدة الرسمية عدد 200/51

مخطط التهيئة والتعمير يراعي تصاميم العمران ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، كونه لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي، وينظم العلاقات بينه وبين المستوى المحلي والإقليمي ويحدد آفاق التوسع الحضري ويعتبر خلية عمرانية للنسيج المعماري على المستوى الوطني، وثيقة مراعية للتوازن بين القطاعات المختلفة من فلاحية وصناعة، حماية المحيط، الأوساط الطبيعية، المناظر، التراث الثقافي وغيرها، وهذا المخطط يقوم على فكرة التنظيم العام للتهيئة العمرانية¹

وبما أن البيئة تعتبر أولى الاعتبارات التي تهتم لها مخططات التعمير بصفة عامة ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة خاصة ويظهر ذلك من خلال حماية الأراضي الزراعية والساحل والمناطق الأثرية، والثقافية والغابات، والمناطق الطبيعية المحمية كما هو

وارد في القانون رقم 05_04 يتعلق بالتهيئة والتعمير (2)

1- فريد بويش، حماية البيئة في مشاريع التهيئة والتعمير مسؤولية من؟ رؤية سوسولوجية، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي 2014، ص 447

2- المادة 23 من القانون 90-29 مرجع سابق

تتضمن الأراضي التي تكون داخل المخطط العمراني والتي يمنع فيها البناء بتاتا بشرط ان تكون محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المنطقة"

لذلك تلتزم أجهزة الجماعات المحلية بوضع التدابير اللازمة من أجل تحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما تسهر على إيجاد تلك التدابير، وتنفيذها بانتظام كما هو منصوص في قانون البلدية (1).

- يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري (2).

- احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية

تطبيقا للمادة 25 من قانون رقم 90-29 «يتم إقرار مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة ما إذا كان مخطط البلديات مصالح اقتصادية واجتماعية وعليه يجب أن تتضمن المداولة على ما يلي»: (3)

¹ - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2014، ص 11.

² - المادة 94 من قانون رقم 11-10، المؤرخ في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37 لسنة 2011.

³ - المادة 95، فقرة 2 من القانون رقم 11_10 مرجع سابق

الفرع الثاني:

البعد البيئي ضمن مخطط شغل الأراضي.

جاء النص على مخطط شغل الأراضي من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له من خلال المرسوم رقم 91-178 المعدل والمتمم 05-318، المتضمن إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁽¹⁾.

في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي والبناء.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء.
- يعين مواقع الأراضي التي يجب حمايتها ووقايتها.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28/03/1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد 26 صادرة سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 05_318 المؤرخ في 10/09/2005 ج ج ج عدد 62 صادرة سنة 2005

والجدير بالذكر أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية، والحكم من ذلك هو التنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة.⁽¹⁾

يتمثل دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال الاهتمام بوضع آليات قانونية مما تسمح بخلق توازن بين متطلبات السكان من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى.

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل المناطق السكنية الفردية أو الجماعية أو المناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة والمناطق الطبيعية والغابية والأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء التي لا يتم فيها تشييد البنايات عليها.²

والهدف من هذه الإجراءات هو حماية البيئة، وكذا الفضاءات وأماكن الراحة والترفيه لما لها من أثر إيجابي على الراحة والسكنية العامة، حيث يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي ويضع لها المعادلة المناسبة لبيان موقع المباني للطرق العامة وما يتصل بها من حيث الارتفاع.

¹ - قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 1990/49 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12_166، المؤرخ في 15/04/2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة في 11/04/2012 الهيئات المستشارة وجوبا "الهيئات والإدارات العمومية علي مستوي الولاية والتي تمثل في الأشغال العمومية، التنظيم الاقتصادي المباني والمواقع الأثرية والطبيعية"

² - تركي شهرزاد، صالح صونية، البعد البيئي لمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتطبيقاته في قانون التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015

كما يحدد مخطط شغل الأراضي باقي شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي، والغاز الطبيعي، وأماكن التخلص من النفايات ويحدد الأحياء التي يعاد هيكلتها وتحديثها وتطويرها، ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية الغير مخططة (1)

(1) - إلياس قماري، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي 2014-2015، ص 42.

الفصل الثاني:

آليات حماية البعد البيئي من مشاكل استغلال العقار السياحي

تتمتع الجزائر بالموارد الطبيعية التي تشكل جزء من الثروات الطبيعية، الاستغلال هذه الموارد في التنمية العمرانية على حساب الأراضي السياحية والمناظر الطبيعية، تؤدي إلى تدهور أوضاع بيئتنا، لذا قام المشرع الجزائري بوضع قواعد والتزامات تتمثل في الحصول على إمتيازات و رخص لاستغلال العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، الواقعة في مناطق التوسع.

أما الرخص في المجال العمراني تطلب إصدار مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتوجيه العقار والتهيئة والتعمير ضمن أدوات تهيئة الإقليم، منها المخططات التي تهتم بالبناء في المناطق السياحية والساحلية التي تظم المناطق الأثرية، وقد بلغ هذا الاهتمام إلى المنع المطلق للبناء فوقها نظراً للوظيفة التي تؤديها كل منطقة سياحية، فالبناء عليها يتجلى بخصوصية الحصول على ترخيص الإدارة في ممارسة الأنشطة العمرانية بما يضمن تحقيق المصلحة العمرانية وأيضاً حماية البيئة باعتبار الضبط الإداري يمتاز بالطبيعة الوقائية التي تحول دون وقوع الأضرار البيئية، حيث تحتكر السلطات الإدارية بموجب هذه الوسيلة الرقابة الإدارية على إنجاز تلك المشاريع التي تتمثل في كل من الرخص والشهادات العمرانية.

أضاف المشرع إلى الوسائل الإدارية ورخص استغلال الأماكن السياحية، عقد إداري يمنح بموجبه سلطة الامتياز واستغلال مؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي، بهدف محدد ومتواصل وبمقابل دفع أتاوى ويكون مؤقت وقابل للرجوع فيه،

فهو عقد تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق إنتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما، أو مؤسسة عمومية إقتصادية لتستعمل تلك الأراضي أساسا في إقامة مشروع إستثماري كما أن هناك آثار وحقوق والتزامات تترتب على كلا الطرفين أو على الإدارة مانحة الامتياز أو على طالب الامتياز.

