

المملكة المغربية

وزارة الداخلية

المديرية العامة للتعمير

والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

الرباط في 28 مارس 1996

رقم 0398 م ت ه م/م ق

من وزير الدولة في الداخلية

إلى السادة

- ولاية وعمال عمالات وأقاليم المملكة ؛
- رؤساء مجالس الجماعات القروية ؛
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني ؛
- مديري الوكالات الحضرية.

الموضوع : نطاق إلزامية رخصة البناء في الوسط القروي وشروط تسليمها.

المرجع : - المنشور الوزيري رقم 65/م ع ه م ا ت و/م ت ه م/م ق ، بتاريخ 30 مارس 1994 المتعلق بتنظيم البناء في الوسط القروي؛

- المنشور 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 الامام

وبعد، فقد طرحت تساؤلات على إثر صدور جديد في ميدان التعمير سنة 1992 لمعرفة ما إذا ما تم توسيع نطاق إلزامية رخصة البناء لتشمل مجموع التراب الوطني ولاسيما المناطق القروية الواقعة خارج التجمعات العمرانية المزودة بتصاميم التنمية تطبيقا 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 المصالح المعنية بدراسة طلبات رخص البناء لازالت تجد صعوبة في تطبيق المقترحات التشريعية والتنظيمية الجديدة لعدم استيعابها لها على الوجه المطلوب وأصبح بالتالي من الضروري تفسيرها تفسيراً إضافياً.

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

أولا – 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 12.90 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 القانون¹، فإن هذه الإلزامية لم تطل بعد مجموع التراب الوطني، إذ لا زالت هناك مناطق قروية غير خاضعة لرخصة البناء.

ذلك أن الإذن في البناء في الوسط القروي مطلوب في مناطق معينة ومحدودة ويتعلق الأمر - زيادة على التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه وفق مقتضيات الظهير الشريف رقم 1.60.063 الصادر في 25 يونيو 1960 الأنف 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 الأنفة الذكر؛
- المناطق الواقعة على حدود الملك العام البحري أي على طول الشريط الساحلي إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛
- المناطق المتواجدة داخل التجزئات العقارية المأذون في إحداثها تطبيقا للتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي المعمول به سابقا أو الجاري به العمل حاليا ؛

¹ينبغي التذكير بأن رخصة البناء معمول بها منذ أمد طويل بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها وكذا بالمجموعات العمرانية

- 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 المعني بالأمر على بناء أكثر من مبنى معد للسكن - سواء كان ذلك لفائدته أم لغيره - فغالبا ما تدخل هذه العملية في نطاق تطبيق المقتضيات التشريعية والتطبيقية المتعلقة بالمجموعات السكنية وبالتالي تتطلب الحصول على رخصة سابقة لإحداث مجموعة سكنية (المادة 56 من القانون رقم 25-90 المتعلق بالتجزئات السكنية العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.7 في 15 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 المزمع إدخالها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها كأظمة 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 بالتعمير كانت أم بغيره من الميادين الأخرى كالمحافظة على المآثر التاريخية والمواقع المرتبة وتنظيم المؤسسات غير الصحية أو المزعجة أو الخطيرة.

وبالفعل، فعدم الخضوع لرخصة البناء لا يعني - 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 المنقوشة والتحف الفنية والعاديات، من طلب الرخصة الواجب الحصول عليها من الجهة المختصة قبل الشروع في أي بناء (المادة 22 من هذا القانون).

² لم تحدد إلى تاريخ صدور الدورية هذه أية منطقة ذات صبغة خاصة.

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

ثانيا : الشروط الواجب توفرها للحصول على الإذن في البناء

وفيما يتعلق بالمسطرة التي يجب إتباعها للحصول على رخصة البناء بالوسط القروي وكذا الشروط الواجب استيفائها، فقد حددها كل من الظهير الشريف رقم 1.60.063 والقانون رقم 12.90 المذكورين أعلاه وتناولها بالتفصيل المنشوران الوزيريان عدد 65/م ع ت ه م ا ت و/م ت ه م /م ق الصادر بتاريخ 30 مارس 1994 المتعلق بتنظيم البناء في هذا الوسط ورقم 00222/د بتاريخ 12 أبريل 1995 المتعلق بمسطرة 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 أفرزت التقارير الواردة على هذه الوزارة أن الصعوبات التي تصادف المصالح المختصة في هذا الميدان ترتبط أساسا بالجوانب الآتية :

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

وسعيا وراء إزاحة كل العراقيل التي قج تحول دون تنمية المناطق القروية وإعطاء الديناميكية اللازمة لحركة البناء بها، فنعرض فيما 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 عائقا 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 السلالية مثلا.

ولذا، فينبغي الإشارة إلى أن المهمة الأساسية المنوطة بمختلف المصالح الإدارية المتدخلة في ميدان التعمير بصدد دراسة طلبات رخص البناء هي السهر على احترام المقتضيات القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي والارتفاقات المرتبطة به دون الاهتمام بالملكية العقارية اهتماما مفرطا، علما، أن النزاعات المحتملة بين الأشخاص بهذا الخصوص هي من اختصاص المحاكم.

