

08 دجنبر 2010

- المفتشين الجهويين للإسكان والتعمير والتنمية المجالية ؛  
- مدراء الوكالات الحضرية.

### الموضوع : حول شروط البناء في الوسط القروي.

المرجع : - الدورية الوزيرية عدد 65 بتاريخ 30 مارس 1994 المتعلقة بتنظيم البناء في الوسط القروي ؛  
- الدورية الوزيرية عدد 398 بتاريخ 28 مارس 1996 المتعلقة بنطاق إلزامية رخصة البناء بالوسط القروي وشروط تسليمها ؛  
- الدورية الوزيرية عدد 1593 بتاريخ 29 مايو 2002 حول رخص البناء بالوسط القروي.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، كما لا يخفى عليكم، يكتسي تنظيم البناء في الوسط القروي أهمية بالغة لما يوفره من إطار سليم ولائق لحياة كريمة ومستقرة لسكانته وكذا لمساهمته في ضبط حركية توسعه العمراني وصون المحيط الطبيعي والبيئي والحفاظ على التوازن والانسجام بهذا الوسط بشكل يحول دون انتشار البناء العشوائي.

ولتحقيق هذا المبتغى، خص المشرع العالم القروي بمجموعة من الأحكام التشريعية والتنظيمية تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذا الوسط وتراعي ظروف ساكنته سواء من حيث المرونة الواجب توفرها للحصول على رخصة البناء أو من حيث تبسيط المساطر المتبعة لذلك.

وقد كانت هذه التدابير موضوع عدة دوريات الغاية منها تعميم وتفسير فحوى المقتضيات القانونية والتنظيمية المنظمة للبناء في الوسط القروي، لكن التجربة أبانت على أن الممارسة في هذا الإطار لم ترق بعد إلى مستوى الاستثمار الأمثل لكل إمكانات وتدابير المرونة التي يتيحها القانون.

وفي هذا السياق، وحسب مقتضيات المادة 46 من القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي الواقعة خارج دوائر

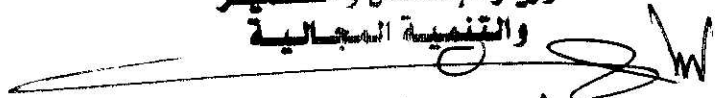
- الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة غير محددة في تصميم التهيئة أو تصميم التنطيق، فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء، بعد موافقة الوكالة الحضرية، إذا توفرت في المشروع الشروط التالية :
- أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها تساوي أو تفوق هكتارا واحدا ؛
  - ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 م<sup>2</sup> ؛
  - ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8,50 مترا.

غير أن المادة 35 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 12.90، تسمح لرئيس مجلس الجماعة المعني، في حالة تعذر توافر شرط المساحة الدنيا بسبب حالة تقسيم المنطقة المعنية، وبعد موافقة لجنة تضم تحت رئاسة ممثل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، ممثلي الوزارات المكلفة بالأشغال العمومية والفلاحة والسكنى، أن يمنح رخصة البناء مهما بلغت مساحة القطعة الأرضية. ويتعين على اللجنة المذكورة بطبيعة الحال، أن تتأكد من أن البناء المزمع إقامته لا تترتب عليه عمليات عمرانية متفرقة تهدد بوجه خاص مميزات المنطقة.

كما تسمح مقتضيات المادة 36 من المرسوم المذكور بمنح الترخيص إذا لم تتوفر الشروط المتعلقة بالمساحة القابلة للبناء والعلو الأقصى للمبنى، وذلك بعد موافقة اللجنة المذكورة، إذا كان الطابع التقني للمبنى المراد إقامته يستلزم مساحة وعلوا تزيد نسبتها على الحد المعين.

وعليه، وإذ أبعث إليكم رفقته المناشير الوزارية التي تشرح وتفسر المقتضيات القانونية المتعلقة بالترخيص لمشاريع البناء في الوسط القروي، فإنني أهيب بالسيدات والسادة مديري الوكالات الحضرية، عند دراسة ملفات طلبات الترخيص المعروضة عليهم، أن يضطلعوا بدورهم في التحسيس وتفعيل كل الإمكانيات التي تمنحها القوانين الجاري بها العمل وذلك بالتأكيد على ضرورة عرض هذه الفئة من المشاريع على اللجنة المذكورة، من أجل دراستها وإبداء الرأي بشأنها طبقا للمادتين 35 و36 من المرسوم آنف الذكر.

