

Décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du ~~certificat~~ d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Le Chef du Gouvernement,

Sur rapport du ministre de l'équipement,

Vu la Constitution et notamment ses articles 81 (3^e et 4^e alinéas) et 116 (2^eme alinéa) ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966, relative aux zones et sites touristiques et les textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967, relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 76-04 du 20 février 1976 relative aux règles applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie et de panique et à la création de commissions de prévention et de protection civile et les textes pris pour son application ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983, relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 février 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 88-17 du 10 mars 1988 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990, portant loi domaniale ;

Vu le décret n° 87-91 du 21 avril 1987, relatif à l'étude d'impact d'aménagement du territoire ;

Vu le décret exécutif n° 90-78 du 27 février 1990, relatif aux études d'impact sur l'environnement.

Décète :

Article 1^{er}. — Le certificat d'urbanisme, le permis de lotir, le certificat de morcellement, le permis de construire, le certificat de conformité et le permis de démolir, indiqués dans les articles concernés de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, sont l'objet des dispositions du présent décret quant à leur instruction et leur remise aux pétitionnaires.

Ces dits documents ne concernent pas les infrastructures couvertes par le secret de défense nationale englobant les infrastructures militaires destinées à l'exécution de missions principales du ministère de la défense nationale, ainsi que certaines infrastructures spécifique ayant un caractère hautement stratégique et relevant d'autres départements ministériels, organismes ou institutions.

Les modalités d'application du présent article seront précisées en tant que de besoin, par arrêté conjoint du ministre de l'équipement et du ou des ministres concernés dont la construction ou la transformation relève du secret de défense nationale ou présente un caractère stratégique.

Chapitre I

Du certificat d'urbanisme Instruction et délivrance

Art. 2. — Dans le cadre des dispositions de l'article 51 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le certificat d'urbanisme est le document délivré à la demande de toute personne intéressée, indiquant le droit à construire et les servitudes de toutes natures affectant le terrain considéré.

Art. 3. — La demande de certificat d'urbanisme précise l'identité de la personne intéressée, et doit comporter les indications suivantes :

- l'objet de la demande,
- le nom du propriétaire du terrain,
- l'adresse, la superficie et, si elles existent, les références cadastrales,
- un plan de situation,
- un plan du terrain établi à l'échelle appropriée,

La demande de certificat d'urbanisme et les pièces qui l'accompagnent sont déposées au siège de l'assemblée populaire communale territorialement compétente contre récépissé de dépôt.

La demande est instruite et délivrée dans les mêmes formes que celles prévues au présent décret, pour le permis de construire.

Art. 4. — Le certificat d'urbanisme doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande.

Le certificat d'urbanisme doit indiquer :

- les règlements d'aménagement d'urbanisme applicables au terrain,
- les servitudes affectant le terrain,
- la desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus.

Art. 5. — La validité du certificat d'urbanisme est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

Si la demande de permis de construire de l'opération projetée intervient dans le délai de validité du certificat d'urbanisme, les règlements d'aménagement d'urbanisme mentionnés dans le dit certificat ne peuvent être remis en cause.

Art. 6. — Le titulaire du certificat d'urbanisme non convaincu de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente.

Chapitre II

Du permis de lotir

Section I

Instruction et délivrance

Art. 7. — Dans le cadre des dispositions des articles 57 et 58 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières quelque soit, la localisation, si un ou plusieurs lots résultant de cette division doit servir à l'implantation d'une construction.

Art. 8. — La demande de permis de lotir doit être formée et signée par le propriétaire ou son mandataire.

L'intéressé doit fournir à l'appui de sa demande soit :

- une copie de l'acte de propriété,
- un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 9. — La demande de permis de lotir est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1. — Le plan de situation établi à l'échelle 1/2000 ou 1/5000, et comprenant l'orientation, les infrastructures de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain.

2. — Les plans utiles à l'échelle 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes :

- les limites de terrain et sa superficie,
- les courbes de niveau et la surface de nivellement, avec leurs caractéristiques techniques principales et les points de raccordement des voies et réseaux divers,
- la délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau potable, d'incendie, d'évacuation des eaux usées ainsi que des réseaux de distribution de gaz, d'électricité, de téléphone et d'éclairage public,
- la localisation des aires de stationnement et des espaces libres, et celle des servitudes particulières,
- l'implantation, la nature et la forme urbaine des constructions projetées y compris celles relatives aux équipements collectifs.

