

# السياسة العمرانية في إطار قوانين التنمية السياحية

الدكتور عبد الغني حسونة  
مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع  
أستاذ محاضر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
جامعة بسكرة (الجزائر)



## مقدمة:

تعد السياحة أحد الأنشطة الاقتصادية التي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم، حيث تقوم عليها اقتصاديات الكثير من الدول، وتعود هذه الأهمية للمكانة التي وصلت إليها كصناعة قائمة بذاتها لها مدخلاتها ومخرجاتها.

وتنتيجة للتطور المتسارع للسياحة وتزايد أهميتها كمنشط اقتصادي واجتماعي وثقافي، نتجت عنها ظواهر سلبية على البيئة والثقافة المحلية وصلاحية الموارد السياحية، وفي إطار كل هذه التأثيرات ظهر مفهوم الاستدامة، والذي كان له بدوره انعكاس على الإطار القانوني المنظم لعملية التنمية السياحية، لا سيما في مجال إنشاء الهياكل والبنى التحتية ذات الصلة بالسياحة.

وبالحديث عن الإطار القانوني المنظم للتنمية السياحية في الجزائر نجد العديد من النصوص والتي تتنوع طبيعتها بين القوانين والمراسيم، فضلا عن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنظيمية المكمل له، يعد القانون 03-01 المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة وكذا القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، أبرز الأطر القانونية المكمل والمنظمة للسياسة العمرانية في الجزائر.

حيث يحدد هذا الأخير مبادئ وقواعد حماية وتهيئة وترقية وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية، بشكل يهدف إلى تحقيق الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة، وكذا إنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية، فضلا عن المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال واستغلال واستعمال التراث الثقافي والتاريخي لأغراض سياحية.

وفي إطار كل هذا تتمحور إشكالية هذه المداخلة حول الضوابط العمرانية المعتمدة على مستوى قوانين التنمية السياحية في سبيل تحقيق تنمية سياحية مستدامة؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنتناول في هذه المداخلة نقطتين أساسيتين

أولا: الضوابط العمرانية في إدارته وتسيير عملية التهيئة السياحية.

ثانيا: الضوابط العمرانية في عملية استغلال العقار السياحي.

## أولا / الضوابط العمرانية في إدارة وتسيير عملية التهيئة السياحية:

تتم إداره وتسيير عملية التهيئة السياحية من خلال مخططات التهيئة السياحية التي تنصب على مناطق التوسع والمواقع السياحية.

### 1 - مناطق التوسع السياحي كمحل للتهيئة السياحية:

ضبط المشرع الجزائري عملية التهيئة السياحية في مجالات ومساحات محددة حيث تتمثل هذه الأخيرة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، وفي هذا الإطار سنحدد بداية المقصود بمفهوم التهيئة السياحية ثم نخرج على بيان المقصود بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

### 1-1 مفهوم التهيئة السياحية:

تبحث الاستثمارات السياحية شأنها شأن أي نشاط استثماري في قطاعات أخرى، عن ركيزتين رئيسيتين مباشرة نشاطها في أي مكان، وتتمثلان في الضمانات والحوافز كتوفير الاستقرار السياسي الذي يشكل مناخا ملائما للاستثمار، وأيضا توفير بنية تحتية ملائمة

ويتم توفير هذه الأخيرة من خلال أعمال التهيئة السياحية والتي عرفها المشرع الجزائري بأنها مجموعة أشغال لإنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها<sup>(1)</sup>.

### 1-2 مفهوم مناطق التوسع السياحي:

تتطلب التنمية السياحية عملية إجراء تخطيط شاملة لكل الثروات السياحية التي تتوفر عليها الدولة، من خلال تحديد مناطق للتهيئة السياحية والتي يمكن فيها إنجاز كل التجهيزات المستقبلية، وبعد دراسة قامت بها الوزارة الوصية، تم اختيار عدد من المناطق التي تتوفر على شروط ملائمة لإقامة مشاريع سياحية لكل نوع من أنواع السياحة حسب طبيعة وميزات كل منطقة<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الإطار عرف المشرع منطقة التوسع السياحي بأنها كل منطقة أو امتداد من الاقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية<sup>(3)</sup>.

وفي ذات السياق أشار المشرع إلى ضرورة أن يتم انجاز برامج تطوير الأنشطة السياحية بصفة أولوية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وفي هذا الإطار تتكفل الدولة بالأعباء المترتبة على إعداد الدراسات وأشغال التهيئة القاعدية وانجازها داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(4)</sup>.