أقر المشرع الجزائري نظام الرخص على استغلال العقار السياحي والأماكن السياحية كوسيلة إدارية (المبحث الأول) كما تطرق إلي إلزام استغلال بعض المناطق السياحية بموجب تحرير عقود امتياز (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

الرخص الإدارية آلية لضبط ورقابة استغلال العقار السياحي

الرخص الإدارية وما يعرف بالترخيص الإداري هو مصطلح يتخذ صوراً ومسميات مختلفة كالاتماد والرخصة والتأشيرة والإذن، كما أن له إستعمالات مختلفة في الحياة العملية الإدارية، تتخذ منه السلطة الإدارية وسيلة قانونية لتنظيم ومراقبة ممارسة الأشخاص لنشاطاتهم في مختلف الميادين، وبذلك ممارسة أي نشاط متوقف على شرط موافقة السلطة الإدارية وعلى رضاها وإذنها بالممارسة التي تتجسد عملياً في شكل ترخيص إداري بعد أن يتم النظر في مدى مراعاة هذا النشاط للجانب البيئي وأثاره المترتب.

وهنا من حيث الشكل نجد أنّ الرّخص الإدارية ورخص إستغلال الأماكن الساحلية تختلف من حيث الدور، في حين أنّ الرخص الإدارية تتمثل في القرارات والمستندات الإدارية الصادرة من الهيئة الإدارية لأجل تسوية وضعية إدارية ما حينية عالقة وهي كفرص للرقابة الإدارية على أعمال العمران كرخصة البناء فهي كأداة تنظيمية.

أمّا رخص إستغلال الأماكن السياحية فهي تستعمل من أجل الانتفاع في إستغلال ملك من الأملاك العمومية العامة كرخص إستغلال السواحل والشواطئ ورخص استغلال الغابات (المطلب الأول) أما الرّخص الإدارية أو الوسائل الإدارية هي بمثابة رقابة إدارية على حماية البيئة (المطلب الثاني)

المطلب الأول:

أنواع الرخص الإدارية المعمول بها المعمول بها في مجال العقار السياحي

تعد السياحة من أكبر الصناعات نموًا في العالم، وتطمح الجزائر إلى الدخول في السوق السياحية، وذلك من خلال فتح المجال للاستثمار الخاص الوطني والأجنبي في القطاع السياحي ولقد حدد المشرع آليات استغلال هذه العقارات الموجهة للاستثمار وهذا بإخضاعها إلى الرقابة الإدارية عن طريق تطبيق نظام الرخص، منها المتعلقة باستغلال الأماكن السياحية مثل رخص استغلال الغابات التي صنفها المشرع ضمن الأملاك الوطنية العامة وحصر نطاق استعمال هذه الرخصة في المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية، الرعي تهمين أراضي جرداء ذات طبيعة سبخية عن طريق تطوير أنشطة غير الملوثة للبيئة، تطبيقاً للقانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 يتعلق بالنظام العام للغابات⁽¹⁾.

إضافة إلى رخصة استغلال الساحل والشاطئ التي يخضع استغلالها إلى رخصة مسبقة ويتم من طرف الأشخاص أو عن طريق مرفق معين شريطة أن يكون هذا الاستعمال للغرض الذي خصصت.

لقد ذكرنا أمثلة عن رخص استغلال العقار السياحي، أما في دراستنا فنركز على رخصة استغلال مكان التخيم (الفرع الأول)، رخصة استغلال المؤسسات الفندقية (الفرع الثاني)

(1) - القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، عدد 27 صادرة سنة 1984.

الفرع الأول:

الرخصة الموجهة لاستغلال مكان التخييم

أماكن التخييم هي عبارة عن مساحة مهيأة لغرض ضمان إقامة منتظمة للسياح، «يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحات للتخييم على أراضي يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني»⁽¹⁾، وطبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-138 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 85-14 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها "يخضع إحداث مكان التخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليميا يتخذ في شكل قرار عن طريق المجلس الشعبي البلدي ويكون مرفقا بالوثائق التالية:

بطاقة المعلومات تبين اسم ولقب وعنوان صاحب الطلب، القانون الأساسي للمؤسسة، الطبيعة القانونية للأرض، مساحة الأرض والطبيعة الفيزيائية للتربة، كيفية التزويد بالمياه الصالح للشرب، الإنارة، كيفية التسييج، الالتزام بقوانين حماية البيئة.

يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل استلام الطلب وبعد أخذ رأي مصلحة التقنية يرسله إلى الوالي مرفقا برأيه في أجل مدته شهر من تاريخ استلام الطلب.

- تعطي رخصة استغلال أرض التخييم بعد رفع التحفظات المدونة في قرار رخصة إنشاء أماكن التخييم، ويجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 85-14 مؤرخ في 26/01/1985 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلاله، الجريدة الرسمية صادرة سنة 27/01/1985 المعدل والمتمم بمرسوم تنفيذي رقم 01-138 مؤرخ في 26/06/2001 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 30 صادرة سنة 2001.

الفرع الثاني:

الرّخص الموجهة إستغلال المؤسسات الفندقية.

ووفقا للمرسوم التنفيذي 200-46 يعرف المؤسسات التنفيذية ويحدد تنظيمها وتسييرها وكذا كفاءات إستغلالها⁽¹⁾ طبقا للمادة 2 منه: يقصد بمؤسسة فندقية، في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا.

ويعد نشاطا فندقيا كل إستعمال بمقابل للهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به وتتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء تحددها المواد المذكورة أدناه ويستأجرها زبائن يقيمون بها أسبوع واحد إلى شهر دون أن يتخذوها سكنا لهم وتطبيقا للمادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي: «يخضع الشروع في استغلال المؤسسة الفندقية إلى الحصول على رخصة».

لقد ألزم المشرع المؤسسات الفندقية إلى نظام تطبيق الرخص عليها كون إستغلالها يسبب في أضرار للبيئة المحيطة خاصة عن طريق النفايات.

(1) - مرسوم تنفيذي رقم 200-46، مؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية، ويحدّد تنظيمها وتسييرها وكذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية، عدد 10 صادرة سنة 2000.
للمادة 15 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر "يسلم الوزير المكلف بالسياحة رخص إستغلال المؤسسات الفندقية ذات نجمتين إلى خمس نجوم."