3. — Une notice précisant les dispositifs relatifs :

- au traitement destiné à débarasser les eaux résiduaires industrielles de toute substance liquide, solide ou gazeuse préjudiciable à la santé publique, à l'agriculture ou à l'environnement,
- au traitement destiné à débarasser les fumées et émissions gazeuses de toute substance préjudiciable à la santé publique,
- à la limitation du niveau de bruit et d'émission de parasites électromagnétiques, pour les lotissements à usage industriel.

4. — Une notice comportant les indications suivantes :

- la liste des lots et leur superficie respective,
- la nature des diverses occupations précisant le nombre de logements, d'emplois et la population totale résidente,
- les besoins induits en eau, gaz, électricité, transport et les modalités de leur satisfaction,
- la nature des servitudes et nuisances éventuelles,
- le cas échéant l'étude d'impact sur l'environnement.

5. — Le programme des travaux indiquant les ~~caractéristiques techniques des ouvrages, réseaux et aménagements~~ à réaliser et les conditions de leur mise en œuvre, avec une estimation de leur coût et précisant le cas échéant les tranches de réalisation et leurs délais.

6. — Un cahier des charges établi conformément au modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme, fixant les obligations et servitudes fonctionnelles et d'intérêt général, imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées.

Le cahier des charges fixe, en outre, la tenue des propriétés, des plantations et espaces verts, et des clôtures.

Art. 10. — Dans tous les cas, la demande de permis de lotir et les pièces qui l'accompagnent, sont ~~adressées~~ en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.

Art. 11. — L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de lotissement avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

L'instruction porte également sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi que les incidences en matière de circulation, d'équipement public, de services d'intérêt général et de finances communales.

Art. 12. — Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de lotir recueille les avis et accords en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les personnes publiques et services consultés qui n'auront pas fait connaître leur réponse dans un délai d'un (1) mois à compter du jour de réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Les personnes publiques et services consultés doivent dans tous les cas, faire retour du dossier annexé à la demande d'avis dans les mêmes délais.

Le service chargé de l'instruction peut proposer à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de lotir, de prescrire une enquête publique. L'enquête publique intervient suivant les mêmes formes que celles prévues pour l'enquête d'utilité publique dans le cadre de la législation en vigueur.

Art. 13. — Le service chargé de l'instruction propose à l'autorité compétente, le mode de participation, s'il y a lieu, aux dépenses d'exécution des aménagements et équipements publics, à exiger du demandeur, nonobstant les dispositions de l'article 21 ci-dessous.

Art. 14. — Lorsque la délivrance du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de la commune, celui-ci transmet un exemplaire du dossier de la demande au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt de ce dossier.

Dans ce cas, le service compétent de l'urbanisme de la commune est chargé au nom de la commune de l'instruction du dossier.

Art. 15. — Lorsque la délivrance du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de l'Etat, le président de l'assemblée populaire communale transmet le dossier de la demande en quatre (4) exemplaires au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya pour avis conforme, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Le dossier transmis doit être suivi dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de dépôt, de l'avis du président de l'assemblée populaire communale, sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement, conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya est chargé de l'instruction du dossier, et dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire retour de trois (3) exemplaires du dossier accompagné de son avis, à compter de la date de réception du dossier.

Art. 16. — Lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, l'instruction de la demande est faite dans les mêmes formes que celles prévues à l'article 14 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction dans les conditions et délais prévus à l'article 14 ci-dessus quatre (4) exemplaires du dossier de la demande accompagnés de son avis, à l'autorité compétente pour la remise du permis de lotir.

Art. 17. — La décision portant permis de lotir doit être notifiée au demandeur dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de la demande lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, en tant que représentant de la commune et de quatre (4) mois pour tous les autres cas.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par les documents ou renseignements à fournir par le pétitionnaire, ou si le dossier est soumis à prescription d'enquête publique, le délai fixé ci-dessus est interrompu et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements, ou à l'issue de l'enquête publique.

Art. 18. — L'autorisation de lotir ne peut être accordée que si le lotissement est compatible avec le plan d'occupation des sols approuvé, ou avec un document d'urbanisme en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas de documents mentionnés à l'alinéa précédent, l'autorisation de lotir peut être refusée si le lotissement n'est pas conforme aux prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, et/ou à celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme telles que définies par la réglementation en vigueur.

