

الرباط في 29 مايو 2002

المملكة المغربية  
وزارة إعداد التراب الوطني  
والتعمير والإسكان والبيئة  
قطاع إعداد التراب الوطني والتعمير  
الكتابة العامة  
1593

إلى السادة:

المفتشين الجهويين  
مديري الوكالات الحضرية

**الموضوع : رخص البناء بالوسط القروي .**

لقد سبق لي في أكثر من مناسبة ومن خلال عدة دوريات حثكم على التعامل بالمرونة اللازمة مع طلبات رخص البناء وخاصة بالوسط القروي أخذا بخصوصيات المناطق والجهات علما أن البرنامج الحكومي الهادف إلى النهوض بالعالم القروي الذي ارتكز على الرفع من مستوى التجهيزات والبنيات التحتية للتخفيف من حدة الهجرة القروية وتوفير ظروف العيش الكريم لسكان البوادي لا يمكن أن يحقق أهدافه إلا بتوفير السكن اللائق للقرويين حيث أن السكن يشكل الدعامة الأساسية لاستقرار السكان بالمناطق القروية.

إلا أنه وفي عدة مناسبات وعلى مختلف الأصعدة، وخاصة في المجالس الإدارية للوكالات الحضرية، لازال تعامل الإدارة مع طلبات رخص البناء في الوسط القروي محل انتقادات ومؤاخذات . لذا فإني مضطر من جديد إلى تذكيركم بضرورة التعامل مع القوانين والأنظمة الجاري بها العمل بما يضمن حقوق المواطنين في الحصول على رخص البناء بسهولة ويسر والعمل على توفير الشروط والظروف اللازمة لذلك وخاصة في الوسط القروي.

وإذ أذكركم أن الدورية الوزارية عدد 398 م ت هـ/م ق بتاريخ 8 مارس 1996 سبق وأن وضحت عدة جوانب متعلقة بتطبيق مقتضيات القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير فيما يهم رخص البناء بالوسط القروي. إلا إنني أرى أنه من الضروري تبيان بعض الجوانب المتعلقة بدراسة طلبات البناء بهذا الوسط وأهمها:

### 1- نطاق إلزامية رخصة البناء:

لقد حدد المشرع نطاق إلزامية رخص البناء انطلاقا من ضرورة التحكم في البناء وتوجيهه في المناطق القروية ذات أهمية خاصة إما لخضوعها لضغوطات السوق العقارية كالمناطق المحيطة بالمدن والمراكز وجنابات الطرق أو لأهميتها الاقتصادية والإيكولوجية. إلا أن إلزامية رخص البناء بهذه المناطق لا يجب أن ينعكس سلبا على مجموع العالم القروي، وبالتالي فإنه من الضروري التعامل مع روح القوانين المنظمة للبناء بهذا الوسط بدل التشبث الحرفي بمقتضياته وعدم إخضاع كل الجهات لإلزامية الرخصة إلا إذا كان من الضروري الحفاظ على التوازنات المعمارية والاقتصادية للمنطقة المذكورة.

## 2- التعامل مع إشكالية العقار:

تجدر الإشارة إلى ضرورة التعامل مع إشكالية العقار بالليونة اللازمة أخذاً بعين الاعتبار خصوصيات المناطق والجهات ونوعية العقارات دون الاهتمام المفرط بوسيلة إثبات الملكية أو حق التصرف مع العلم أن الوكالة الحضرية يمكن أن تبدي رأيها بتحفظ فيما يتعلق بحقوق الغير كما أن المصادقة على الملفات وقرارات رخص البناء يمكنها أن تتضمن مادة تحرر كما يلي " : تسلم رخصة البناء هذه مع مراعاة حقوق الغير " وذلك حفاظاً على حقوق الإدارة والمواطنين.