المطلب الثاني

أهداف الدور الرقابي للرخص في مجال العقار السياحي

إن موضوع البيئة والعمران يدفع نوعا ما إلى الحيرة ، ذلك أنّ الموضوعان يبدوان متناقضان، قانون العمران سيطرت عليه فكرة استغلال المجالات الطبيعية ، بينما قانون البيئة يستهدف إلى حماية الوسط الطبيعي من التعسف وتجاوزات العمران ، إلا أن قوة انتشار الأفكار الإيكولوجية وتزايد قوانين حماية البيئة جعلت قانون العمران يتراجع ليستوعب ويتبنى هذه الأفكار الجديدة، وبهذا الشكل حدث التداخل والانسجام بين نصوص قانون العمران وقانون حماية البيئة ، فإذا كانت حماية الطبيعة من اهتمامات قانون البيئة إلا أن قانون التعمير أولى اهتماما خاصا لبعض المناطق اعتبارا لقيمتها الإيكولوجية والجمالي، تبرز مساهمة قانون التعمير في حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير وأهمها تكمن في رخصة البناء (الفرع الأول) كما تكمن المحافظة علي البيئة من خلال الاستغلال الأمثل لمكوناتها للحفاظ علي النظام العام البيئي(الفرع الثاني)

الفرع الأول:

ترشيد عملية البناء والاستغلال

تعتبر رخصة البناء الوسيلة القانونية التي وجدت من أجل احترام التنظيم والمحافظة على البيئة والطابع الحضري للمدن ولمنع البناء الفوضوي والتي تعد رقابة سابقة تسمح بتجنب الأخطار التي يمكن أن تسببها المباني الغير المشروعة على المجتمع والبيئة

والممتلكات الثقافية العقارية (أولا) كما أنه ظهرت مشكلة البيئة الحضرية بالجزائر بظهور النفايات بمختلف أنواعها وتراكمها في الوسط الحضري بدون أدنى معالجة مما ترتب عنها أضرار متعددة الجوانب (ثانيا)

أولا: منع البناء

رخصة البناء إجراء ضروري مسبق لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني تسلم لتشييد البناء فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء ، لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى بل اكتف بالنص عليها في المادة 52 من قانون 90-29⁽¹⁾ وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾ فيتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لشخص طبيعي أو معنوي يملك سند ملكية علي أرض لإنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود ، فالغاية من هذه الرخصة هو ضمان الرقابة على مدى مطابقة أعمال البناء لما

¹ - تنص المادة 52 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "أنها رخصة تشترط في حالة البناء الجديدة لها يكن استغلالها، ولتمديد البناء الموجودة ولتعمير البناء الموجود الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للدعم والتسييج".

² - تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 "يشترط لكل تشييد لبنانية أو تحويل البنانية لحياسة رخصة البناء ..."

ينص عليه قانون التهيئة والتعمير أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني وحركة البناء والتوسع العمراني (1) .

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى فهي قرار إداري مسبق بمعنى أنها إجراء ضروري تسلم لتشييد ، فبدونه البناء وهي قرار انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فهي وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة ومحددة قانونا ، وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري، كما تتمثل أهداف رخصة البناء في أنها أداة مراقبة مدي احترام القواعد ومبادئ العامة للتهيئة والتعمير وتتضمن احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (2) كما تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشبيدها والمساهمة في الحفاظ على جمال طبيعة وتنسيق المباني (3) فباعتبار رخصة البناء قرار إداري فيمكن استخلاص عناصره، فهو قرار صادر من سلطة مختصة ، فلا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون، فلا يحق لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، ويكون قرارا قريبا حيث أن رخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل

¹ - رفيقة بن ساسي، حماية البيئة والتراخيص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة 215-2016 صفحة 41-42.

² - تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر على "لا يمكن أن يرخّص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه..."

³ - رفيقة بن ساسي، مرجع السابق صفحة 42.

الشروع في أعمال البناء، فيتم منح رخصة البناء لذوي الصفة وذلك وفقا للإجراءات القانونية المحددة بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنحها والتي تقرر بعد الدراسة منح أو عدم منح رخصة البناء وذلك بناء على مدى توافق الشروط التي يتطلبها القانون.(1)

حق البناء مرتبط بحق الملكية ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانون والتنظيم المتعلقة باستعمال الأراضي حسب نص المادة 50 من القانون 90-29 فطلب رخصة البناء من طرف المالك، لكن تصفح المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (2) خاصة المادة 34 منه نجد قد تنص على شهادة الحياة فيجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية : إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة ، فنجد المشرع الجزائري لم يقتصر طلب الحصول على هذه الرخصة على المالك فقط بل أيضا على حائز لشهادة الحياة (3).

فقد تطورت رخصة البناء بتطور مفهوم العمران مع المقاييس الجديدة في مجال حماية الطبيعة بهدف وضع حد للبناء الفوضوي والاستهلاك الآ عقلاني للمجال البيئي فيظهر المزج قويا بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة في المادة الأولى من القانون 90-29، حيث وفقت بين التعمير وحماية البيئة من ناحية تحقيق التوازن بين وظيفة السكن، والفلاحة ، الصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية فتظهر مساهمة رخصة البناء في

¹ - كحيل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في قانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2015-2016 صفحة 28 و 29 .

² - تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر على "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية ، إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة".

³ - كحيل سلسبيل، مرجع سابق صفحة 37 و 40.

حماية البيئة، من خلال فرض اعتبارات متعلقة بحماية البيئة أثناء تحضير رخصة البناء، فلتقادي الانعكاس الضار⁽¹⁾ لمشاريع البناء على الجانب البيئي وضمان التوازن بينهما أوجب المشرع الجزائري ضرورة مراعاة مقاييس خاصة، ففي حالة ما إذا كانت البنايات بفعل موضعها وحجمها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة أو مظهرها الخارجي تمس بالطابع العمراني وأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضرية ، إذا كانت المساحات الخضراء تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، إذا كان المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار، وإذا كان البناء يقع على شريط من منطقة عرضه 10 متر ابتداء من الشاطئ وهذا حماية للساحل.

ففي حالة توفر هذه الأسباب التي من شأنها أن تمس بالبيئة تقوم الإدارة برفض تسليم رخصة البناء.⁽²⁾

ثانيا: تسيير النفايات

تعرف النفايات علي أنها جميع المخلفات الناتجة عن الأنشطة التي يقوم بها الإنسان، سواء كانت داخل المنزل أو أنشطة زراعية أو صناعية أو سياحية أي جميع الأشياء التي يتم إبقائها من قبل الإنسان في مكان معين وتركها يؤدي إلي إلحاق الضرر بالبيئة.

¹ - أ.د. ربيعة صبايحي، دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الدولي الثالث حول التهيئة والتعمير في التشريعات الوطنية والدولية يومي 13 و 14/11/2013 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار صفحة من 11 إلى 13.

² - المرجع نفسه، ص 13-14.

ألزم المشرع في القانون رقم 19-01⁽¹⁾ كل منتج أو حائز للنفايات أن يتخذ كل الإجراءات الضرورية لتفادي إنتاج النفايات بأقصى قدر ممكن، فذلك باعتماد واستعمال تقنيات أكثر نظافة وأقل إنتاجاً للنفايات، كما يلزم بالتصريح للوزير المكلف بالبيئة بالمعلومات المتعلقة بطبيعة وكمية خصائص النفايات، أما النفايات المنزلية فأصبح لازماً على كل حائز لها وما شابهها استعمال نظام الفرز والجمع والنقل الموضوع تحت تصرفه من طرف البلدية والتي ينشأ على مستواها مخطط بلدي لتسيير النفايات المنزلية.