Art. 19. — La demande du permis de lotir peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer, conformément aux dispositions de l'article 64 de la loi n° 90 29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

La décision de surseoir à statuer intervient dans les délais fixés pour l'instruction et ses effets ne sauraient excéder une (1) année.

Art. 20. — Le permis de lotir porte obligation de la réalisation par le demandeur, des travaux de mise en état de viabilité du lotissement, par la création :

— des réseaux de desserte et de distribution du lotissement en voirie en eau, en assainissement, en éclairage public, en énergie et en téléphone,

— d'aires de stationnement, d'espaces verts et de loisirs.

L'exécution par tranche de ces travaux peut être autorisée.

Art. 21. — Le permis de lotir impose s'il y a lieu :

— l'affectation de certains emplacements destinés à la construction d'équipements publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation de locaux professionnels, voire d'activités dans les lotissements à usage d'habitation lorsqu'elles n'incommodent pas l'habitation

- la contribution du demandeur aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs rendus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté.

- la modification ou l'annulation des dispositions du cahier des charges contraires au caractère du lotissement.

Art. 22. — Le cahier des charges d'un lotissement autorisé antérieurement à l'approbation d'un plan d'occupation des sols peut être modifié par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête publique, pour permettre la réalisation d'opérations de constructions en conformité avec les dispositions du dit plan.

Chacun des propriétaires de lots sera avisé de l'ouverture de l'enquête publique prévue ci-dessus.

Les modifications du cahier des charges qui nécessitent des travaux ne prendront effet, que si la commune donne son accord pour leur réalisation.

Les frais de ses travaux seront à la charge des auteurs à l'origine de ses modifications.

L'arrêté modifiant le cahier des charges comportant éventuellement sa date d'entrée en vigueur, est publié au bureau de la conservation foncière de la wilaya, conformément à la législation en vigueur relative à l'information foncière.

Art. 23. — Dans tous les cas le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du wali territorialement compétent ou du ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas.

Ledit arrêté fixe les prescriptions à la charge du demandeur et détermine les mesures et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement, ainsi que les délais de réalisation des travaux d'aménagement prévus.

L'arrêté auquel est joint un exemplaire du dossier, est notifié au pétitionnaire et aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Un troisième jeu de dossier est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de lotissement. Un quatrième est conservé aux archives de la wilaya.

Un exemplaire est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis de lotir.

L'arrêté portant permis de lotir est publié au bureau de la conservation foncière par l'autorité ayant approuvé le lotissement aux frais du demandeur, dans le mois qui suit sa notification, et ce, conformément à la législation en vigueur, relative à l'information foncière.

Art. 24. — L'arrêté portant permis de lotir est périmé si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans un délai de trois (3) ans à compter de la date de sa notification.

Le permis de lotir est réputé caduc si les travaux d'aménagement prescrits ne sont pas achevés dans le délai fixé par l'arrêté qui ne peut excéder une durée de trois (3) années.

Toutefois dans le cas où des travaux par tranche ont été autorisés, les délais impartis prévus pour leur réalisation à l'alinéa ci-dessus s'appliquent aux travaux de la première tranche.

Ces délais sont majorés de trois (3) années supplémentaires pour la réalisation des travaux des autres tranches.

Lorsque le permis de lotir est devenu caduc, l'opération ne peut être poursuivie qu'en ce qui concerne les tranches dont les travaux d'aménagement ont été menés à terme.

Section 2

Conditions requises pour la cession des lots

Art. 25. — La vente ou la location de terrain compris dans un lotissement est subordonnée à la remise par l'autorité qui a délivré le permis de lotir, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que les prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir.

Cette formalité est également fixée pour la vente ou la location des lots comportant des constructions existantes dans le lotissement à créer.

L'acte de vente ou de location porte les références de ce certificat.

La délivrance du certificat sus-mentionné ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne la bonne exécution des travaux.

Section 3

Instruction et délivrance du certificat de morcellement

Art. 26. — Dans le cadre des dispositions de l'article 59 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le certificat de morcellement est un document qui indique les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots.

Art. 27. — La demande de certificat de morcellement doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire ; l'intéressé doit fournir à l'appui de sa demande :

— soit une copie de l'acte de propriété,

— soit un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée,

Art. 28. — La demande de certificat de morcellement est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1) un plan de situation établi à l'échelle du 1/2000 ou 1/5000 et comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur dénomination ainsi que les points de repères permettant de localiser le terrain,

2) les plans utiles à l'échelle du 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes :

- les limites du terrain et sa superficie,
- le plan de masse des constructions existantes sur le terrain ainsi que la surface totale des planchers et la surface construite aux sols,
- l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales,
- une proposition de morcellement du terrain,
- la destination des lots projetés dans le cadre de la proposition de morcellement.

