

من وزير الدولة في الداخلية

إلى السادة

- ولاء ومجال عمالات وأقاليم المملكة ،
- رؤساء مجالس الجماعات القروية ،
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإمداد التراب الوطني ،
- مديري الوكالات الحضرية .

الموضوع ،

الرجوع ،

- نطاق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي وشروط تسليمها ،
- المنشور الوزيري رقم 65/م ع ت م ا ت و م ت م ق ، بتاريخ 30 مارس 1994 المتعلق بتنظيم البناء في الوسط القروي ،
- المنشور الوزيري رقم 220 / م ع ت م ا ت و ، بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلق بالتشريع المطبق على التجمعات العمرانية القروية المزودة بتصميم قسمة مصادق عليه .

سلام تام بوجود مولانا الإمام

ويعد ، فقد طرحت تساؤلات على إثر صدور تشريع جديد في ميدان التعمير سنة 1992 لمعرفة ما إذا تم توسيع نطاق إلزامية رخصة البناء لتشمل مجموع التراب الوطني ولاسيما المناطق القروية الواقعة خارج التجمعات العمرانية المزودة بتصميم التنمية تطبيقاً لأحكام الظهير الشريف رقم 60-063 الصادر في 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية .

كما أن الممارسة خلال السنوات الأخيرة بينت أن بعض المصالح المعنية بدراسة طلبات رخص البناء لازالت تجد صعوبة في تطبيق المتطلبات التشريعية والتنظيمية الجديدة لعدم استيعابها لها على الوجه المطلوب وأصبح بالتالي من الضروري تفسيرها تفسيراً إضافياً .

هذا وتهدف الدورية هذه ، بالإضافة إلى توضيح نطاق تطبيق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي ، إلقاء المزيد من الأضواء على الشروط التي تسلم وفقها هذه الرخصة .

أولاً - نطاق تطبيق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي

تجدر الإشارة إلى أنه بالرغم من أن نطاق تطبيق إلزامية رخصة البناء قد اتسع بموجب أحكام القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ليشمل مناطق أخرى غير التي كان يشملها قبل صدور هذا القانون⁽¹⁾ ، فإن هذه الإلزامية لم تطل بعد مجموع التراب الوطني ، إذ لازالت هناك مناطق قروية غير خاضعة لرخصة البناء .

(1) ينبغي التذكير بأن رخصة البناء معمول بها منذ أمد طويل بالجماعات الحضرية والرائزات العدة والمناطق المحيطة بها وكذا بالمعتمديات المرابطة .

ذلك أن الإذن في البناء في الوسط القروي مطلوب في مناطق معينة ومحدودة. ويتعلق الأمر - زيادة على التجمعات القروية الزوية بتصميم تنمية مصادق عليه وفق مقتضيات الظهير الشريف رقم 1-60-063 الصادر في 25 يونيو 1960 الآتف الذكر - بالمناطق النصوص عليها في المادة 40 من القانون رقم 12-90 المذكور أعلاه. وهي :

- المراكز المحددة ؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- المجموعات العمرانية كما تم تعريفها بالمادة الأولى من القانون رقم 12-90 ؛
- المناطق المتواجدة على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية - أي الطرق الوطنية والجهوية والإقليمية - إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الآتفة الذكر ؛
- المناطق الواقعة على حدود الملك العام البحري أي على طول الشريط الساحلي إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛
- المناطق المتواجدة داخل التجمعات المقارئة المأثورة في إحداثها تطبيقا للتشريع التعلق بتجزئة الأراضي المعمول به سابقا أو الجاري به العمل حاليا ؛
- المناطق ذات الصبغة الخاصة (مناطق قروية سياحية أو صناعية أو منجمية...) . تحدد بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير (2).

وعليه، فإن الراغب في القيام بالبناء بكل منطقة تقع خارج المناطق المذكورة أعلاه، لا يحتاج إلى الحصول على إذن في البناء.

غير أنه إذا عزم المبنى على بناء أكثر من مبنى معد للسكن - سواء كان ذلك لفائدة أم لغيره - فعليا ما تدخل هذه العملية في نطاق تطبيق مقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجموعات السكنية وبالتالي تتطلب الحصول على رخصة سابقة لإحداث مجموعة سكنية (المادة 56 من القانون رقم 25-90 التعلق بالتجزئات المقارئة والمجموعات السكنية وتقسيم المقارئات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-7 في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992).

ويلزم الحصول على رخصة البناء، ليس في حالة القيام بإنجاز بنائات جديدة فحسب، بل كذلك في حالة إدخال تغييرات على مباني قائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها تتعلق بالمعاصر النصوص عليها في الضوابط المعمول بها كإنظمة التهيئة وأنظمة البناء الجماعية.