أما بـرجوعنا إلى قانون رقم 02-03 المحدد للقواعد العامة لاستغلال الشواطئ فنجد أنه ينص على مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب امتياز الشواطئ منها حماية الحالة الطبيعية وإعادة الأماكن إلى حالتها بعد انتهاء موسم الاصطياف، كما تقع عليه عبء القيام بنزع النفايات وهذا وفقاً لما جاء في نص المادة 30 من هذا القانون⁽²⁾.

ويعد القانون 19-01 مثالاً على أسلوب التقرير في القوانين المتعلقة بحماية البيئة

ويظهر هذا من خلال المادة 21⁽³⁾

¹- القانون رقم 19-01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتسيير النفايات ومراجعتها وإزالتها جريدة رسمية عدد 77 صادرة في 2001/12/15.

²- تنص المادة 30 من القانون رقم 02-03 المؤرخ في 2003/02/17 الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 2003/02/19 في فقرته الثالثة على ما يلي "يقع على عاتق صاحب الامتياز إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية بعد انتهاء موسم الاصطياف".

³- تنص المادة 21 من القانون رقم 19-01 "يلزم منتج أو حائز النفايات الخاصة الخطيرة بالتصريح للوزير المكلف بالبيئة بالمعلومات المتعلقة بطبيعة وكمية وخصائص النفايات".

كما يتعين عليهم دورياً تقديم المعلومات الخاصة بمعالجة هذه النفايات وكذلك الإجراءات العملية المتخذة والمتوقعة لتفادي إنتاج هذه النفايات بأكبر قدر ممكن.

الفرع الثاني:

الحفاظ على النظام العام البيئي

يعرف النظام البيئي على أنه مجموعة من العناصر التي تعمل بشكل مترابط ومتكامل فيما بينها في منطقة ما، بما في ذلك الكائنات التي تعيش فيها. وقد عرفه القانون 03-10 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة من خلال نص المادة 04 (1)

فالنظام البيئي يتكون من مكونات حية ومكونات غير حية حيث تعتبر العوامل الحيوية عبارة عن كل الأحياء في النظام البيئي وهذا ما يشمل العديد من الأنواع المختلفة من إنسان، حيوان، نبات، وكائنات دقيقة.

أما العوامل الطبيعية تعرف أنها مجموعة من العوامل الغير حية والتي لها تأثير علي حياة الكائنات وإمكانها تحديد نوعيتها:

عوامل حيوية مثل الضوء، الحرارة، الرطوبة الرياح...، عوامل التربة التي تتضمن مكوناتها، أنواعها مثل تربة عضوية وغير عضوية، أما العوامل المائية فتتمثل في المياه العذبة والمياه المالحة.

يظهر الحفاظ على النظام العام البيئي من خلال إنجاز المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب تشريع والتنظيم المعمول بهما ولا سميا منها التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ علي التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية، المواقع الأثرية

¹-تنص المادة 4 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 16/07/2003 "هو مجموعة ديناميكية مشكلة من أصناف النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة وبيئتها الغير الحية والتي حسب تفاعلها تشكل وحدة وظيفية"

والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة والتي تحترم الاقتصاد العمراني حيث تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن

المبحث الثاني:

عقد الامتياز آلية لرقابة استغلال العقار السياحي.

منح الامتياز عبارة عن عقد مرفق بدفتر الشروط وهو يتعايش مع نظام اقتصاد السوق، فيصرف بشكل قرار صادر من الوالي، حيث يسمح بإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز، فقد عرف العقار الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية لكثير من التعديلات وقد اعتمد المشرع على عقد الامتياز الممنوح للعقار فقد عرف هذا الأخير نوعان الامتياز القابل للتنازل والغير القابل للتنازل، إذ لجأ المشرع الجزائري إلي عقد الامتياز كآلية لرقابة جديدة في مجال استغلال العقار السياحي.

امتياز الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية كان في البداية فكرة غامضة لعدم وجود أساس قانوني لمنح الامتياز عليها، ومع ذلك يمنح الامتياز على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر شروط النموذجي وتحديد المشروع اللازم إنجازه وكذا الشروط والمعايير اللازمة عن طريق هيئة تسمى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، فنجد الامتياز الممنوح للعقار السياحي يحتوي على عدة مجالات (المطلب الأول)، عقد الامتياز من أبرز الأساليب المختصة بتسيير المرافق العامة مفادها تعهد الإدارة المانحة لامتياز للشخص طبيعي أو معنوي خاص يسمى صاحب الامتياز مهمة استغلال المرفق لمدة معينة مع تعهد هذا الأخير مسؤولية إدارة المرفق بأمواله وعماله مقابل تقاضي جزاء ذلك.

كما تخضع لرقابة الإدارة المانحة لامتياز ويمكن إدراجها ضمن العقود الإدارية لكون الإدارة (السلطة المانحة للامتياز) تتمتع بالسلطة وضع الشروط التي تندرج أساسا في تحقيق

النفع العام للمرافق العامة، وباعتباره من العقود الإدارية، ففي عملية تنفيذ العقود تترتب عنها الآثار القانونية بين أطراف العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

تحديد مجالات امتياز استغلال العقار السياحي.

تعتبر معظم المنابع الحموية المشكّلة للمخزون المالي في الجزائر لا تزال على طبيعتها علما أنها تتميز بتنوع خصائصها العلاجية مما يجعلها قاعدة مهينة من أجل تطوير السياحة الحموية، الشيء الذي يعطي إمكانيات كبيرة لدفع الاستثمار في هذا المجال في الحصول على امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية

يخضع هذا الأخير لشروط وكيفيات حيث يتم إيداع ملف طلب حق الامتياز على مستوى مديرية السياحة للولاية، بعد موافقة الوالي المسئول إقليميا فيدرس الملف من قبل اللجنة التقنية للمياه الحموية فيكون قرار منح الامتياز مصحوبا بدفتر الشروط المحدد لمجموع الحقوق والواجبات المرتبطة بنشاط صاحب الامتياز المطلوب العمل به طبقا للأمر رقم 08-04¹ يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز (الفرع الأول) بالإضافة إلى أنه يخضع للتنظيم الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ كما تتخذ المصالح المختصة جميع التدابير الضرورية للحفاظ على الشواطئ والأنظمة، فيتم استغلال الشواطئ بموجب حق الامتياز وعن طريق المزايدة المفتوحة ووفقا لدفتر الشروط وبمنح هذا الأخير قرار الوالي المختص إقليميا (الفرع الثاني) فيمنح الامتياز عن طريق التراضي على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة موجودة في دفتر الشروط فيقدم المستثمر ملفه إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، يشمل هذا الملف جميع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي (الفرع الثالث).

1- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 03/08/2008 يحدد شروط وكيفي منح الامتياز علي الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49

الفرع الأول:

امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.