Art. 29. — La demande de certificat de morcellement et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale de la commune de lieu d'implantation. La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier, telle que prescrite. La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée dans le récépissé.

Art. 30. — La demande du certificat de morcellement est instruite et délivrée dans les mêmes formes que celles prévues au présent décret pour le permis de bâtir.

Art. 31. — Le certificat de morcellement doit être notifié dans les deux (2) mois qui suivent le dépôt de la demande.

Art. 32. — La validité du certificat de morcellement est d'une (1) année à compter de la date de sa notification.

Chapitre III

Du permis de construire

Section I

Instruction et délivrance

Art. 33. — Toute construction ou transformation de construction, est subordonnée à la possession du permis de construire, conformément aux dispositions des articles n° 49-52 et 55 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée et dans le respect de l'article 1^{er} du présent décret.

Art. 34. — La demande du permis de construire doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire, ou par le locataire dûment autorisé ou par l'organisme ou service affectataire du terrain ou de la construction.

Le pétitionnaire doit fournir à l'appui de sa demande soit :

— une copie de l'acte de propriété, ou celle du certificat de possession tel que prévu par la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 susvisée.

— un mandat, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

— une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction.

Art. 35. — La demande de permis de construire est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

1) le plan de situation à l'échelle de 1/2000 ou 1/5000, comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que, les points de repères permettant de localiser le terrain.

2) le plan de masse de construction et d'aménagement à l'échelle 1/200 ou 1/500 comportant les indications suivantes :

— les limites du terrain, sa superficie, son orientation, et le tracé des clôtures le cas échéant,

— les courbes de niveau ou la surface de nivellement, et les coupes schématisées du terrain,

— la nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines,

— la hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain, ainsi que la destination des espaces construits et non construits,

— la surface totale de planchers et la surface construite au sol,

— l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques principales ainsi que, les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain.

3) les plans à l'échelle de 1/50^e des distributions intérieures des différents niveaux de construction, comportant les réseaux d'adduction d'eau potable, d'évacuation des eaux usées, d'électricité et de chauffage, ainsi que les façades y compris celles des clôtures et les coupes utiles.

La destination des différents locaux devra figurer sur les plans. Pour les projets de transformation de façades ou de gros œuvres, les parties anciennes conservées ou démolies ainsi que celles projetées, doivent apparaître distinctement.

Une notice comporte le devis descriptif des travaux ainsi que les délais de réalisation.

4) Les références du permis de bâtir pour :

les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre,

5) une notice accompagnée de schémas utiles et comportant les indications suivantes :

- * les effectifs et la capacité d'accueil de chaque local.

- * le mode de construction des structures et toitures, ainsi que la nature des matériaux utilisés,

- * la description sommaire des dispositifs d'alimentation en électricité, de gaz, de chauffage, d'adduction en eau potable, d'assainissement, et d'aération,

- * la description sommaire des organes de production, de transformation, de stockage des matières premières et des produits manufacturés,

- * les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie,

- * la nature et les quantités de substances liquides, solides ou gazeuses préjudiciables à la santé publique, à l'agriculture et à l'environnement, contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses, ainsi que le dispositif de traitement, de stockage et de filtrage.

- * le niveau du bruit, produit pour les constructions à usage industriel et commercial et établissements destinés à recevoir du public.

6) l'arrêté du wali y autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés dans les catégories d'établissements dangereux, insalubres et incommodes.

7) l'étude d'impact prévue par les dispositions du décret n° 90-78 du 27 février 1990 susvisé, pour les projets qui y sont assujettis.

Art. 36. — Les pièces accompagnant la demande de permis de construire définies à l'article 35 ci-dessus, doivent être établies et visées par un architecte agréé conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée. Toutefois le visa de l'architecte ainsi prévu, n'est pas exigé pour les personnes déclarant vouloir édifier ou modifier pour elles mêmes lorsque la construction est située dans les territoires de communes délimitées ou classées conformément aux dispositions législatives ou réglementaires qui leur sont applicables,

— la construction à usage autre qu'agricole dont la surface plancher hors œuvre nette n'excède pas 160 mètres carrés,

— la construction à usage agricole dont la surface plancher hors œuvre brute n'excède pas 500 mètres carrés.