وزير الإسكان والتعمير  
والتنمية السجالية

  
أحمد توفيق هجيرة

المملكة العربية

وزارة الدولة في الداخلية

المديرية العامة للتعمير والهندسة

المعمارية وإعداد التراب الوطني

30 مارس 1994

65 / م ع ت ه م ا ت و / م ت ه م / و ق

# تنظيم البناء في الوسط القروي

\*\*\*

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

## النصوص المطبقة

- قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير صادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 31-92-1 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- مرسوم رقم 832-92-2 صادر بتاريخ 27 ربيع الثاني 1414 (14 اكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90-12 المذكور اعلاه ؛
- قرار وزيرى مؤرخ فى 9 مارس 1953 فى ضبط مقدار علو أماكن السكنى تحت السقف ؛
- ظهير شريف رقم 63-060-1 صادر بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتصاميم نمو التكتلات العمرانية القروية ؛
- منشور وزارى مشترك رقم 4/1257 - 222 م . ج . م / م / م / م بتاريخ 9 محرم 1401 (17 نونبر 1980) ؛

المملكة المغربية  
وزارة الدولة في الداخلية  
المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد  
التراب الوطني  
مديرية التعمير والهندسة المعمارية  
رقم 65 / م ع ت ه م ا ت و ا م ت ه م / م ق

من وزير الدولة في الداخلية  
إلى

السادة :

- ولاية وعمال عمالات وأقاليم المملكة
- رؤساء المجالس الجماعية
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة  
المعمارية وإعداد التراب الوطني
- مديري الوكالات الحضرية

الموضوع : تنظيم البناء في الوسط القروي.

\* . \* . \*

لقد أصبح تزايد البناء على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير  
الجماعية وكذا على طول الساحل، خارج التجمعات، في السنوات الأخيرة، يأخذ أبعادا  
خطيرة في بعض الأحيان خصوصا وأن تشييد هذه المباني كان لا يخضع لأي تنظيم  
أو مراقبة.

والحالة أن هذه البناءات غالبا ما تشكل سلبيات ومخاطر بالنسبة  
لمتطلبات المواءمة وتيسير المرور العمومي والمتطلبات الأمنية لمستعملي الطرق  
و المجاورين لها وكذا للوسط البحري والتراث الطبيعي الوطني.

و المناطق المعنية كانت ، بطبيعة الحال، تقع خارج الدوائر التي تخضع  
لرخصة البناء طبقا للمقتضيات المنصوص عليها في الظهير الشريف الصادر بتاريخ  
7 ذو القعدة 1371 (30 يوليوز 1952) المتعلق بالتعمير، والظهير الشريف  
رقم 1.60.063 بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التكتلات  
العمرانية القروية، أو بعبارة أخرى خارج المناطق الآتية :

- الجماعات الحضرية ؛
- المراكز المحددة ؛
- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة ؛
- المجموعات العمرانية ؛
- التكتلات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه.

ولهذه الأسباب جاء القانون الجديد المتعلق بالتعمير بحلول - إذا ما لقيت  
تطبيقا محكما فإنها ستكون بمثابة علاج فعال للسلبيات والمخاطر المذكورة أعلاه.

وبالفعل، فالقانون رقم 90-12 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف  
رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) في مادتيه 40 و46  
والرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 27 ربيع الثاني 1414 (14 أكتوبر 1992)  
لتطبيق هذا القانون في مادتيه 34 و37، قد قننا البناء على طول السكك الحديدية  
وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا ابتداء من  
محور السكك الحديدية والطرق الأنفة الذكر وعلى طول الملك العام البحري إلى غاية  
عمق يبلغ خمسة كيلومترات، وذلك :

- بفرضه الحصول على رخصة بناء سابقة بالنسبة لكل مشروع بناء ؛
- تحديد نظام أدنى يجب احترامه ؛

هذا ويجب اغتنام وضع هذا الإطار القانوني الجديد للتذكير بالمقتضيات  
المطبقة على التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه من جهة، ولتوضيح  
المقتضيات التي تم نشرها مؤخرا بالجريدة الرسمية فيما يتعلق بالمناطق القروية  
الواقعة خارج هذه التجمعات ، من جهة أخرى.