## 3-المقتضيات التقنية:

إن المقتضيات التقنية التي على الإدارة مراعاتها في مشاريع البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار الأهداف الأساسية للقوانين ألا وهي محاربة البناء المنفرد والحفاظ على المناطق الفلاحية ذات أهمية كالمناطق المسقية والغابات والمناطق ذات أهمية إيكولوجية. لذا فإنه ليس من الضروري -مثلاً- التشبث بمساحة الهكتار الواحد كحد أدنى للمساحة المراد كمساحة مبنية وإنما يجب التعامل مع هذه المقتضيات التقنية حسب البناء عليها ونسبة RMN خصوصيات المناطق ونوعية التجمعات السكانية المتواجدة بها.

وفي هذا الصدد، وفي انتظار المصادقة على القانون المتعلق بالتعمير، يجب على السادة المفتشين الجهويين بتنسيق مع الوكالات الحضرية والجماعات القروية والسلطات المحلية تفعيل دور اللجنة المنصوص عليها في المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 27 من ربيع الآخر 1414

(14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 الأنف الذكر، والدعوة لاجتماع اللجنة بصفة آلية وذلك للنظر في الطلبات الفردية أو لتحديد معايير عامة يتم العمل بها من طرف اللجان لتفادي المشاكل التقنية المتعلقة بالمساحة الدنيا (هكتار واحد) أو الجوانب الأخرى المقننة عملاً بالمادتين 35 و 36 من المرسوم المذكور. ويمكن لهذه اللجنة أن تحدد مثلاً حسب نوعية الملكية العقارية السائدة وطبيعة التجمعات السكنية المساحة الدنيا للبعق الممكن بناؤها وكذا المعايير التقنية الأخرى أخذاً بعين الاعتبار خصوصيات المناطق والجهات وذلك في إطار من التشاور مع جميع الفرقاء.

## 4-ملفات طلب الرخص:

في هذا الباب لا بد من التذكير بما يلي:  
-عدم إلزام المواطنين بوثائق تقنية وإدارية مكلفة والاكتفاء بالحد الأدنى منها في تكوين الملف وذلك في إطار التشاور مع الفرقاء.  
-إن إلزامية رخصة البناء لا تعني إلزامية اللجوء إلى مهندس معماري حر، إذ حدد المشرع نطاق هذه الإلزامية في الجماعات الحضرية والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات الصبغة الخاصة المحددة قانوناً، وخارج هذه المناطق في البنايات العمومية والتي يستعملها العموم فقط.

هذا وفي حالة ضرورة اللجوء إلى المهندسين المعماريين وتفعيلاً لمبدأ المساعدة التقنية فإنه من المرغوب فيه دراسة إمكانيات الشراكة في إطار اتفاقيات بين الجماعات والمهنيين والإدارات تسهل على المواطنين الحصول على الوثائق التقنية بأقل تكلفة ودون عناء من جهة وتمكن من إعداد تصاميم التصريف اللازمة لدراسة طلبات رخص البناء في الأحياء الغير المنظمة بالمراكز القروية من جهة أخرى.

ونظرا لمحدودية تغطية العالم القروي بوثائق التعمير، فإنه من المطلوب إدراج كل ملفات بناء الدور السكنية بهذا الوسط في إطار مسطرة المشاريع الصغرى حتى يمكن دراستها بالسرعة اللازمة وفي عين المكان.

وفي الأخير أَلح مرة أخرى على ضرورة التعامل مع طلبات البناء بالوسط القروي بالليونة المطلوبة وإعطاء كافة التسهيلات الضرورية للمواطنين القاطنين بالمناطق القروية وخاصة النائية منها، كما أذكركم أنه مهما كانت توجيهات المصالح المركزية فإن حل الإشكاليات المطروحة في هذا المجال فضلا على تفعيل كل المقترحات الهادفة إلى تلبية الطلبات المشروعة للمواطنين يبقى رهينا بمدى تشخيص هذه الإشكاليات من طرف الأطر والمسؤولين واجتهادهم في التعامل مع الخصوصيات والمعطيات المحلية.