كما أكد المشرع على هذه النقطة أيضا ضمن أحكام القانون 03-03 عندما أشار إلى أنه يقع على عاتق الدولة اعداد الدراسات وأشغال التهيئة وانجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(5)</sup>.

وفي هذا الإطار قام المشرع بتصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق سياحة محمية، وبهذه الصفة تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة لا سيما شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير<sup>(6)</sup>.

## 2 - مخطط التهيئة السياحية:

يقصد بمخطط التهيئة السياحية مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء، وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع<sup>(7)</sup>.

## 2-1 تعريف التخطيط السياحي:

التخطيط السياحي هو رسم صورته تقديرية مستقبلية للنشاط السياحي في دولة معينة وفي فترة زمنية محددة، ويقتضي ذلك حصر الموارد السياحية في الدولة من أجل تحديد أهداف الخطة السياحية، وتحقيق تنمية سياحية سريعة ومنتظمة من خلال إعداد وتنفيذ برنامج متناسق يتصف بشمول النشاط السياحي ومناطق الدولة الساحية<sup>(8)</sup>.

وينبغي عدم النظر إلى التخطيط السياحي على أنه ميدان مقصور على الجهات الرسمية، وإنما يجب النظر إليه على اعتبار أنه برنامج عمل مشترك بين الجهات الرسمية والقطاع الخاص والأفراد.

وفي إطار موضوع تهيئة وانجاز المنشآت السياحية استلزم المشرع الجزائري أن تتم طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية المنصوص عليه في المادتين 22 و38 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة<sup>(9)</sup>.

وبالعودة إلى أحكام المادة 38 من القانون 01-20 نجدها أشارت أن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة خصوصيات المناطق وإمكانياتها، الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، واجبات الاستغلال العقلاني والمتسق للمناطق والفضاءات السياحية.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أكد على دور مخطط التهيئة السياحية الوارد في مضمون هذه المادة ضمن أحكام المادة 13 من القانون 03-01 سابق الذكر من خلال النص على أن مخطط التهيئة السياحية يساهم في التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها، بالإضافة إلى إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الاقليم والتعمير، كما يتعين تتم التهيئة السياحية في إطار احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بحماية التراث الوطني.

كما أشار المشرع إلى مضمون دور مخطط التهيئة السياحية، أيضا على مستوى أحكام المادة 15 من القانون 03-03 وذلك في إطار تحديد أهداف هذا المخطط عندما أشار إلى مخطط التهيئة السياحية يهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء، وكذا تحديد المناطق الواجب حمايتها، بالإضافة إلى تحديد برمج النشاطات المزمع حمايتها، إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك، كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات، بالإضافة إلى مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية.

حيث أنه وبالنظر إلى مضمون أحكام المواد الثلاثة السابقة الذكر، وعلى الرغم من اختلاف الصياغة فيما بينها، إلا أن فكرة هدف مخطط التهيئة السياحة هي فكرة واحدة، حيث تتمثل في الإدارة والتسيير والإستغلال العقلاني المحمي لمختلف الفضاءات موضوع الأنشطة السياحية.

وهذا التأكيد يرجع إما إبراز أهمية نخطط التهيئة السياحية في إطار تحقيق تنمية سياحية مستدامة.

## 2-2 إعداد مخطط التهيئة السياحية :

يقرر اعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محدد ومصرح بها ومصنفة بانتظام، ويرتكز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها<sup>(10)</sup>.

حيث يحدد القرار المتضمن اعداد مخطط التهيئة السياحية توجهات التهيئة القائمة والمحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشات القاعدية، وتحديد اجراءات ومواعيد اعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف المهنية في اعداده، ويتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، فضلا عن جريدتين يوميتين وطنيتين بسحب كبير<sup>(11)</sup>.

كما يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإرسال القرار المتضمن تقرير اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحة إلى الوالي أو الولاء المعنيين، الذين يرسلون رؤساء المجلس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل نشره في مدّة شهر واحد بمقر البلديات المعنية<sup>(12)</sup>.