وعلى كل حال، فيجب ألا يغيب عن البال أن مراعاة جميع مقتضيات التشريعية والتنظيمية - سواء وجبت رخصة البناء أم لا - لازمة، إذ أن عدم الخضوع لرخصة البناء لا يعفي بناتنا من احترام مقتضيات الجاري بها العمل فيما يتعلق باستعمال الأراضي، خاصة بالتعمير كانت أم بغيره من الميادين الأخرى كالمحافظة على المآثر التاريخية والواقع المرتبة وتنظيم المؤسسات غير الصحية أو الزمجة أو الخطيرة.

وبالفعل، فعدم الخضوع لرخصة البناء لا يعفي - مثلا - أصحاب المقارئات المرتبة عملا بالقانون رقم 22-80 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-80-341 بتاريخ 17 صفر 1401 (25 دجنبر 1980) التعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والناظر والكتابات النقوشة والتحف الفنية والعاديات، من طلب الرخصة الواجب الحصول عليها من الجهة المختصة قبل الشروع في أي بناء (المادة 22 من هذا القانون).

(2) لم تعد إلى تاريخ صدور النورية هذه أية منطقة ذات صبغة خاصة.

2 - القنضيات التنظيمية التي يجب مراعاتها في مشروع البناء

وأما بشأن القنضيات التنظيمية التي يجب أن تراعى في كل مشروع بناء يقع بمنطقة غير مخططة بتصميم نهائية أو تطبيق أو تنمية. سواء فيما يتعلق بالمساحة الدنيا للقطعة المراد بناؤها أو المساحة المسجوعة بينها أو ملو البنى. كما حددها الرسوم رقم 832-92 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90-12 التعلق بالتعمير. فقد تم تبينها وتفسيرها في النشور الوزيري رقم 65/م ع ت ه م ا ت و م ت ه م ق. السالف الذكر.

ومن المعلوم أن هذا الرسوم قد نص في مادته 34 على القواعد الواجب احترامها تطبيقا للمادة 46 من القانون رقم 90-12. خارج البلديات والراكز المحددة والمناطق ذات الصيغة الخاصة.

غير أنه لا بأس في التذكير بهذه القواعد والتأكيد على أنها قواعد عامة قابلة للتكييف إذا كان هناك ما يبرر ذلك.

فمساحة الهكتار يمكن التزول عليها إذا ترتب عن التقسيم العقاري بالمنطقة المعنية نزول مساحة القطع الأرضية على هذا الحد. مع مراعاة شرط أساسي يتعلق بالإحتياط من الانعكاسات التي يمكن أن تنتج من البناء المأثرون له.

وهكذا، يمكن الترخيص بالبناء على كل بقعة توجد - مثلا - داخل تجمع قروي قائم (قوار أو قصر...) تقل مساحتها على الهكتار. لأن البناء داخل التجمع هذا لا يخل في أي حال من الأحوال بالهدف الذي يسعى الشرع إلى تحقيقه ألا وهو محاربة عمليات البناء المتفرقة التي من شأنها تهديد مميزات منطقة ما. بل بالعكس يساهم في تجميع السكن القروي.

كما أنه عندما يتعلق الأمر بتوسيع مبنى قائم وذلك بإضافة طابق آخر أو بيوتا أخرى ملحقة. فلا يجب اشتراط مساحة الهكتار في الأرض المعنية.

وكذلك الشأن بالنسبة لملو البنى والمساحة البنية إذا كان هناك مبرر. كبناء مساجد ومخازن فلاحية ومحلات معنة للصناعة المرتبطة بالفلاحة أو اسطبلات لتربية المواشي.

وبالفعل فإن هذه البنائيات قد تتطلب ملوا أكبر أو مساحة مبنية تفوق 1/50 من مجموع مساحة الأرض المقام البنى عليها.

وتسلم هذه الاستثناءات كلها وفي جميع الأحوال بعد موافقة اللجنة الإدارية المحدثة لهذا الغرض. المنصوص عليها بالمادة 35 من الرسوم الآتية الذكر والتي يجب أن تعقد اجتماعاتها بصفة منتظمة.

وبهذه المناسبة، وبعلما لوحظ أن استشارة هذه اللجنة، التي من شأنها تسهيل مأمورية البث في الطلبات الواردة على الجماعة. نادرا ما تتم. فيتعين التذكير بأن على السادة رؤساء مجالس الجماعات القروية طلب عقد اجتماعها كلما تعلق الأمر بإحدى الحالات السالفة الذكر.

