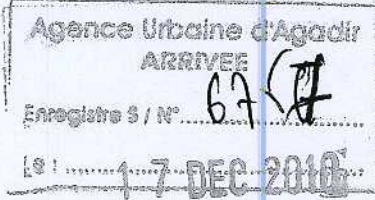


08 دجنبر 2010

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



DATE

المديرية
الشؤون القانونية
عدد 6400
16610

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 مقتضيات 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 التطبيق، 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 م² ؛
 - 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 رفقة 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 يوظفوا 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 المحلية

أحمد توفيق هجيرة