

المملكة المغربية
وزارة الدولة في الداخلية
المديرية العامة للتعمير والهندسة
المعمارية وإعداد التراب الوطني

تنظيم البناء في الوسط القروي

مديرية التعمير والهندسة المعمارية

النصوص المطبقة

- قانون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير صادر بتنفيذه ظهير شريف رقم 1-92-31 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) ؛
- مرسوم رقم 2-92-832 صادر بتاريخ 27 ربيع الثاني 1414 (14 أكتوبر 1993) لتطبيق القانون رقم 12-90 المذكور أعلاه ؛
- قرار وزيري مؤرخ في 9 مارس 1953 في ضبط مقدار على أماكن السكنى تحت السقف ؛
- ظهير شريف رقم 1-60-063 صادر بتاريخ 30 ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) المتعلق بتصاميم نمو التكتلات العمرانية القروية ؛
- منشور وزاري مشترك رقم 4/1257-222 م.ج.م/ق.م/2 بتاريخ 9 محرم 1401 (17 نونبر 1980) ؛

المملكة المغربية

وزارة الدولة في الداخلية

المديرية العامة للتعمير والهندسة

المعمارية وإعداد التراب الوطني

رقم 65/م ع ت ه م أ ت و / 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 والمجاورين لها وكذا للوسط البحري والتراث الطبيعي الوطني.

والمناطق 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 المتعلق بالتعمير بحلول – إذا ما لقيت تطبيقا محكما- فإنها ستكون بمثابة علاج فعال للسليبيات والمخاطر المذكورة أعلاه.

وبالفعل، فالقانون رقم 12.90 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.92.31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) في مادتيه 40 و46 والمرسوم 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 الآنفه 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 أخضع 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.

وللحصول على هذه الرخصة، يجب على طالبيها أن يقدم للجماعة المعنية، طلبا يتم إيداعه ودراسته طبقا للشروط والإجراءات 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 إنجازه، يبين :
 - ❖ مساحة البقعة أو مرجع التجزئة عند وجوده ؛
 - ❖ الغرض المخصص له المبنى : سكني - استغلال فلاحى- 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 تطبيقا لأحكام المادة 51 من القانون رقم 90-12 المذكور أعلاه.

وتسلم رخصة البناء بعد موافقة الوكالة الحضرية في حالة وجودها.
وتعتبر 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 والمحافظة على الصحة الموضوع لهذا التجمع.

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

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

ثانيا - الأحكام المطبقة على المشاريع الموجودة خارج التجمعات القروية المزودة بتصميم تنمية مصادق عليه

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

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

وتودع طلبات رخص البناء المتعلقة بهذه المشاريع وتدرس، طبقا للشروط والإجراءات التالية :

1) - إيداع طلبات رخص البناء ومسطرة دراستها

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

ويستوجب الأمر، هنا أيضا، إذا كانت الإستعانة بالمهندس المعماري والمهندس المختص واجبة، أن يتضمن الملف الوثائق المنجزة من طرف هؤلاء المختصين.

ويجب 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 الإقليم، 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 الإقليم، فيما يتعلق بالمباني المراد إقامتها على طول السكك الحديدية.

ولا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة 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 لمتطلبات النظافة والصحة. ولا تمنح الرخصة في هذه الحالات إلا بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

وتعتبر 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 تنمية مصادق عليه، على أساس مقتضيات تصاميم التهيئة أو تصاميم التنطيق عند وجودها.

وفي حالة عدم وجود هذه التصاميم، وبالتالي عندما تكون الأغراض المخصص لها استعمال الأراضي غير محددة بوثيقة التعمير، فسوف يجب رئيس المجلس الجماعي نفسه أمام حالة من الحالتين الآتيتين :

- القطعة المراد بناؤها مستخرجة من تجزئة مرخص لها ؛

- هذه القطعة غير مستخرجة من تجزئة مرخص لها.

وتسلم رخصة البناء في الحالة الأولى إذا كان البناء مطابقاً للأحكام المنصوص عليها في وثائق التجزئة، ولا سيما 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 الأرض المزمع إقامة المبنى عليها تساوى أو تفوق هكتارا واحدا ؛

ج- ألا تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 1/50 من مجموع مساحة الأرض بحيث لا تتعدى في أي حال من الأحوال 800 م² ؛

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 الأشغال العمومية ؛

- ممثل عن وزارة الفلاحة ؛

- ممثل عن وزارة الإسكان.

وإذا كانت مساحة البقعة التي سيشتيد 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 أو للغرض المخصص له، لا تترتب عليه عمليات عمرانية متفرقة قد تهدد بوجه خاص مميزات المنطقة المذكورة (فلاحية، سياحية إلخ).

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 تستوجب إما زيادة في علوها أو مساحتها.

ويلفت الانتباه هنا، إلى أن المباني العامة لا تخضع 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 البناءة في هذه المناطق التقييد كذلك، بأحكام القرار الوزيري المؤرخ في 9 مارس 1953 والمحدد بموجبه العلو تحت السقف للأماكن المعدة للسكنى والذي يتناول بعض الأحكام الخاصة بداخل البناءات.

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

وبه الإعلام والسلام