أولا - الأحكام المطبقة على المشاريع الواقعة داخل  
التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق  
عليه

وكما تعلمون فقد أضع الظهير الشريف رقم 1.60.063 المذكور أعلاه والمتعلق بتنمية التكتلات العمرانية القروية كل بناء يقع داخل تكتل قروي مزود بتصميم تنمية مصادق عليه، إلى ضرورة الحصول على رخصة مسبقة للبناء.

و للحصول على هذه الرخصة، يجب على طالبها أن يقدم للجماعة المعنية، طلبا يتم إيداعه ودراسته طبقا للشروط والاجراءات التالية :

(1) - إيداع طلب رخصة البناء ومسطرة دراسته

يقدم طلب الحصول على رخصة البناء في ثلاث نظائر من طرف المالك أو ممثله إلى رئيس المجلس الجماعي المعني. ويتضمن هذا الطلب ما يلي :

- المعلومات المتعلقة بهوية طالب رخصة البناء؛

- نسخة من معاينة التصفيف، إذا كان المبنى المقرر إنجازه مجاورا لطريق عمومي ؛

- وصف شامل للمبنى المزمع إنجازاه ، يبين :

\* مساحة البقعة أو مرجع التجزئة عند وجوده ؛

\* الغرض المخصص له المبنى : سكني - استغلال فلاحي -

تجارة - مصانع حرفية الخ .

- عدد وطبيعة الحجر المخصصة للسكنى والخدمات، التي يجب بناؤها ؛

- رسم الموقع بمقياس 1/2000 وتصاميم التنفيذ الكاملة، إذا تعلق الأمر ببناء صناعي أو مؤسسة عمومية أو يستعملها العموم.

إلا أنه ، إذا تعلق الأمر بالمباني العامة أو التي يستعملها العموم، فيجب أن يتضمن طلب رخصة البناء، بالإضافة إلى ذلك، الوثائق المرسومة والمكتوبة الموضوعة من طرف المهندس المعماري والمهندسين المختصين تطبيقاً لأحكام المادة 51 من القانون رقم 90-12 المذكور أعلاه.

وتسلم رخصة البناء بعد موافقة الوكالة الحضرية في حالة وجودها .

و تعتبر الرخصة مسلمة عند انقضاء أجل شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول على هذه الرخصة. ويثبت هذا التاريخ بوصل يسلم من طرف الجماعة .

## (2) - المقتضيات التنظيمية الواجب احترامها

يدرس طلب الحصول على رخصة البناء داخل التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه، على أساس أحكام التصميم المذكور أعلاه ونظام البناء والنظافة والحفاظة على الصحة الموضوع لهذا التجمع.

هذا ويجب التذكير أن المنشور الوزاري المشترك رقم 4 / 1257 - 222 م.ج.م / ق.م / 2 الصادر بتاريخ 9 محرم 1401 (17 نونبر 1980) قد تناول تصميم التنمية ونظام البناء والنظافة والحفاظة على الصحة.

وبالفعل، فقد تعرض هذا المنشور بتفصيل لمضمون هاتين الوثيقتين ولآثارهما .



## ثانيا - الاحكام المطبقة على المشاريع الموجودة خارج التجمعات القروية المزودة بتصميم تنميه مصادق عليه

ويتعلق الامر هنا بالمشاريع التي توجد على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات البرية غير الجماعية الى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا ابتداء من محور الطرق الأنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري الى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات.

أما فيما يتعلق بالمباني التي ستخضع من الآن فصاعدا الى الاحكام التالية فيتعلق الامر هنا بمشاريع المباني سواء كانت معدة للسكن أو لاستعمال صناعي أو تجاري أو لاستغلال فلاحي.

و تودع طلبات رخص البناء المتعلقة بهذه المشاريع وتدرس، طبقا للشروط والاجراءات التالية :

### (1) - ايدام طلبات رخص البناء و مسطرة دراستها

ويجب أن يكون طلب رخصة البناء مشفوعا بالملف المنصوص عليه أعلاه بالنسبة للتجمعات القروية المتوفرة على تصميم تنميه مصادق عليه ، ويودع في ثلاثة نظائر بالجماعة المعنية.

و يستوجب الامر، هنا أيضا، إذا كانت الإستعانة بالمهندس المعماري والمهندس المختص واجبة، ان يتضمن الملف الوثائق المنجزة من طرف هؤلاءالمختصين.