والسلام

الوزير المكلف بإعداد التراب الوطني

والتعمير والإسكان والبيئة

اليازغي محمد

إلى السادة :

المفتشين الجهويين  
مديري الوكالات الحضرية

الموضوع : رخص البناء بالوسط القروي.

لقد سبق لي في أكثر من مناسبة ومن خلال عدة دوريات حثكم على التعامل بالمرونة اللازمة مع طلبات رخص البناء وخاصة بالوسط القروي أخذا بخصوصيات المناطق والجهات علما أن البرنامج الحكومي الهادف إلى النهوض بالعالم القروي الذي ارتكز على الرفع من مستوى التجهيزات والبنى التحتية للتخفيف من حدة الهجرة القروية وتوفير ظروف العيش الكريم لسكان البوادي لا يمكن أن يحقق أهدافه إلا بتوفير السكن اللائق للقرويين حيث أن السكن يشكل دعامة الأساسية لاستقرار السكان بالمناطق القروية.

إلا أنه وفي عدة مناسبات وعلى مختلف الأصعدة، وخاصة في المجالس الإدارية للوكالات الحضرية، لازال تعامل الإدارة مع طلبات رخص البناء في الوسط القروي محل انتقادات ومؤاخذات . لذا فإني مضطر من جديد إلى تذكيركم بضرورة التعامل مع القوانين والأنظمة الجاري بها العمل بما يضمن حقوق المواطنين في الحصول على رخص البناء بسهولة ويسر والعمل على توفير الشروط والظروف اللازمة لذلك وخاصة في الوسط القروي.

وإن أذكركم أن الدورية الوزارية عدد 398 م ت .م.م/م ق بتاريخ 8 مارس 1996 سبق وأن وضحت عدة جوانب متعلقة بتطبيق مقتضيات القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير فيما يهم رخص البناء بالوسط القروي. إلا أنني أرى أنه من الضروري تبيان بعض الجوانب المتعلقة بدراسة طلبات البناء بهذا الوسط وأهمها :

## 1. نطاق الزامية رخصة البناء :

لقد حدد المشرع نطاق إلزامية رخص البناء انطلاقاً من ضرورة التحكم في البناء وتوجيهه في المناطق القروية ذات أهمية خاصة إما لخضوعها لضغوطات السوق العقارية كالمناطق المحيطة بالمدن والمراكز وجنابات الطرق أو لأهميتها الاقتصادية والإيكولوجية .

إلا أن إلزامية رخص البناء بهذه المناطق لا يجب أن ينعكس سلباً على مجموع العالم القروي، وبالتالي فإنه من الضروري التعامل مع روح القوانين المنظمة للبناء بهذا الوسط بدل التشبث الحرفي بمقتضياته وعدم إخضاع كل الجهات للإلزامية الرخصة إلا إذا كان من الضروري الحفاظ على التوازنات المعمارية والاقتصادية للمنطقة المذكورة.

## 2. التعامل مع إشكالية العقار :

تجدر الإشارة إلى ضرورة التعامل مع إشكالية العقار بالليونة اللازمة أخذاً بعين الاعتبار خصوصيات المناطق والجهات ونوعية العقارات دون الاهتمام المفرط بوسيلة إثبات الملكية أو حق التصرف مع العلم أن الوكالة الحضرية يمكن أن تبدي رأيها بتحفظ فيما يتعلق بحقوق الغير كما أن المصادقة على الملفات وقرارات رخص البناء يمكنها أن تتضمن مادة تحرر كما يلي : " تسلم رخصة البناء هذه مع مراعاة حقوق الغير" وذلك حفاظاً على حقوق الإدارة والمواطنين.