Art. 37. — Dans tous les cas, la demande de permis de construire et les dossiers qui l'accompagnent, sont adressés en cinq (5) exemplaires au président de l'Assemblée populaire communale de la commune du lieu d'implantation.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'Assemblée populaire communale, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition des dossiers telle que prescrite.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.

Art. 38. — L'instruction de la demande porte sur la conformité du projet de construction avec les dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'existe pas, avec les prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et/ou avec celles édictées en application des dispositions se rapportant aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Elle doit tenir compte à cet effet, de la localisation, la nature, l'implantation, la desserte, le volume, l'aspect général de la ou des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux, compte tenu des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres applicables à l'emplacement considéré ainsi que les équipements publics et privés existants ou projetés.

L'instruction doit tenir compte également du respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique, ainsi qu'en matière de protection de l'environnement, et de préservation de l'économie agricole.

Art. 39. — Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de construire, recueille, au nom de l'autorité compétente pour statuer, les accords et avis en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, auprès des personnes publiques, services ou, le cas échéant, des associations intéressées par le projet.

Les personnes publiques, services ou, le cas échéant, associations, consultés qui n'ont pas fait connaître leur réponse dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Ils doivent faire retour dans tous les cas du dossier annexé à la demande d'avis dans le même délai. Sont notamment consultés au titre des personnes publiques :

— le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya,

— les services de la protection civile pour la construction d'immeubles à usage industriel ou commercial et, d'une manière générale, pour toute construction appelée à recevoir du public, ainsi que

pour la construction d'immeubles d'habitation importants qui peut poser des sujétions spéciales, et notamment en ce qui concerne la lutte contre l'incendie,

— les services compétents des monuments et sites, ainsi que du tourisme, lorsque les projets de construction sont situés dans des zones ou sites classés dans le cadre de la législation en vigueur,

— le service de l'Etat chargé de l'agriculture au niveau de la wilaya dans le cadre des dispositions de l'article 49 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Art. 40. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, agissant en tant que représentant de la commune, le président de l'assemblée populaire communale transmet un exemplaire du dossier de la demande au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Dans ce cas, le service compétent de l'urbanisme de la commune est chargé au nom du président de l'assemblée populaire communale, de l'instruction du dossier.

Art. 41. — lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de l'Etat, le président de l'assemblée populaire communale, transmet le dossier de la demande en quatre (4) exemplaires au service de l'Etat chargé de l'urbanisme pour avis conforme, dans un délai de huit (8) jours suivant la date de dépôt du dossier.

Le dossier transmis doit être suivi, dans un délai d'un mois à compter de la date de dépôt, de l'avis du président de l'assemblée populaire communale sur la projet de construction.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya est chargé de l'instruction du dossier et dispose d'un délai de deux (2) mois pour faire retour de trois exemplaires du dossier accompagné de son avis, à compter de la date de réception de ce dossier.

Art. 42. — Lorsque la remise du permis de construction relève de la compétence du wali ou du ministre chargé de l'urbanisme, l'instruction de la demande est faite dans les mêmes formes que celles prévues à l'article 41 ci-dessus.

Dans ce cas, le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya transmet à l'issue de l'instruction, dans les conditions et délais prévus à l'article 41 ci-dessus, quatre exemplaires du dossier de la demande accompagnés de l'ensemble des avis requis, à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de construire.

Art. 43. — La décision portant permis de construire doit être notifiée au demandeur dans les trois mois qui suivent le dépôt de sa demande lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale en tant que représentant de la commune et de quatre mois pour tous les autres cas.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par des documents ou des renseignements faisant défaut, à fournir par le pétitionnaire, le délai fixé ci-dessus est interrompu à compter de la date de notification de ce défaut et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements.

Art. 44. — Une construction ne peut être autorisée que si le projet qui s'y rapporte est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols approuvé ou d'un document en tenant lieu.

Dans les communes ne disposant pas du document mentionné à l'alinéa ci-dessus, l'autorisation de construire peut être refusée si le projet de construction n'est pas conforme aux prescriptions du plan d'aménagement et d'urbanisme et/ou de celles édictées en application des dispositions prévues aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme.

Si la construction est à édifier dans un lotissement, elle ne peut être autorisée que si elle est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement.