و يجب أن يعرض طلب رخصة البناء خصوصا على :

- رأي المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير، عندما لا توجد وكالة حضرية ؛

- رأي المصالح التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية على صعيد العمالة أو الأقليم، فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية أو المجاورة للملك العام البحري؛

- رأي المصالح التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالنقل على صعيد العمالة أو الأقليم، فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول السكك الحديدية.

ولاتسلم رخصة البناء اذا كانت الارض المزمع اقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب إلا في حالات استثنائية عندما تكون طرق الصرف الصحي والتزويد بالماء، متوفرة على الضمانات اللازمة لمطالبات النظافة والصحة . و لا تمنح الرخصة في هذه الحالات إلا بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

و تعتبر رخصة البناء، في حالة سكوت الجماعة، مسلمة عند انقضاء شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها.

## (2) - القوانين الواجب اتباعها

يدرس طلب رخصة البناء في المناطق الموجودة خارج التجمعات القروية المزودة بتصميم تنموية مصادق عليه، على أساس مقتضيات تصاميم التهيئة أو تصاميم التنطيق عند وجودها..

وفي حالة عدم وجود هذه التصاميم، وبالتالي عند ما تكون الأغراض المخصص لها استعمال الأراضي غير محددة بوثيقة التعمير، فسوف يجد رئيس المجلس الجماعي نفسه أمام حالة من الحالتين الاتيتين :

- القطعة المراد بناؤها مستخرجة من تجزئة مرخص لها :

- هذه القطعة غير مستخرجة من تجزئة مرخص لها .

وتسلم رخصة البناء في الحالة الاولى إذا كان البناء مطابقا للأحكام المنصوص عليها في وثائق التجزئة ، ولاسيما دفتر التحملات .

وأما في الحالة الثانية فتسلم رخصة البناء إذا استجاب المشروع للأحكام التالية :

أ - يجب أن يقام المبنى على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات ؛

ب - أن تكون مساحة الارض المزمع إقامة المبنى عليها تساوى أو تفوق هكتارا واحدا ؛

ج - ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الارض بحيث لا تتعدى في أي حال من الاحوال 800 م<sup>2</sup> ؛

د - ألا يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8,50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقي .

ومراعاة للخصائص المحلية والطابع التقني لبعض المباني ومن أجل تكييف الضوابط المحددة ، لبعض الحالات الخاصة فإن عدة استثناءات قد تم الأخذ بها .

وتمنح هذه الإستثناءات بعد موافقة لجنة إدارية تتكون من :

- ممثل عن السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، كرئيس ؛

- ممثل عن وزارة الاشغال العمومية ؛

- ممثل عن وزارة الفلاحة ؛

- ممثل عن وزارة الاسكان .

وإذا كانت مساحة البقعة التي سيشيد عليها المشروع أقل من هكتار واحد بسبب حالة تقسيم المنطقة المعنية، جاز لرئيس مجلس الجماعة بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها سابقا، أن يمنح رخصة البناء مهما كانت مساحة البقعة.

بيد أنه يجب على أن اللجنة المذكورة، قبل موافقتها على المشروع، أن تتأكد من أن البناء المزمع إقامته، خصوصا بالنسبة لموقعه أوللغرض المخصص له، لا تترتب عليه عمليات عمرانية متفرقة قد تهدد بوجه خاص مميزات المنطقة المذكورة (فلاحية، سياحية الخ).

ويمكن كذلك الترخيص باستثناءات فيما يتعلق بالمساحة القابلة للبناء والحد الأقصى لعلو المبنى، بعد موافقة اللجنة المشار إليها، إذا كان الطابع التقني للمبنى المراد إقامته يستلزم مساحة أوعلوا تزيد نسبتها على الحد المعين أعلاه، كما هو الحال مثلا بالنسبة لبعض الوحدات الفلاحية الصناعية، والمخازن والمباني ذات الأسقف المنحدرة والوحدات الفندقية والمباني المخصصة للشعائر الدينية والتي تسوجب إما زيادة في علوها أو مساحتها.

ويلفت الانتباه هنا، الى أن المباني العامة لاتخضع للمقتضيات القانونية والتنظيمية المفصلة أعلاه.

