



## 1. نطاق الزامية 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 التثبيت 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 أخذا 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 قيما 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 حفاظا 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- مثلا- التثبيت بمساحة اليكتار الواحد كحد أدنى لمساحة المراء البناء عليها ونسبة 1/50 كمساحة مبنية 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 عملاً بالمادتين 35 و 36 من المرسوم المذكور. ويمكن لهذه اللجنة أن تحدد مثلاً حسب نوعية الملكية العقارية السائدة وطبيعة التجمعات السكنية المساحة الدنيا للبيع 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 التصنيف اللازمة لدراسة طلبات رخص البناء في الأحياء الغير المنظمة بالمراكز القروية من جهة أخرى.

ونظراً 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 النائية 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