يسلم امتياز استغلال الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقد من عقود القانون العام، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص أن يقدم طلبا طبقا للشروط المحددة عن طريق التنظيم، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 76 من القانون رقم 05-12 الذي يتعلق بالمياه⁽¹⁾ وتنص المادة 16 من القانون رقم 03-01 الذي يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة

حيث يمنح الامتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية، وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على المياه الحموية والتي تنص على ما يلي «يمنح موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص التي تتقدم بطلب في هذا الشأن، يرفق قرار منح الامتياز بدفتر الشروط» مع الإشارة إلى أن الامتياز غير قابل للتنازل عنه وغير قابل للتحويل حيث أنه يمكن أن يخص منبع المياه الحموية كله أو جزء منه وهذا وفقا لما ورد في نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 السالف الذكر، فيشترط في منح الامتياز لاستعمال واستغلال المياه إما

مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي أو مالكا لحق التمتع للسند تأجير مثبت بعقد توثيقي يتضمن صراحة الهدف من استعمال واستغلال المياه الحموية وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 السالف الذكر.

¹ - القانون رقم 05-12 مؤرخ في 04/08/2005 يتعلق بالمياه جريدة رسمية عدد 60 صادر في 04/09/2005

ولمنح الامتياز يرسل الطلب في 05 نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليمياً، فيجب على هذا الأخير إرسال هذا الطلب مرفق برأيه في أجل لا يتعدى شهرين وبعد استلام الطلب مرفقاً بالملف ورأي الوالي يتقدم الوزير المكلف بالمياه الحموية للطلب للجنة التقنية للمياه الحموية لتقوم بدراسة، فيجب على هذه الأخيرة إبداء رأيها في أجل شهر ابتداءً من تاريخ إعلانها من قبل الوزير المكلف بالمياه الحموية وهذا طبقاً لما جاء في المواد 28 و 29 و 30 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 السالف الذكر⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

امتياز استغلال الشواطئ المفتوحة.

يكون الدخول إلى الشواطئ دون مقابل ويتم الإعلان عن مجانية الدخول في لوحات إعلامية واضحة تضعها مصالح البلدية لهذا الغرض، فيلتزم صاحب الامتياز بضمان التنقل الحر للمصطفيين على طول الشاطئ محل الامتياز وهذا تطبيقاً لنص المادة 05 من القانون 02-03 المؤرخ في 17/02/2003⁽²⁾ يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ إلا أنه وضع شروط وكيفيات استغلال هذه الشواطئ، حيث يتم استغلال السياحي للشواطئ المفتوح للسياحة، وفق نظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة فيمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة فيكون منح الامتياز بصفة أولوية إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي تكون امتداداً لها⁽³⁾ طبقاً للتنظيم المعمول به، فيلتزم صاحب الامتياز بالقيام شخصياً باستغلال الشاطئ الذي يرفق

¹ - أنظر المواد 25 و 28 و 29 و 30 من المرسوم التنفيذي رقم 07_69 المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكيفيات

منح الامتياز لاستعمال واستغلال المياه الحموية الجريدة الرسمية عدد 13، صادرة في 21/02/2007

⁽²⁾ - أنظر المواد 05 و 22 من القانون رقم 02-03 المؤرخ في 17 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال واستغلال

السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية عدد 11 صادرة في 19/02/2003.

⁽³⁾ - أنظر: المواد 26، 25 و 30 من القانون 02-03 السالف الذكر.

باتفاقية الامتياز، حيث يقع على عاتقه تهيئة الشاطئ وملحقاته قصد استغلالها السياحي العناية المنتظمة بالشاطئ وصيانة ملحقاته والتجهيزات، إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية بعد انتهاء موسم الاصطياف فيرفق الامتياز باتفاقية لحساب الدولة من طرف الوالي المختص إقليمياً والراسي عليه المزداد، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني فهذا الأخير يؤول الامتياز إليه عندما تكون المزايدة غير مثمرة.

فيخضع منحه المزايدة المفتوحة لاستغلال السياحي للشاطئ للأشخاص الذين تتوفر فهم الشروط الآتية:

امتلاك ضمان بنكي مختص لتغطية تعهداتهم فيحدد مبلغه الوالي المختص إقليمياً ويكون مسجلاً في السجل التجاري مرفقاً بمزايدتهم المفتوحة، وفي حالة توفر هذه الشروط اللازمة يقرر بعد ذلك الوالي المختص إقليمياً امتياز الشواطئ بمباشرة إجراءات المزايدة المفتوحة⁽¹⁾.

أما بالنسبة لكيفية استغلال السياحي للشاطئ فمن جهة صاحب الامتياز يتعين عليه تنفيذ الامتياز خلال آجال أقصاه 06 أشهر ابتداءً من تاريخ نشر المرسوم المتضمن الموافقة على اتفاقية الامتياز في الجريدة الرسمية، أما من جهة السلطة المانحة للامتياز فيتعين عليها في حالة عدم استعمال صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة في إطار الامتياز في الآجال المحدد أعلاه إعداره باستغلال هذه الحقوق في أجل أقصاه 15 يوماً وفي حالة عدم امتثاله لأعدار السلطة المانحة للامتياز بعد انقضاء هذا الأجل، فإن هذه السلطة تلغي الامتياز.

(1) - أنظر المواد 04 و08 من المرسوم التنفيذي رقم 04-273 المؤرخ في 2004/09/02 يحدد كليات سير حساب التخصيص الخاص رقم 113-302 يتضمن الصندوق الوطني لحماية الساحل والمناطق الشاطئية، الجريدة الرسمية عدد 56، صادرة في 2004/09/05.

الفرع الثالث:

امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.

تعرف المادة 03 من القانون 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بالتنمية المستدامة ونفس القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي أنها «(1).

حيث يكون موضوع منح حق الامتياز للأراضي التي تشكل العقار البياني القابل للبناء وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 20 من القانون 03-03 السالف الذكر والتي تنص على ما يلي: «يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية، والخاصة وتلك التابعة للخواص»(2)، وهذا ما جاء كذلك في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28/01/2007 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها أن منح الامتياز يكون على الأراضي التي تشكل العقار السياحي والقابل للبناء»(3).

والهدف من ذلك هو استعمالها كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية، وهذا بعد الانتهاء من عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لهذا الغرض فمن أجل الحصول على حق

1- تنص المادة 03 من القانون 03-01 السالف الذكر. «كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية، وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو قيمة منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المر دودية

2- أنظر المادة 20 من القانون رقم 03-03 السالف الذكر

3- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28/01/2007 يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوزيع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

الامتياز للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي يجب أن تودع كل طلبات الحصول على الامتياز أو الاقتناء لهذه الأراضي لدى الوزير المكلف بالسياحة، فيجب أن يرفق هذا الطلب بملف يتضمن لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وكذلك عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري، التجارة تتضمن المعلومات اللازمة، تعمد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وباحترام الطابع السياحي للأرض، فيحرر عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة طبقاً للأشكال المنصوص عليها في التشريع ويكون هذا الحق لمدة مؤقتة وقابلة للإبطال لمدة 20 سنة قابلة للتجديد⁽¹⁾.