ما عدا هذه المقتضيات، فيجب أن تستمد قرارات السلطات الجماعية توجهاتها من الأهداف المتعلقة، خصوصا، بضرورة :

- ضمان حماية وراحة أفضل سواء بالنسبة لمستعملي طرق المواصلات أو بالنسبة للسكان المجاورين لها (ويمكن إلزام البناء، إن اقتضى الحال، بالتنصيص على إحداث مسالك ومواقف للسيارات) ؛

- السهر على انسجام نويات البناءات في المناطق المجاورة لهذه الطرق، انسجاما عقلانيا ومتناسقا، من أجل الحفاظ على توازن بينها وبين مناطق نفوذ التكتلات القريبة منها ؛

- جعل من هذه المراكز التي توجد في طور التكوين، مجموعات متناسقة ومنظمة وقابلة لأداء وظيفتها على الوجه الأكمل (جمع محلات التجار والحرفيين التقليديين، إن اقتضى الحال ذلك، بموجب دراسة هندسية منسقة، على سبيل المثال).

وبالإضافة إلى هذه المقتضيات الجديدة، فيتعين على البناء في هذه المناطق التقيد كذلك، بأحكام القرار الوزيري المؤرخ في 9 مارس 1953 والمحدد بموجبه العلو تحت السقف للأماكن المعدة للسكنى والذي يتناول بعض الأحكام الخاصة بداخل البنايات.

فالرجاء منكم السهر على احترام التوجيهات الواردة أعلاه عند دراسة طلبات رخص البناء.

وبه الإعلام والسلام

وزير الشؤون الداخلية

أعضاء : ادريس البصري

من وزير الدولة في الداخلية  
إلى السادة

- ولاية وعمال ممالك وأقاليم المملكة ،
- رؤساء مجالس الجماعات القروية ،
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة  
العمارة وإمداد التراب الوطني ،
- مديري الوكالات العضوية.

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

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فقد طرحت تساؤلات على إثر صدور تشريع جديد في ميدان التعمير سنة 1992 لعرفت 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 1-60-063 الصادر في 30 ذي الحجة  
1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتنمية التجمعات العمرانية القروية.

كما أن الممارسة خلال السنوات الأخيرة بينت أن بعض الصالح المعنية بدراسة طلبات رخص البناء  
لا زالت تجد صعوبة في تطبيق المتطلبات التشريعية والتنظيمية الجديدة لعدم استيماها 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 وفقاً لهذه الرخصة.

**أولاً - نطاق تطبيق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي**

تجدد 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 1-92-31 في 15 من ذي الحجة 1412  
(17 يونيو 1992) ليشمل مناطق أخرى غير التي كان يشملها قبل صدور هذا القانون<sup>(1)</sup>، 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 العضوية والمراكز العدة والمناطق المحيطة بها وكذا بالمجموعات العمرانية.

ذلك أن الإذن في البناء في الوسط القروي مطلوب في مناطق معينة ومحدودة. ويتعلق الأمر - زيادة على التجمعات القروية الزونة بتصميم تنمية مصادق عليه وفق مقتضيات الظهير الشريف رقم 1-60-063 الصادر في 25 يونيو 1960 الآف الذكر- بالمناطق المنصوص 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 التجزئات العقارية المأثورة في إحداثها تطبيقا للتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي المعمول به سابقا أو الجاري به العمل حاليا ،
- المناطق ذات الصيغة الخاصة (مناطق قروية سياحية أو صناعية أو منجمية... تحدد بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتموير)<sup>(2)</sup>.

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

غير أنه إذا عزم العني بالأمر على بناء أكثر من مبنى معد للسكن - سواء كان ذلك لفائدته أم لغيره - فغالبا ما تدخل هذه العملية في نطاق تطبيق المقتضيات التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمجموعات السكنية وبالتالي تتطلب الحصول على رخصة سابقة لإحداث مجموعة سكنية (المادة 56 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات 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 بنايات جديدة فحسب، بل كذلك في حالة إدخال تغييرات على مباني قائمة إذا كانت التغييرات الزرع إدخالها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها كأنظمة التهوية وأنظمة البناء الجماعية.

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

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

(2) لم تعدد إلى تاريخ صدور الدورية هذه أية منطقة ذات صفة خاصة.

