

من وزير الدولة في الداخلية
إلى السادة

- ولاية ومجال عمالات وأقاليم المملكة ،
- رؤساء مجالس الجماعات القروية ،
- المفتشين الجهويين للتعمير والهندسة المعمارية وإمداد التراب الوطني ،
- مديري الوكالات العضرية.

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

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد، فقد طرحت تساؤلات على إثر صدور تشريع جديد في ميدان التعمير سنة 1992 لمعرفة ما إذا تم توسيع نطاق إلزامية رخصة البناء لتشمل مجموع التراب الوطني ولاسيما المناطق القروية الواقعة خارج التجمعات العمرانية الزودة بتصميم 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 المتضيات التشريعية والتنظيمية الجديدة لعدم استيعابها لها على الوجه المطلوب وأصبح بالتالي من الضروري تفسيرها تفسيراً إضافياً.

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

أولاً - 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 هذا القانون⁽¹⁾، 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 العضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها وكذا بالجماعات العمرانية.

ذلك أن الإذن في البناء في الوسط القروي مطلوب في مناطق معينة ومحدودة. ويتعلق الأمر - زيادة على التجمعات القروية المزودة بتصميم تنموية مصادق عليه وفق مقتضيات الظهير الشريف رقم 1-60-063 الصادر في 25 يونيو 1960 الآنف الذكر - بالمناطق النصوص 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 الواصلات غير الطرق الجماعية - أي الطرق الوطنية والجهوية والإقليمية - إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الآنف 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 التعلق بتجزئة الأراضي المعمول به سابقا أو الجاري به العمل حاليا ؛
- المناطق ذات الصبغة الخاصة (مناطق قروية سياحية أو صناعية أو منجمية...) تحدد بقرار تصدره السلطة الحكومية المكلفة بالتمير (2).

ومليه، 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 التعلق 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 النصوص عليها في الضوابط المعمول بها كأنظمة التهيئة 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 يعني بقاء من احترام المقتضيات الجاري بها العمل فيما يتعلق باستعمال الأراضي، خاصة بالتمير كانت أم بغيره من الميادين الأخرى كالمحافظة على الأثر التاريخية والواقع المرتبة وتنظيم المؤسسات غير الصحية أو الزمجة 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) التعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات النقوشة والتحف الفنية والعاديات. 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 النسخة هذه أية منطقة ذات صبغة خاصة.

2 - المقتضيات التنظيمية التي يجب مراعاتها في مشروع البناء

وأما بشأن المقتضيات التنظيمية التي يجب أن تراعى في كل مشروع بناء يقع بمنطقة غير مخطأة بتصميم تهيئة أو تخطيط أو تنمية، سواء فيما يتعلق بالمساحة 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 12-90 المتعلق بالتعمير، فقد تم تبينها وتفسيرها في المنشور الوزيري رقم 65/م ع ت ه م ا ت و م ت ه م ق، السالف الذكر.

ومن العلوم أن هذا الرسوم قد نص في مادته 34 على القواعد الواجب احترامها تطبيقا للمادة 46 من القانون رقم 12-90، خارج البلديات والمراكز المحددة والمناطق ذات الصيغة 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 العقاري بالمنطقة المعنية نزول مساحة القطع الأرضية على هذا الحد، مع مراعاة شرط أساسي يتعلق بالإحتياط من الانعكاسات التي يمكن أن تنتج من البناء المأذون 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 يسمى الشرع 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 بيوتنا أخرى ملحقة، فلا يجب اشتراط مساحة الهكتار في الأرض المعنية.

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

وبالفعل فإن هذه البنيات قد تتطلب علوا 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 المحدثه لهذا الغرض، المنصوص عليها بالمادة 35 من الرسوم الآنف الذكر والتي يجب أن تعقد اجتماعاتها بصفة منتظمة.

وبهذه المناسبة، وبمما 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 ورفعنا لكل التباس الى أن نطاق إلزامية رخصة البناء كما تم تحديده أعلاه لا يتطابق مع نطاق إلزامية الاستعانة بالهندس المعماري الحر، ذلك أن هذا الأخير لا تشترط الاستعانة به سوى في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صيغة خاصة.

وعليه فنخرج هذه المناطق تكون الإستعانة بهذا المهندس غير واجبة ماعدا إذا كان المشروع يتمثل في بناية عمومية أو يستعملها العموم كالمدارس ومقرات الجماعات والمستوصفات والمساجد والفنادق والطعام.