## 3. المقتضيات التقنية :

إن المقتضيات التقنية التي على الإدارة مراعاتها في مشاريع البناء يجب أن تأخذ بعين الاعتبار الأهداف الأساسية للقوانين ألا وهي محاربة البناء المنفرد والحفاظ على المناطق الفلاحية ذات أهمية كالمناطق المسقية والغابات والمناطق ذات أهمية إيكولوجية. لذا فإنه ليس من الضروري - مثلاً - التثبت بمساحة اليكتار الواحد كحد أدنى لمساحة المراء البناء عليها ونسبة 1/50 كمساحة منبئة وإنما يجب التعامل مع هذه المقتضيات التقنية حسب خصوصيات المناطق ونوعية التجمعات السكانية المتواجدة بها.

وفي هذا الصدد، وفي انتظار المصادقة على القانون المتعلق بالتعمير، يجب على السادة المفتشين الجهويين بتنسيق مع الوكالات الحضرية والجماعات القروية والسلطات المحلية تفعيل دور اللجنة المنصوص عليها في المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 الأنف الذكر، والدعوة لاجتماع اللجنة بصفة آلية وذلك للنظر في الطلبات الفردية أو لتحديد معايير عامة يتم العمل بها من طرف اللجان لتفادي المشاكل التقنية المتعلقة بالمساحة الدنيا (هكتار واحد) أو الجوانب الأخرى المقننة عملا بالمادتين 35 و 36 من المرسوم المذكور. ويمكن لهذه اللجنة أن تحدد مثلا حسب نوعية الملكية العقارية السائدة وطبيعة التجمعات السكنية المساحة الدنيا للبيع الممكن بناؤها وكذا المعايير التقنية الأخرى أخذا بعين الاعتبار خصوصيات المناطق والجهات وذلك في إطار من التشاور مع جميع الفرقاء.

#### 4. ملفات طلب الرخص :

في هذا الباب لا بد من التذكير بما يلي :

- عدم إلزام المواطنين بوثائق تقنية وإدارية مكلفة والاكتفاء بالحد الأدنى منها في تكوين الملف وذلك في إطار التشاور مع الفرقاء.
- إن إلزامية رخصة البناء لا تعني إلزامية اللجوء إلى مهندس معماري حر، إذ حدد المشرع نطاق هذه الإلزامية في الجماعات الحضرية والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات الصبغة الخاصة المحددة قانونا، وخارج هذه المناطق في البنايات العمومية والتي يستعملها العموم فقط.

هذا وفي حالة ضرورة اللجوء إلى المهندسين المعماريين وتفعيلا لمبدأ المساعدة التقنية فإنه من المرغوب فيه دراسة إمكانيات الشراكة في إطار اتفاقيات بين الجماعات والمهنيين والإدارات تسهل على المواطنين الحصول على الوثائق التقنية بأقل تكلفة ودون عناء من جهة وتمكن من إعداد تصاميم التصريف اللازمة لدراسة طلبات رخص البناء في الأحياء الغير المنظمة بالمراكز القروية من جهة أخرى.

ونظرا لمحدودية تغطية العالم القروي بوثائق التعمير، فإنه من المطلوب إدراج كل ملفات بناء الدور السكنية بهذا الوسط في إطار مسطرة المشاريع الصغرى حتى يمكن دراستها بالسرعة اللازمة وفي عين المكان.

وفي الأخير ألع مرة أخرى على ضرورة التعامل مع طلبات البناء بالوسط القروي بالليونة المطلوبة وإعطاء كافة التسهيلات الضرورية للمواطنين القاطنين بالمناطق القروية وخاصة النائبة منها، كما أذكركم أنه مهما كانت توجيهات المصالح المركزية فإن حل الإشكاليات المطروحة في هذا المجال فضلاً على تفعيل كل المقترضات الهادفة إلى تلبية الطلبات المشروعة للمواطنين يبقى رهينا بمدى تشخيص هذه الإشكاليات من طرف الأطر والمسؤولين واجتهادهم في التعامل مع الخصوصيات والمعطيات المحلية.

Le Ministre Chargé de l'Aménagement du Territoire,  
de l'Environnement, de l'Urbanisme, et de l'Habitat

M. Mohamed ELYAZGHI