كما أن تسليم رخصة البناء غير كاف للشروع في الأشغال عندما يكون الشروع خاضعا لنظام قانوني آخر كان يكون مؤسسة مصنفة من بين المؤسسات غير الصحية أو المزمجة أو الخطيرة، تطبيقا لقتضيات الظهير الشريف الصادر بتاريخ 3 شوال 1332 (25 غشت 1914) المتعلق بتنظيم المؤسسات غير الصحية أو المزمجة أو الخطيرة، حيث يستوجب الأمر كذلك الحصول على الرخصة الضرورية من وزير الأشغال العمومية (المادة 4 من هذا الظهير).

### ثانيا : الشروط الواجب توفرها للحصول على الإذن في البناء

وفيما يتعلق بالسطرة التي يجب إتباعها للحصول على رخصة البناء بالوسط القروي وكذا الشروط الواجب استيفاؤها، فقد حددها كل من الظهير الشريف رقم 1-60-063 والقانون رقم 90-12 المذكورين أملاه وتناولها بالتفصيل المنشوران الوزيران عدد 65م/ع ت م م/م ت م م/م ق الصادر بتاريخ 30 مارس 1994 المتعلق بتنظيم البناء في هذا الوسط ورقم 00222/د بتاريخ 12 أبريل 1995 المتعلق بسطرة دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات في دائرة اختصاص الوكالات الحضرية.

وأما بشأن الشروط الواجب توفرها للحصول على الإذن في البناء، فقد أقررت التقارير الواردة على هذه الوزارة أن الصوبات التي تصادفها المصالح المختصة في هذا الميدان ترتبط أساسا بالجوانب الآتية :

- كيفية إثبات ملكية الأرض أو حق التصرف فيها ،
- مساحة البقعة المراد بناؤها والمساحة المسموح ببنائها وملو البناية ،
- تصميم الشروع المزمع إنجازه ،
- عدم وجود الشبكات الرئيسية للتطهير والتزويد بالماء الصالح للشرب في بعض المناطق.

وسميا وراء إزاحة كل العراقيل التي قد تحول دون تنمية المناطق القروية وإمطاء الديناميكية اللازمة لحركة البناء بها، فنعرض فيما يلي كل نقطة على حدى مع بيان التدبير المقترح لبلوغ هذا الهدف.

### 1- وسيلة إثبات الملكية أو حق التصرف

وفي هذا الباب فقد كانت استحالة الإدلاء بشهادة تثبت الملكية مانقا يقف أمام تقديم طلبات رخصة البناء من لدن بعض المواطنين، لكونهم ينوون البناء في أرض لا تتوفر على رسم عقاري أو هي من أراضي الجماعات السلاوية مثلا.

ولذا، فينبغي الإشارة الى أن المهمة الأساسية النوطة بمختلف المصالح الإدارية المتدخلية في ميدان التعمير بصدد دراسة طلبات رخص البناء هي السهر على احترام المقتضيات القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي والاتفاقات المرتبطة به دون الإهتمام بالملكية العقارية اهتماما مفرطا، علما أن التزامات المحتملة بين الأشخاص وهنا الخصوص هي من اختصاص الحاكم.

وهنا ما يعلل ما جرى به العمل من أن كل قرارات تسليم رخص البناء تتضمن مادة تحرر كما يلي :

«تسلم رخصة البناء هذه مع مراعاة حقوق الغير».

وانطلاقا من هذا المعطى فيمكن أن يدلى كل ذي حق من ذوي الحقوق في أراضي الجماعات السلاوية بشهادة تسلّم له من مامل العمالة أو الإقليم المعنى تثبت استغلاله للقطعة المراد إنجاز بناء عليها.

كما أن الشواهد المدلية والمعقود العرفية وشواهد الاستمرار الإدارية يمكن الإكتفاء بها في حالة الأملاك الخاصة الواقعة بالمعالم القروي ولاسيما تلك الخارجة من المناطق المحيطة بالبلديات والمراكز المحددة.



## 2 - القتضيات التنظيمية التي يجب مراعاتها في مشروع البناء

وأما بشأن القتضيات التنظيمية التي يجب أن تراسى في كل مشروع بناء يقع بمنطقة غير مغطاة بتصميم تهيئة أو تنطيق أو تنمية، سواء فيما يتعلق بالساحة الدنيا للقطعة المراد بناؤها أو المساحة المسموح ببنائها أو علو البنى، كما حددها الرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير، فقد تم تبينها وتفسيرها في المنشور الوزيري رقم 65 / م ع ت ه م ا ت و م ت ه م / 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 والمراكز المحددة والناطق ذات الصفة 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 النزول عليها إذا ترتب عن التقسيم المقاري بالمنطقة المعنية نزول مساحة القطع الأرضية على هذا الحد، مع مراعاة شرط أساسي يتعلق بالإحتياط من الانكسارات التي يمكن أن تنتج من البناء المائون له.