وهذا ما يعطل ما جرى العمل به 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 يدلي كل ذي حق من ذوي الحقوق في أراضي الجماعات السلالية بشهادة تسلّم له من عامل العمالة أو الإقليم المعني تثبت استغلاله للقطعة المراد إنجاز بناء عليها. كما أن الشواهد العدلية والعقود العرفية وشواهد الاستمرار الإدارية يمكن الإكتفاء بها في حالة الأملاك الخاصة الواقعة بالعالم القروي ولا سيما تلك الخارجة عن المناطق المحيطة بالبلديات والمراكز المحددة.

2- المقتضيات التنظيمية التي يجب مراعاتها في مشروع البناء

وأما بشأن المقتضيات التنظيمية التي يجب أن تراعى في كل مشروع بناء يقع بمنطقة غير مغطاة بتصميم تهيئة أو تنطيق أو تنمية، سواء فيما يتعلق بالمساحة الدنيا للقطعة المراد بناؤها أو المساحة المسموح بنائها أو علو المبنى، كما حددها المرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 27 من ربيع الآخر 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير فقد تم تبينها وتفسيرها في المنشور الوزيري رقم 65/م ع ت ه م ا ت و/م ته م/م ق السالف الذكر.

ومن المعلوم أن هذا المرسوم قد نص في مادته 34 على القواعد الواجب احترامها تطبيقاً للمادة 46 من القانون رقم 12.90 خارج البلديات والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة.

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

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

وهكذا، يمكن الترخيص بالبناء على كل بقعة توجد - مثلاً - 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 المتفرقة التي من شأنها تهديد مميزات منطقة ما، بل بالعكس سيساهم في تجميع السكن القروي.

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

وكذلك الشأن بالنسبة لعلو المبنى والمساحة المبنية إذا كان هناك مبرر، كبناء مساجد ومخازن فلاحية ومحلات معدة للصناعة المرتبطة بالفلاحة أو اسطبلات لتربية المواشي.

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

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

وبهذه المناسبة، وبعدما 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 الانتباه ورفعاً لكل التباس إلى أن نطاق إلزامية رخصة البناء كما تم تحديده أعلاه لا يتطابق من نطاق إلزامية الاستعانة بالمهندس المعماري الحر، ذلك أن هذا الأخير لا تشترط الاستعانة به سوى في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة.

وعليه فخارج هذه المناطق تكون الاستعانة بهذا المهندس غير واجبة ما عدا إذا كان المشروع يتمثل في بناية عمومية أو يستعملها العموم كالمدارس ومقرات الجماعات والمستوصفات والمساجد والفنادق والمطاعم.

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

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

وفي هذا المجال ونفاديا لكل تشويه معماري، يتعين على السادة الولاة والعمال ومديري الوكالات الحضريّة مد المساعدة اللازمة للمواطنين وذلك بتعاون وتنسيق بين مصالحهم والمجلس الجهوي لهيئة المهندسين المعماريين الوطنيّة والمفتشية الجهوية للتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني المختصة، سيما وأن جل المناطق المعنية بالأمر لا تستجلب تقنيين مؤهلين لإعداد التصاميم الضرورية.

وهكذا يجوز وضع رهن إشارة المواطنين ومقابل أثمان رمزية تصاميم نموذجية للسكن القروي، متنوعة حجما وشكلا بحيث تتم الاستجابة 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 والمناخية ومميزاتها المعمارية ومواد البناء المستعملة بها.

ويمكن الاستعانة في إعداد هذه التصاميم كذلك بخبرة المهارات المحلية كالمعلمين التقليديين.

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

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

وأما عن استحالة إيصال الأراضي المزعم إقامة المباني عليها بالشبكات الرئيسية للتطهير والتزويد بالماء لعدم وجود هذه الشبكات، فيجب ألا يشكل هذا النقص حجرة عثرة أمام إنجاز السكن القروي والتجهيزات المرتبطة به.

وإن الاستثناء المنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 47 من القانون رقم 12.90 الأنف الذكر ليفتح باب 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 لمتطلبات 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 سأكون مقصرا مهما ألححت على ضرورة تطبيق مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير وخاص منها التي تهتم الوسط القروي بالليوننة المطلوبة، وإعطاء كافة التسهيلات الممكنة للمواطنين القاطنين بالمناطق النائية وإحداث خلية خاصة لهذا الغرض تلحق بقسم التعمير التابع لكم – إن اقتضى الحال-وذلك للحث على إنعاش البناء المنظم بهذه المناطق.

هذا، وإنني لحريص كل الحرص على أن يعمل السادة الولاة والعمال، كل في دائرة نفوذه، على نشر مضمن هذه الدورية التي تتمم الدوريتين الوزيريتين رقم 65/م ع ت ه م ا ت و/م ق ورقم 0022/د السالفتي الذكر وتعميمه 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 الإعلام والسلام

وزير الدولة في الداخلية

ادريس البصري