المطلب الثاني:

الآثار المترتبة على استعمال عقد الامتياز.

الامتياز بوصفه عاملاً قانونياً مركباً يتضمن نصوصاً تعاقدية وأخرى تنظيمية ينتج آثاراً قانونية هامة تربط طرفين، السلطة الإدارية مانحة الامتياز وصاحب الامتياز تظهر أثره من خلال تنفيذه، فتظهر الحقوق والالتزامات لكلا الطرفين، فبالنسبة للحقوق فنجد حقوق صاحب الامتياز وحقوق الإدارة مانحة الامتياز، فحقوق صاحب الامتياز تشكل في نفس الوقت التزامات على عاتق الإدارة مانحة الامتياز فتستمد هذه الحقوق أساسها في الشق التعاقدى لعقد الامتياز، وبعد التفاوض بين الأطراف المتعاقدة، رغم أن بعضها يغلب عليها الطابع التنظيمي كالمقابل المالي أما بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز فهي تتمتع في عقد الامتياز بهدف حقوق تستهدف أولاً وأخيراً ضمان حسن سير المرفق العمومي

(1) - أنظر: المادة من 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 السالف الذكر.

أما بالنسبة للالتزامات فهي تقع على كلا الطرفين، فيقع على عاتق صاحب الامتياز الالتزام بتنفيذ عقد الامتياز بنفسه، وطبق لدفتر الشروط المتفق عليه والنظر إلى التزامات الإدارة مانحة الامتياز فهي تشكل بالمقابل حقوق لصاحب الامتياز لحماية وضعيته التعاقدية وتمكينه من تسيير المرفق العمومي على أكمل وجه مع احترام مبدأ حسن النية (الفرع الاول)

الفرع الأول:

التزامات صاحب حق الامتياز

يترتب على عقد الامتياز العديد من الالتزامات القانونية حيث يقع على صاحب الامتياز التزام باحترام بنود وشروط العقد، وأن يقوم بإنجاز الأشغال وفق ما تم الاتفاق عليه⁽¹⁾، فمقابل الحقوق التي يتمتع بها الملتزم في عقد الامتياز فإنه يلتزم مقابل ذلك بمجموعة من الالتزامات، وذلك لضمان السير الحسن والأفضل للمرفق، حيث تتجسد هذه الالتزامات⁽²⁾

يلتزم المستثمر بتحمل كل المصاريف الناتجة عن منح الامتياز، كما يدفع مبلغ الأتاوى السنوية الناتجة عن الامتياز، ويجب أن يستوفي إبتداءً من يوم انتفاعه كالأعباء المتعلقة بالمدينة ومصلحة الطرق والشرطة وغيرها وأن يخضع لكل التنظيمات الإدارية المقررة أو التي يمكن أن تقرر بدون أي طعن ضد الدولة، كما انه يلتزم صاحب الامتياز بتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية، الدائمة أو المنقطعة التي يمكن أن تثق القطعة الأرضية محل منح الامتياز⁽³⁾.

(1) - أ. جلال عزيزي ود. عبد الكريم موكه، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه لاستثمار العقار الصناعي

نموذجاً، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية ال عدد3، كلية الحقوق جامعة جيجل الجزائر، 133،134

(2) - أشموخ منير وبوزة ياسين، الاثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون

الاعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2014 ص 25.

(3) - أ. جلال عزيزي ود. عبد الكريم موكه، نفس مرجع سابق، ص 133-134.

وأخيرا يقع على عاتق صاحب الامتياز تنفيذ العقد بنفسه، لاعتبار أن الإدارة المانحة للامتياز عند تفضيلها للمتعاقد معها راعت في ذلك مجموعة من الاعتبارات سؤاء من حيث الجوانب المالية أو التقنية، مما يجعل من الاعتبار الشخصي للعقد شرطا لازما في عقد الامتياز، هذا ما يخول ويلزم الطرف المتعاقد الالتزام بنفسه شخصا بتنفيذ الالتزامات⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

آليات متابعة صاحب حق الامتياز

يخضع طلب تجديد الامتياز إلى دراسة ومصادقة لجنة خاصة بعد معاينة احدى الحالات التالية، عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة، توسيع وعصرنة وإنجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية لا يمكن ان يجدد حق الامتياز في أية حالة من الأحوال ويمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في اطار مهامها ضمان ودعم ومساعدة صاحب الامتياز في إنجاز مشروعه كما يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الأشغال الجازية والتأكد من مطابقتها مع مخططات المصادقة عليها في أي وقت من طرف اللجنة الخاصة التي يرأسها الوزير المكلف بالسياحة المتمثلة في ممثلي وزير المالية أو وزير الداخلية والجامعات المحلية ووزير السكن والعمران ففي حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها يعذر صاحب الامتياز بتوقيف الشغال وتصليحها طبقا لمخططات المصادق عليها في اجال 30 يوما طبقا لنص المادة 12 الفقرة الثانية من المرسوم

(1) - أشموخ منير وبوزة ياسين، نفس مرجع سابق، ص26

التنفيذي 07-23 يحدد كفيات إعادة بيع الأراضى الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع

السياحية ومنح حق لامتيار عليها

أما اذا تنازل صاحب الامتيار عن مشروعه الاستثمارى أو بدا غير قادر على إنهاءه في الأجل المحدد تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحساب الدولة حيازة المشروع وتقوم ببيعه طبقا لتعليمات مخطط التهيئة السياحية فيكون صاحب الامتيار مسئولا عن كل أضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتيار ويلتزم لهذا الغرض بإبرام كل عقود التامين عقود التامين المنصوص عليها في الشريعة والتنظيم والمعمول بهما فيتحمل صاحب الامتيار الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى الناتجة عن الامتيار، باستثناء تلك التي يستفيد فيما من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة له في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

ففي حالة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط تنذر الإدارة المكلفة بالسياحة المخالف ضد احترام التعليمات في المدة التي تحددها له.