وهكذا، يمكن الترخيص بالبناء على كل بقعة توجد - مثلا - داخل تجمع قروي قائم (دوار أو قصر...) تقل مساحتها على الهكتار، لأن البناء داخل التجمع هذا لا يخل في أي حال من الأحوال بالهدف الذي يسعى المشرع إلى تحقيقه ألا وهو محاربة عمليات البناء التفرقة 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 لعلو البنى والمساحة البنية إذا كان هناك مبرر، كبناء مساجد ومخازن فلاحية ومحللات معدة 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 الاحوال بعد موافقة اللجنة الادارية المحدثة لهذا الغرض، المنصوص عليها بالمادة 35 من الرسوم الأكدف الذكر والتي يجب أن تعقد اجتماعاتها بصفة منتظمة.

وبهذه المناسبة، وبمجرد 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 مقد اجتماعها كلما تعلق الأمر بإحدى الحالات السالفة الذكر.

## 3 - تصميم مشروع البناء

وبخصوص تصميم المشروع، فلا بد من إثارة الإنتباه وربما لكل التباس الى أن نطاق إلزامية رخصة البناء كما تم تحديده أملاه لا يتطابق مع نطاق إلزامية الاستعانة بالهندس العماري الحر، ذلك أن هذا الأخير لا تشترط الاستعانة به سوى في الجماعات العضرية والمراكز المحددة والناطق المحيطة بها والناطق ذات صيغة خاصة.

وعليه فخارج هذه المناطق تكون الإستعانة بهذا المهندس فير واجبة مامدا إذا كان المشروع يتمثل في بناية عمومية أو يستعملها العموم كالمدارس ومقرات الجماعات والمستوصفات والمساجد والفنادق والطامم.

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

بيد أنه من المرغوب فيه الإدلاء بتصميم، لكون الوثائق الرسومية تسهل مأمورية الصالح المختصة، بحيث أنها لا تترك أي مجال للشك في تحديد نوعية البناية وموقع إنجازها وسائر أبعادها.

وفي هذا المجال وتفاديا لكل تشويد معماري، يتعين على السادة الولاة والعمال ومديري الوكالات الحضرية مد المساعدة اللازمة للمواطنين وذلك بتعاون وتنسيق بين مصالحهم والمجلس الجهوي لهيئة المهندسين المعماريين الوطنية والفتشية الجهوية للتموير والهندسة المعمارية وإمداد القرب الوطني المختصة، سيما وأن جل المناطق المعنية بالأمر لا تستجلب تقنيين مؤهلين لإعداد التصاميم الضرورية.

وهكذا يجوز وضع رهن إشارة المواطنين ومقابل أئمنة رمزية تصاميم نموذجية للسكن القروي، متنومة حجما وشكلا بحيث تتم 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 وميزاتها المعمارية ومواد البناء المستعملة بها.

ويمكن الإستعانة في إمداد هذه التصاميم كذلك بخبرة المهارات المحلية كالعلمين التقليديين.

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

#### 4 - إكالية ربط البنايات بالشبكات الرئيسية للتطهير والتزويد بالماء الصالح للشرب

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

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

وفي الأخير سأكون مقصرا مهما ألححت على ضرورة تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتموير وخاصة منها التي تهتم الوسط القروي بالليوننة المطلوبة، وإمطاء كافة التسهيلات الممكنة للمواطنين القاطنين بالمناطق النائية وإحداث خلية خاصة. لهذا الغرض تلحق بقسم التموير التابع لكم - إن اقتضى الحال - وذلك للحث على إنعاش البناء المنظم بهذه المناطق.

\*

\* \*

هنا، وإنتي لحريص كل الحرص على أن يعمل السادة الولاة والعمال، كل في دائرة نفوذهم، على نشر مضمون هذه الدورية التي تتمم الدوريتين الوزيريتين رقم 65 / م ع ت ه م ا ت و / م ت ه م / م ق ورقم 00222/د السالفتي الذكر. وتتميمه على أوسع نطاق ولاسيما 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 الاملام والسلام

امضاء  
وزير الدولة في الداخلية  
إدريس البصري