وبناء على ما سبق يكلف مدير السياحة بالولاية المعني اقليميا بالتشاور مع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، و مكتب دراسات معتمد قانونا ومؤهل في مجال التهيئة السياحية بإعداد مخطط التهيئة السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به<sup>(13)</sup>، هذا ويتم إعداد مخطط التهيئة السياحية في إطار تشاركي وتشاوري حيث فرض المشرع ضرورة تبليغ مشروع مخطط التهيئة السياحية من قبل الوالي إلى المكلفين بالمديريات المتواجدة على مستوى الولايات والمكلفة بالسكن والعمران، الثقافة، تهيئة الاقليم والبيئة، الأملاك الوطنية، الشؤون الدينية والاقواف، الاشغال العمومية، التجارة، الفلاحة والغابات، الاتصالات، النقل، الموارد المائية، الطاقة والمناجم، فضلا عن رئيس المجلس الشعبي الولائي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

كما يتعين أيضا استشارة كل من المصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، توزيع المياه والتطهير، النقل، حماية وتأمين الأملاك الثقافية، حيث يتعين على كل هذه الهيئات والمصالح العمومية أن تبدي رأيها خلال 30 يوما من تاريخ إعلامها، وإلا عد سكوتها قبولا. بمشروع المخطط<sup>(14)</sup>.

ليتم نشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية ويجب أن يتضمن مكان فحص مشروع المخطط، تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين، تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي، كيفيات سير التحقيق العمومي، كما يبلغ الوالي على سبيل العرض نسخة من القرار إلى الوزير المكلف بالسياحة<sup>(15)</sup>.

هذا ويخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمدة 60 يوما، ويجب أن يكون موضوع إعلان على مستوى مقر الولاية والبلدية أو البلديات المعنية خلال كل هذه المدّة.

وتدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف الوالي، ويمكن إبداء هذه الملاحظات شفويا للمحافظ المحقق أو إرسالها له كتابيا<sup>(16)</sup>.

وعند انقضاء الأجل القانوني يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق، ليحرر هذا الأخير محضر في أجل 15 يوما التالية ويرسله إلى الوالي المعني مرفوقا بالملف الكامل للتحقيق مع نتائجه، وبعدها يصدر الوالي رأيه وملاحظاته خلال 15 يوما من تاريخ تسلمه للملف، حيث يعد بعد انقضاء هذا الأجل يعد رأي الوالي موافقا<sup>(17)</sup>.

ليتم في الأخير عرض مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفوقا بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق، وكذا رأي الوالي على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليه<sup>(18)</sup>.

والسؤال الذي يثار في الصدد ما الفائدة المرجوة من نشر القرار الصادر عن الوزير المكلف بالسياحة المتضمن إعداد مخطط التهيئة السياحية - سابق الذكر -

على مستوى مقرات البلديات المعنية لمدة شهر كامل، وبخاصة أنه ليس له آثار على مستوى التحقيق العمومي.

## 2-3 مضمون مخطط التهيئة السياحية :

يشتمل مخطط التهيئة السياحية<sup>(19)</sup> :

1 - تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي التي أعد من أجلها المخطط ويعلن التدابير المقررة لتثمينها وتهيئتها وتسييرها، ويظهر بالإضافة إلى مراجعها للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في حالة وجودها الجوانب التلخيصية التالية: المزايا العقارية والسياحية والحموية أو الاستجمامية التي تزخر بها المنطقة، حالة البناء في المنطقة المعنية، حالة ورسم شبكات الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والري وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة، صرف واحتمالها القضاء على القاذورات الصلبة، الاطار الديمغرافي والاجتماعي والاقتصادي، النشاطات الاقتصادية والتجهيزات، الطبيعة القانونية للأماكن العقارية والأفاق الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية.

2 - نظام حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاعات وكذا العمليات الزرع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار

3 - المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرز المناطق الفرعية المتجانسة.

4 - الملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية والوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي، في حالة تواجد الموقع بالقرب من منطقة عمرانية أو قابلة للتعمير.

## ثانيا / الضوابط العمرانية في عملية استغلال العقار السياحي:

في إطار تشجيع الاستثمار السياحي حول المشرع للوكالة الوطنية للتنمية السياحية مسألة تسيير العقار السياحي وفق إجراءات معينة.

## 1 - الوكالة الوطنية للتنمية السياحية الجهة المختصة بتسيير العقار

السياحي:

الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>(20)</sup>، وتوضع تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحية<sup>(21)</sup>، وفي إطار المهام المسندة إليها تكلف بمهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدة لانجاز المنشآت السياحية<sup>(22)</sup>.

حيث تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة كبديل عن الدولة على كل العقارات أو البناءات المنجزة والمتواجدة دخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون موضوع نقل ملكية إرادي بعوض أو بغير عوض<sup>(23)</sup>. وقد أحال المشرع مسألة كفاءات تطبيق هذه الدور إلى التنظيم، والذي سنورده فيما بعد.