طبقا لنص المادة 39 من القانون رقم 03_03 السلف الذكر "في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجا إلى الجهة القضائية المختصة قصد توقيف الأشغال "ففي حالة عدم مطابقتها لمخطط التهيئة السياحية تفصل الجهة القضائية المختصة إما العمل على مطابقة الأشغال المنجزة وفق مخطط

التهيئة السياحية أو هدم ما تم إنجازه والأمر بإعادة المكان إلى حالتها السابقة. وإذا لم يقم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه في الآجال المحددة تعرض لجزاء سحب الامتياز منه¹

المرسوم التنفيذي رقم 07-23 السالف الذكر¹

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع أثر البعد البيئي على استغلال العقار السياحي نستنتج أن:

إذا كان الاستثمار في العقار السياحي يعتبر من أولويات ومحفزات الدولة، من أجل الوصول إلى التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية الذي يعتبر مؤشر من مؤشرات التقدم الحضري والتاريخي....، فهو يساهم في التنمية الاقتصادية، لكن على حساب البيئة الطبيعية التي يعيش فيها كل كائن حي وذلك بخلق أضرار عديدة تسبب في اختلال توازنها عن طريق التلوث البيئي الذي يسببه الإنسان، كالنفايات والاستغلال الغير العقلاني لأماكن السياحة والطبيعية.

ونظرا لتغلب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة الناجمة عن استغلال العقارات وعلى وجه الخصوص العقار السياحي ، وما لحق هذا القطاع من تشويه وما لحق البيئة من أضرار، عمد المشرع إلى إيجاد حلول وآليات قانونية الهدف منها حماية البيئة من الاعتداءات ، تتمثل هذه الآليات في أدوات التهيئة والتعمير التي نص عليها القانون رقم 90-29 يتعلق بقانون التهيئة والتعمير الذي عمل على تكريس فكرة الأمن والصحة، أيضا بالنسبة إلى القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الاستعمال السكني ودورها في حماية البيئة، والقواعد العامة لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها ومدى حماية البيئة، بما أن حماية البيئة هي أساس كل تنمية اقتصادية واجتماعية، فإن وقايتها تعتبر مطلبا هاما في التنمية العمرانية فإن انعكاسات قطاع التعمير تؤثر سلبًا على التوازنات البيئية وتسبب في حدوث أضرار بها كما أنها تعيق الفرص المتاحة لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة لذلك لابد للعمل على توفير الوسائل القانونية اللازمة لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة من مخاطر التعمير.

وفي هذا الإطار قام المشرع بالقيام بدراسة التأثيرات على البيئة التي تعتبر عملية أولية تقوم بدراسة الآثار المباشرة وغير المباشرة على البيئة المتوقعة المستقبلية.

كما وضع مخططات بيئية بمختلف أنواعها التي تعمل على التحكم في التنظيم للأنشطة العمرانية المزمع إنشاؤها، وتقديم التوجيهات اللازمة والحلول المستقبلية، بما يتوافق مع متطلبات حماية البيئة.

في حين تؤدي الوسائل الإدارية دورا هاما في مجال التعمير ودورا تكميليا من خلال ممارستها للرقابة عن منع البناء في المناق السياحية طريق الرخص الإدارية أو عن طريق تقديم رخص أو إذن لاستغلال الأماكن السياحية والمناظر الطبيعية للأشخاص الراغبين في الانتفاع واستغلالها منح حقوق الامتياز على المستثمرين.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1-الكتب

- عبد المجيد قدي، الاقتصاد الجزائري بين الإصلاحات والارتهاق للضغط، دار هومة، الجزائر، 2016.

2-الرسائل والمذكرات

أ-رسائل الدكتوراه

1.حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة،

أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة 2014

2.فوزية بوجلابة، أخطار التلوث البيئي على المعالم الأثرية بمدينة وهران

وتلمسان، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه تخصص علم الآثار والمحيط، كلية

العلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان 2015

3.لوناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه،

تخصص علم الأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد

تلمسان 2007

4. محمود البرش، السياسة البيئية في ظل الاتجاهات البيئية والعالمية أطروحة

نهاية الدراسة، شهادة دكتوراه العلوم في علم الاجتماع، تخصص علم اجتماع

البيئة جامعة محمد خضير بسكرة 2017/2016

ب- مذكرات شهادة الماجستير

- بن خالد السعدي، قانون المنشآت المصنفة لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة مقدّمة لنيل

شهادة ماجستير في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية،

جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2012

- رمضان عبد المجيد، دور الجماعات المحلية في مجال حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن

متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، تخصص إدارة الجماعات المحلية

والإقليمية، كلية الحقوق السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2010

- سلسبيل كحيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة

ماجستير في قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،

2016

ج- مذكرات شهادة الماستر

أشموخ منير وبوزة ياسين، الآثار المترتبة على عقد الامتياز، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة،

بجاية 2014

قائمة المراجع

- إلياس قماري، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر الوادي، 2015.

-تركي شهرزاد، صالح صونية، البعد البيئي لمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتطبيقاته في قانون التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015

- رفيقة بن ساسي، حماية البيئة والتراخيص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة، 2016

عبد الفتاح برجاح، المنشآت المصنفة الخاضعة للرخصة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016-2017

-عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014

-- فوزي بن موهوب، إجراءات دراسة مدى التأثير كآلية لحماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص لقانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012،

¹ - منى حنيش، النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة للحصول على شهادة ماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، مديّة- 2013

- نور الدين كرومي، الوسائل القانونية لحماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماستر، تخصص ادارة الجماعات المحلية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الظاهر مولاي سعيد 2016

3-المقالات

1. جلال عزيزي، ود.عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار في مجال استثمار العقار الصناعي نموذجا، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية العدد 3 قسم الحقوق، جامعة جيجل الجزائر.

2. ربيعة صبايحي، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية عدد 2014/2 كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو ص ص 13-37

3. صافية إقلولي ولد رابح، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير، مجلة تصدرها المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر عدد 2012/43

4. عبد الرزاق مولاي لخضر وخالد بورلى، متطلبات تنمية القطاع السياحي في اقتصاد الجزائري، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، عدد 2016/4، جامعة ورقلة الجزائر
5. فاطمة بن الدين، الآليات القانونية لحماية البيئة في تشريعات التهيئة والتعمير، حوليات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار، العدد 2014/14
6. نبيلة أوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية المستدامة، مجلة الفكر عدد 2010/06، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 349

-المدخلات

1. حرز الله كريم، التنظيم القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، الملتقى الدولي الثاني حول النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية وترقية الاستثمار يومي 27-28/04/2016 جامعة لونيبي علي البلدية 2
2. - ربيعة صبايحي، دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري، الملتقى الدولي الثالث حول التهيئة والتعمير في التشريعات الوطنية والدولية، يومي 13 و14/11/2013 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بشار صفحة من 16.
3. عباس راضية، فعالية الامتياز كآلية الاستثمار في العقار السياحي، الملتقى الدولي الثاني حول النظام القانوني للعقار مخبر نظام الحالة المدنية يومي 27/28-2016/04 جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة 2016.