3 - تصميم مشروع البناء

وبخصوص تصميم المشروع، فلا بد من إثارة الإنتباه ورغما لكل التباس إلى أن نطاق إلزامية رخصة البناء كما تم تحديده أصلا لا يتطابق مع نطاق إلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري العمر. ذلك أن هذا الأخير لا تشترط الاستعانة به سوى في الجماعات الحضرية والراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صيغة خاصة.

ولهذه فغارج هذه المناطق تكون الاستعانة بهذا المهندس غير واجبة مادام إذا كان المشروع يتمثل في بناية عمومية أو يستعملها العموم كالمدارس ومقرات الجماعات والمنشآت والمساجد والنادق والطاعم.

وهكذا ففي الحالة التي تكون فيها الاستعانة بالهندس المعماري غير واجبة يجوز لطالب رخصة البناء أن يدلي بكل وثيقة تعطي رؤية واضحة عن الشروع المزمع إنجازه.

بيد أنه من الرغوب فيه الإدلاء بتصميم. تكون الوثائق الرسومية تسهل مأمورية المصالح المختصة، بحيث أنها لا تترك أي مجال للشك في تحديد نوعية البناء وموقع إنجازه وسائر أبعادها.

وفي هذا المجال وتناديا لكل تشويد معماري، يتعين على السادة الولاة والمجال ومديري الوكالات الحضرية مد المساعدة اللازمة للمواطنين وذلك بتعاون وتنسيق بين مصالحهم والمجلس العمومي لهيئة الهندسين المعماريين الوطنية والفتشية الجهوية للتنعيم والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني المختصة. سيما وأن جل الناطق المعنية بالأمر لا تستجيب تقنيين مؤهلين لإعداد التصاميم الضرورية.

وهكذا يجوز وضع رهن إشارة المواطنين ومقابل أئمة رمزية تصاميم نموذجية للسكن القروي، متنوعة حجما وشكلا بحيث تنم الإستجابة لطلبات مختلف فئات الراغبين في البناء.

ولست في حاجة هنا إلى التأكيد على ضرورة مراعاة عند وضع هذه التصاميم الخصوصيات المحلية لكل منطقة على حدى. بتقاليدها ومعطياتها الجغرافية والناحية ومميزاتها المعمارية ومواد البناء المستعملة بها.

ويمكن الإستعانة في إعداد هذه التصاميم كذلك بخبرة الممارات المحلية كالمعلمين التقنيين.

وتعتبر هذه النسبة جد ملائمة لتطبيق على أرض الواقع الدراسات التي تم إعدادها حول الهندسات المعمارية ببعض جهات المملكة.

4 - إشكالية ربط البنايات بالشبكات الرئيسية للتزويد والتزويد بالماء الصالح للشرب

وأما من استعانة إيصال الأراضي المزمع إقامة البناي عليها بالشبكات الرئيسية للتزويد والتزويد بالماء لعدم وجود هذه الشبكات، فيجب ألا يشكل هذا النقص حجرة مثرة أمام إنجاز السكن القروي والتجهيزات المرتبطة به.

وإن الإستثناء النصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 47 من القانون رقم 90-12 الآتف الذكر ليفتح بابا أمام الترخيص بالبناء في حالة غياب هذه الشبكات الرئيسية. ويجب في هذا الإطار فقط التأكيد من أن الطرق المستعملة للصرف الصحي والتزويد بالماء، تتوفر على الضمانات اللازمة لتطلبات النظافة والصحة. ولهذا الغرض يتعين استطلاع رأي المصالح المختصة - إن وجدت على الصعيد المحلي - أو لجنة تقنية محلية يكون من بين أعضائها طبيب.

وفي الأخير سيكون مقصرا مهما ألححت على ضرورة تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتنعيم وخاصة منها التي تهم الوسيط القروي بالبيئة المطلوبة. وإعطاء كافة التسهيلات الممكنة للمواطنين القاطنين بالناطق النائية وإحداث خلية خاصة لهذا الغرض تلحق بقسم التنعيم التابع لكم - إن اقتضى الحال - وذلك للحث على إنعاش البناء النظم بهذه الناطق.

*

* *

هنا، وأبني لعريض كل العرض على أن يعمل السادة الولاة والعمال، كل في دائرة نفوذه، على نشر
مضمن هذه الدورية التي تنضم الدوريتين الوزيريتين رقم 65 / م ع ت • م ا ت و / م ت • م / م ق ورقم 00222 / د
السالفي الذكر، وتعميمه على أوسع نطاق ولا سيما بين كافة المصالح التابعة لهم، بما فيها الدوائر والقيادات، وعلى أن
يتم تبليغ هذه الدورية مقابل وصل بالتسلم إلى كل رئيس من رؤساء الجماعات القروية.

وبه الاسلام والسلام

إمضاء

وزير الدولة في الداخلية
إدريس البصري