من جهة أخرى وضع المشرع ضابط يتعلق بضرورة إخطار أو إشعار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بخصوص كل بيع أو تأجير للأماكن الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة<sup>(24)</sup>، وفي هذا الإطار يطرح التساؤل حول مدى إمكانية إبطال التصرف لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، إذا لم يتم إشعار الوزارة المكلفة بالسياحة ورغبت الوكالة في إقتناء هذا العقار، أو أنه لا يسري التصرف أصلا؟

وفي إطار نشاط ومهام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، نص المشرع على أن تباع أو تخصص الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والضرورية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من طرف الدولة طبقا لاتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بكل من السياحة والمالية<sup>(25)</sup>.

أما العقارات السياحية القابلة للبناء والموجوده داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي تعود ملكيتها لأشخاص القانون الخاص يمكن اقتنائها طبقا لاتفاق ودي بين الدولة وأصحاب هذه العقارات.

وعندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب وزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقاً للتشريع والتنظيم ساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>(26)</sup>.

### 2 - الشروط الموضوعية في اقتناء العقار السياحي:

أوجب المشرع أياً كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي (خاصة أو عامة) أن يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام هذا القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والقانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(27)</sup>.

إذا لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقاً لأحكام القانون 01-99 المتعلق بالفندقة.

حيث يجب أن تتم إعادة بيع هذه الأراضي من قبل الوكالة أو منح حق الامتياز عليها من إدارته أملاك الدولة المختصة وفي كل الأحوال وفق دفتر الشروط<sup>(28)</sup>، وفي هذا السياق لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون 03-03 من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أو منح حق الامتياز عليها من طرف إدارته الأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها نهائياً مع احترام طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية<sup>(29)</sup>.

والمقصود بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرق والمساحات الخضراء<sup>(30)</sup>.

### 3 - إجراءات إعادة بيع الأراضي أو منح حق الامتياز عليها:

تودع كل طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو طلبات الحصول على حق الامتياز عليها لدى الوزير المكلف بالسياحة، مقابل وصل استلام<sup>(31)</sup>.

كما تطلب المشرع أن يرفق طلب اقتناء الأرض أو طلب الحصول على حق الامتياز عليها بملف يتضمن لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه وكذا عنوان المقر

الاجتماعي بالنسبة للشخص المعنوي..،استماره تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة..، دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز المشروع.كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد انجازها،مخطط تمويل المشروع..، تعهد صاحب المشروع في انجازه في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض<sup>(32)</sup>.

ليقوم بعد ذلك الوزير المكلف بالسياحة بإرسال الطلب مرفقا بالملف إلى لجنة خاصة لدراسته وابداء رأي بشأنه في أجل 08 أيام من تاريخ ايداعه على مستواه، وعليه تلتزم اللجنة بإبداء رأيها خلال أجل 15 يوما من تاريخ ارسال الطلب إليها من طرف الوزير المكلف بالسياحة<sup>(33)</sup>، ونسجل في الإطار قصر الآجال الممنوحة للرد على طلبات المستثمرين بما يخفف من البيروقراطية ويشجع تطوير الانشطة السياحية.

ونشير إلى أنه في حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض يجب على اللجنة أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية: طبيعة امشروع، المستوى المالي الهام للاستثمار، عدد مناصب الشغل التي ستحدث، إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية المحيط، آثار المشروع على التنمية المحلية<sup>(34)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن رفض طلب البيع أو الامتياز عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة في هذا المرسوم التنفيذي 07-23 سالف الذكر، إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية<sup>(35)</sup>، مع ضمان الحق في الطعن الكتابي الموجه إلى الوزير المكلف بالسياحة من طرف صاحب الطلب خلال أجل قدره 15 يوما، من تاريخ صدور رأي اللجنة، وفي هذا الإطار يتعين على الوزير المكلف بالسياحة الفصل في الطعن خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ تسلم الطعن<sup>(36)</sup>.

#### 4 - الآثار القانونية الناجمة عن اقتناء العقار السياحي:

من الآثار المترتبة عن اقتناء العقار السياحي أنه يلزم صاحب الطلب عند قبول المشروع حسب الحالة بالقيام بدفع أما سعر بيع الأرض في حالة بيعها، أو

الإتاوة طبقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 90-30 المتعلق بأمالك الدولة والمادة 156 المرسوم التنفيذي 91-454 المحدد لشروط إدارة أملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها، والتي تدفع لصندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً<sup>(37)</sup>، حيث يحرر عقد البيع وفقا للشكل الرسمي ووفقا للأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول بها، أما عقد الامتياز فيحرر من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها<sup>(38)</sup>.