5- النصوص القانونية

1 النصوص التشريعية

أ. القوانين

1. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، عدد 27 صادرة سنة 1984.
2. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن قانون توجيه عقاري جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18/11/1990 المعدل بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 26/09/1995 جريدة رسمية عدد 55 الصادرة في 27/11/1995
3. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير جريدة رسمية عدد 52 الصادرة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 جريدة رسمية عدد 51 الصادرة في 15/08/2004
4. القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراجعتها وإزالتها جريدة رسمية عدد 77 صادرة في 15/12/2001.
5. القانون رقم 05-12 مؤرخ في 04/08/2005 يتعلق بالمياه جريدة رسمية عدد 60
6. صادر في 04/09/2005

قائمة المراجع

7. القانون رقم 01-03 المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة

جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 2003/02/19

8. قانون رقم 10-11، المؤرخ في 2011 /06/22 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد

37 لسنة 2011.

9. القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع

السياحية جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 2003/02/19

10. القانون رقم 02-03 المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة لاستعمال

واستغلال السياحيين للشواطئ جريدة رسمية عدد 11 الصادرة في 2003/02/19

11. القانون رقم 10-03 المؤرخ في 2003/07/19 يتعلق بحماية البيئة في اطار

التنمية

12. المستدامة جريدة رسمية عدد 43 الصادرة في 2003/07/20

ب. الأوامر

أمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/08/03 يحدد شروط وكيفي منح الامتياز على الأراضي

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49

النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 85-14 المؤرخ في 26/01/1985 المعدل والمتمم بالمرسوم

التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 26/05/2001 يحدد شروط أماكن التخييم

واستغلاله.

2. مرسوم تنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28/03/1991 يحدد إجراءات إعداد

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به،

الجريدة الرسمية عدد 26 صادرة سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي

رقم 05_318 المؤرخ في 10/09/2005 / ج ج ج عدد 62 صادرة سنة 2005

3. المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01/03/2000 يعرف المؤسسات

الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها جريدة رسمية عدد 10

4. المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 01/03/2006 يرتبط بالتنظيم المطبق

على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة جريدة رسمية عدد 37 صادرة في

2006/03/04

5. الرسوم التنفيذية رقم 07-23 المؤرخ في 28/01/2007 يحدد كفاءات إعادة بيع

الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح الامتياز

عليها جريدة رسمية عدد 08 الصادرة في 31/01/2007

قائمة المراجع

6. المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق محتوى وكيفية المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة جريدة رسمية عدد 34 الصادرة في 20/05/2007
7. المرسوم التنفيذي رقم 07-67 المؤرخ في 11/03/2017 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي: الجريدة الرسمية عدد 17/2017
8. القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12/12/2012 يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، صادرة في 15/12/2001.
9. المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 20/12/2004 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية 83/2004.
10. مرسوم تنفيذي رقم 07-145 مؤرخ في 19/05/2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة، ج ر ج ج عدد 34، صادر في 22/05/2017.
11. المرسوم التنفيذي رقم 12_166، المؤرخ في 15/04/2012، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يحدد إجراءات مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها

قائمة المراجع

ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة في 2012/04/11

الهيئات المستشارة وجوبا

ثانيا - المراجع باللغة الفرنسية

- Prieur Michel-droit de l'environnement, 4^{ème} édition, DALTA, Paris 2001
- TOUTAIN Eric, Installations classées et prévention des risques technologiques majeurs Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de DEA en droit de l'environnement, Université Paris I et II, 2000,

الفهرس

1 مقدمة

الفصل الأول:

استغلال العقار السياحي بين التأييد والتقليد

6..... المبحث الأول: تشجيع الاستغلال في العقار السياحي

8..... المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي

9..... الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

9..... أولا: مناطق التوسع السياحي

10..... ثانيا: الموقع السياحي

10..... ثالثا: المنطقة الحموية

12..... الفرع الثاني: مقومات العقار السياحي في الجزائر:

12..... أولا: المقومات الطبيعية

14..... ثانيا: المقومات البشرية

14..... المطلب الثاني: استراتيجية تفعيل استغلال العقار السياحي

15..... الفرع الأول: أسباب تفعيل استغلال العقار السياحي في الجزائر.

17..... الفرع الثاني: شروط تجسيد استراتيجية تفعيل استغلال العقار السياحي

- أولا: الترخيص للبناء في المناطق السياحية 18
- ثانيا: اثبات الجدوى الاقتصادية لمشروع استغلال العقار السياحي..... 19
- المبحث الثاني: تقييد استغلال العقار السياحي بوثائق حماية البيئة..... 21**
- المطلب الأول: الاعتبارات البيئية ضمن الدراسات التقنية الميدانية..... 23
- الفرع الأول: دراسة التأثير على البيئة 24
- أولا: مضمون دراسة التأثير على البيئة 25
- ثانيا: مراحل إعداد دراسات التأثير على البيئة..... 26
1. الفحص الأول..... 27
- 2.التحقيق العمومي..... 27
- 3.المصادقة: 27
- الفرع الثاني: دراسة المخاطر 28
- المطلب الثاني: الاعتبارات البيئية في ظل مخططات التهيئة العمرانية 31
- الفرع الأول: البعد البيئي ضمن مخطط التهيئة العمرانية..... 32
- الفرع الثاني: البعد البيئي ضمن مخطط شغل الأراضي..... 35

الفصل الثاني:

آليات حماية البعد البيئي من مشاكل إستغلال العقار السياحي

المبحث الأول: الرخص الإدارية آلية لضبط ورقابة استغلال العقار السياحي.... 40

المطلب الأول: أنواع الرخص الإدارية المعمول بها المعمول بها في مجال العقار

السياحي 41

الفرع الأول: الرخصة الموجهة لإستغلال مكان التخييم..... 42

الفرع الثاني: الرخص الموجهة إستغلال المؤسسات الفندقية. 43

المطلب الثاني: أهداف الدور الرقابي للرخص في مجال العقار السياحي..... 44

الفرع الأول: ترشيد عملية البناء والاستغلال 44

أولاً: منع البناء 45

ثانياً: تسيير النفايات 48

الفرع الثاني: الحفاظ على النظام العام البيئي 50

المبحث الثاني: عقد الامتياز آلية لرقابة استغلال العقار السياحي..... 52

المطلب الأول: تحديد مجالات امتياز استغلال العقار السياحي..... 53

الفرع الأول: امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية..... 54

الفرع الثاني: امتياز استغلال الشواطئ المفتوحة..... 55

57	الفرع الثالث: امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.....
58	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على استعمال عقد الامتياز.....
59	الفرع الأول: التزامات صاحب حق الامتياز.....
60	الفرع الثاني: آليات متابعة صاحب حق الامتياز.....
63	خاتمة.....
65	قائمة المراجع.....
75	الفهرس.....