

إن المشرع الجزائري وحرصا على توفير أكبر حماية قانونية لبعض المناطق الخاصة التي تمتاز باحتوائها على بعض المعالم التاريخية أو الثقافية والتي تكتسي أهمية من الناحية السياحية، أو بعض المناطق التي تمثل ثروة اقتصادية وإيكولوجية، فقد أصدر العديد من النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء ضمنها، والتي علقته منح الرخصة بوجوب الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية، وهذا بمثابة رقابة قبلية على حق البناء.

ولكن رغم كل هذه النصوص القانونية فإنه يمكن تسجيل بعض النقائص التي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- بداية الأراضي الفلاحية فإن ما نلاحظه أن حالات التعدي على الأراضي الفلاحية يكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام والتي تكون هي المسؤولة الأولى على تنفيذ هذه القوانين، وخاصة من قبل بعض البلديات التي قامت بالاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها أو إنجاز بنايات من طرف البلدية نفسها دون وجه حق وخارج تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ودون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير وعدم تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة.

- كما أنه ونظرا لعدم فعالية أجهزة الرقابة الإدارية، فقد انتشرت العديد من التجمعات السكانية الفوضوية التي فرضت الأمر الواقع، مما أدى بالإدارة إلى اللجوء إلى تسوية وضعيتهم القانونية، مما يعتبر اعترافا ضمنا بتكريس حقهم في السكن هذه الأراضي.

- كما أن غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا الذي يطرح صعوبة من حيث تقييم مقدار التعويض المستحق للدورة عند القيام بتحويل الأرض الفلاحية أرض قابلة للتعمير. بموجب أدوات التهيئة والتعمير.

- كما أن غياب أعوان مكلفون بمعاينة المخالفات والاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الأصناف الأخرى التي أفرد لها المشرع أعوان مؤهلون بمعاينة المخالفات.

- بالنسبة للمناطق السياحية فإننا نذكر أهم الصعوبات العملية التي تواجه كل من المستثمر والإدارة في تطبيق القوانين التي تضبط هذه المناطق.

- عدم إنجاز المخططات المتعلقة بتهيئة المناطق السياحية والتي تحدد حقوق وقواعد البناء ضمنها بحيث أن معظم الأراضي الموجودة مضمن مناطق التوسع السياحي غير مدروسة وغير مهياة مما يدفع بالعديد من

خاتمة

المشترين للجوء إلى القيام بالدراسات بأنفسهم وعلى نفقتهم الخاصة مما يشكل عائق في دفع عجلة الاستثمار والتنمية.

- عدم انسجام بين مخططات التهيئة السياحية ومخططات شغل الأراضي مما أدى إلى وجود تناقض بينها، كأن يحصل المستثمر على موافقة مبدئية من الوزارة ويلقى طلبه رفضا من قبل المصالح التقنية بالولاية.

- عدم توفر الإمكانيات المادية بالنسبة للهيئات المكلفة باقتناء وشراء الأراضي التي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي، والمتمثلة أساسا في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

- وجود توسع سكاني للمدن ضمن هذه المناطق السياحية وعلى طول الشريط الساحلي ولمسافة تقل عن ثلاث كيلومترات والتي يمنع ضمنها البناء الحضاري.

- بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والبيئية فإن ما نلاحظه أن المشرع نص على ضرورة إخراج المصانع والمنشآت الصناعية من المدن إلا أن هذه المنشآت لا تحترم المقاييس المفروضة لمنح رخصة البناء خاصة ما تعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة.

- وجود تداخل ما بين القوانين والتشريعات، وكثرة التعليمات والمناشير الوزارية مما لم يحقق استقرار في التشريع بالنسبة لتطبيق هذه القوانين.

ولضمان تطبيق فعال مجموعة هذه القوانين والنصوص، حتى لا تكون الحماية من أجل الحماية فكثرة الحماية تقتل الحماية فإنه يمكن اقتراح ما يلي:

- الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقوانين المتعلقة بالمناطق الإيكولوجية.

- تعزيز هيئات الرقابة الإدارية والمكلفة بتنفيذ السياسة العقارية ومنحها الصلاحيات والإمكانيات المادية والبشرية للقيام بنشاطها.

- إصدار نص يخول للمديريات المحلية ولاسيما مديرية الفلاحة حق التقاضي باسم الدولة أمام الجهات القضائية في حالة التعدي على الأراضي الفلاحية وإعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والاعتداءات التي ترتكب على الأراضي الفلاحية.

- تفعيل دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي من شأنها النهوض بقطاع السياحة والاستثمار من خلال توفير الأموال اللازمة التي تمكنها من اقتناء العقارات.

خاتمة

-
- يجب مراعاة مخططات التنمية السياحية والثقافية والبيئية المنجزة من قبل الإدارات المعنية من قبل المصالح المكلفة عند القيام بمخططات شغل الأراضي وذلك تفاعليا للوقوع في تناقض ما بين المخططات.
- وضع ضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على الموظفين المكلفين بتطبيق قواعد حماية هذه المناطق خاصة في حالة التهاون أو عدم المبالاة.
- الحرص على إلزام أصحاب المنشآت الصناعية وقبل مباشرة الأشغال بتقديم الاقتراحات والتدابير اللازمة للتقليل من خطر التلوث والعمل على إخراجها من المناطق الحضرية إلى مناطق مخصصة للنشاط الصناعي.
- إلزام الجماعات المحلية والإقليمية بمعاينة ومتابعة البناءات في طور الإنجاز وتسهيل إجراءات الحصول على ترخيص مسبق من الإدارات المكلفة، من خلال التخفيف من العراقيل البيروقراطية، والتي من شأنها أن تدفع بطالبي الرخصة إلى اللجوء إلى طرق غير قانونية للبناء.
- يتبين من كل ما سبق ذكره أن مفهوم المناطق الايكولوجية المشمولة بالحماية لم يأخذ الاهتمام اللازم من قبل الهيئات المختصة، وعليه فإنه يجب على الدولة أن تولي اهتماما بالغا لهذه المناطق لأن التفريط فيها يعتبر تهديدا مباشرا للثروة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وحتى الحضارية للشعوب.
-