كما يلزم المستفيد أيضا من الأرض في إطار المرسوم 07-23 بانجاز المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط، وذلك تحت طائلة فسخ عقد البيع، أو سحب حق الامتياز.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمنح حق الامتياز على الأراضي لمدة مؤقتة وقابلة للإبطال، لمدة 20 سنة قابلة للتجديد، حيث أنه وبانقضاء هذه المدّة يمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديدها بموجب طلب يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة قبل أجل 12 شهرا على الأقل من انقضاء مدّة الامتياز حيث يخضع طلب تجديد حق الامتياز إلى دراسة موافقة اللجنة الخاصة بالموضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة والمذكور سابقا، ويتمّ التجديد بتوفر حالتين اثنتين هما عدم اتمام المشروع بسبب القوّة القاهرة، وتوسيع وعصرنة وانجاز مشاريع تكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية. ولا يمكن في أي حالة تجديد الامتياز<sup>(39)</sup>.

#### خاتمة:

في ختام هذه المداخلة نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري في إطار إدارة وتسيير النشاطات السياحية جملة من الضوابط التي يتعين مراعاتها، والتي يمكن أن نجملها في:

1 - يتم انجاز وتطوير الأنشطة السياحية بالأولوية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

2 - تتم عمليات التهيئة السياحية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

- 3 - تتكفل الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في عملية إدارة وتهيئة المناطق والمواقع السياحية.
- 4 - تتم عملية التهيئة السياحية وفق آلية مخططات التهيئة السياحية.
- 5 - يتم إعداد مخطط التهيئة السياحية في إطار تشاركي.
- 6 - يمنع الحصول على العقار السياحي في إطار الاقتناء وحق الامتياز إلا بعد التهيئة النهائية للفضاءات الموجودة فيها هذا العقار.
- 7 - يلزم المستفيد من العقار السياحي المعد للبناء بانجاز المشروع في الأجل المحدد وفقا لدفتر الشروط تحت طائلة فسخ عقد البيع أو حق الامتياز.

### الهوامش:

- (1) المادة 03 ف 06 من القانون 03/01 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحية، ج، ر، عدد 11.
- (2) خالد كواش، (مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر)، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا، العدد الأول، ص 229
- (3) المادة 02 من القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، عدد 11.
- (4) المادة 07 ف 02 و 03 من القانون 03/01، مرجع سابق.
- (5) المادة 17 من القانون 03/03، مرجع سابق.
- (6) المادة 10 من القانون 03/03، مرجع سابق.
- (7) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 11-03-2007 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، عدد 17.
- (8) الروبي نبيل، التخطيط السياحي، مؤسسة ثقافة السياحة الجامعية، الاسكندرية، ص 65.
- (9) المادة 12 من القانون 03/01، مرجع سابق
- (10) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 86-07، مرجع سابق.
- (11) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 86-07، مرجع سابق
- (12) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 86-07، مرجع سابق.
- (13) المادة 08 من المرسوم التنفيذي 86-07، مرجع سابق.
- (14) المادة 09 و 11 ف 02 من المرسوم التنفيذي 86-07، مرجع سابق.

- (15) المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-86، مرجع سابق.
- (16) المادة 13 من المرسوم التنفيذي 07-86، مرجع سابق.
- (17) المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-86، مرجع سابق.
- (18) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 07-86، مرجع سابق.
- (19) المادة 16 من المرسوم التنفيذي 07-86، مرجع سابق.
- (20) المادة 01 من المرسوم التنفيذي 98-70 المؤرخ في 21-02-1998 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي، ج ر، عدد 11.
- (21) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 98-70، مرجع سابق.
- (22) المادة 18 من القانون 03/03، مرجع سابق.
- (23) المادة 21 من القانون 03/03، مرجع سابق.
- (24) المادة 28 من القانون 03-03، مرجع سابق.
- (25) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28/01/2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج ر، عدد 08.
- (26) المادة 19 من القانون 03/03، مرجع سابق.
- (27) المادة 22 ف1 و01 و02 من القانون 03-03
- (28) المادة 25 من القانون 03/03، مرجع سابق.
- (29) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 07/23، مرجع سابق.
- (30) المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07/23، مرجع سابق.
- (31) المادة 07 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (32) المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (33) المادة 09 و10 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (34) المادة 11 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (35) المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (36) المادة 15 و16 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (37) المادة 18 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (38) المادة 19 و20 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.
- (39) المادة 23 و24 و25 من المرسوم التنفيذي 07-23، مرجع سابق.