Lorsque l'autorisation est refusée ou comporte des réserves, la décision prise par l'autorité compétente doit être motivée.

Art. 45. — La demande de permis de construire peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

La décision de surseoir à statuer est prononcée par l'autorité compétente qui délivre le permis de construire.

Elle est prononcée lorsque le terrain concerné par la construction est compris dans le périmètre d'une étude d'aménagement et d'urbanisme en cours, prescrite au titre de la législation et la réglementation en vigueur.

La décision de surseoir à statuer intervient dans un délai fixé pour l'instruction.

La durée de sursis à statuer ne peut excéder une (1) année.

Art. 46. — Dans le cas de constructions nécessitant des aménagements, des réserves spécifiques d'emplacement public ou des servitudes particulières, le permis de construire doit comporter les obligations et les servitudes que doit respecter le constructeur.

Art. 47. — La décision relative à la demande de permis de construire auquel est joint un exemplaire du dossier est notifiée par l'autorité compétente au pétitionnaire et au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Un exemplaire est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale. Un dernier jeu est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis de construire.

Art. 48. — La copie de l'arrêté portant permis de construire affichée au siège de l'assemblée populaire communale, autorise toute personne intéressée à *consulter jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an et d'un (1) mois, tous les documents graphiques du dossier de la demande.*

Art. 49. — Le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire.

Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, *une nouvelle demande de permis de construire est obligatoire. Cette demande donne lieu à permis de construire établi, sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable à ce renouvellement.*

Art. 50. — Le bénéficiaire de la décision autorisant la construction doit, *informé contre récépissé le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent, de la date d'ouverture du chantier, suivant modèle de déclaration fixé par le ministre chargé de l'urbanisme.*

Art. 51. — Durant toute la durée du chantier un panneau visible de l'extérieur indiquant les références du permis de construire accordé et la nature de la construction, est apposé par le bénéficiaire des travaux. Le panneau doit également comporter la date d'ouverture de chantier et la date prévue de fin des travaux et s'il y a lieu le nom du maître de l'œuvre, du bureau d'études et enfin celui de l'entreprise de réalisation.

Le modèle type de panneau est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 52. — Les branchements des constructions en différentes utilités ne seront raccordés que sur présentation du permis de construire et du récépissé d'ouverture de chantier.

Art. 53. — Le président de l'assemblée populaire communale peut solliciter à titre gracieux, en tant que de besoin, les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya pour instruire les permis de construire sur lesquels il a compétence pour statuer.

Section 2

Instruction du certificat de conformité

Art. 54. — En application des dispositions de l'article 75 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le bénéficiaire du permis de construire est tenu à l'achèvement des travaux de construction ainsi que s'il y a lieu des travaux d'aménagement à sa charge, de se faire délivrer un certificat de conformité des travaux effectués avec les dispositions du permis de construire.

Art. 55. — La remise du certificat de conformité est de la compétence du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent pour les permis de construire délivrés par celui-ci et du wali territorialement compétent pour les autres cas.

Art. 56. — Le certificat de conformité vaut permis d'habiter, ou autorisation d'admission du public et du personnel, si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie, ou au commerce sous réserve des dispositions législatives et réglementaires en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

Art. 57. — Dans le cadre des dispositions de l'article 46 ci-dessus, le bénéficiaire du permis de construire dépose dans un délai de trente (30) jours à compter de l'achèvement des travaux, une déclaration établie en deux exemplaires attestant cet achèvement au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de construction contre récépissé de dépôt.

Un exemplaire de cette déclaration est adressé au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

Lorsque la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été déposée dans les conditions et délais requis, pour lesquels par défaut, il peut être fait référence à la date d'achèvement des travaux suivant l'échéance de réalisation prévue au permis de construire, il est procédé d'office au contrôle de leur conformité, à l'initiative du président de l'assemblée populaire communale ou du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.

La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions du permis de construire, est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'assemblée populaire communale et du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, ainsi que ceux des autres services intéressés, notamment la protection civile, dans les cas prévus du présent décret.

Dans le cas d'immeubles édifiés, le contrôle de la conformité porte aussi sur les travaux d'aménagement à la charge du bénéficiaire du permis de construire.

Art. 58. — La commission de contrôle de conformité prévue à l'article 57 ci-dessus se réunit sur convocation du président de l'assemblée populaire communale concernée, après consultation du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, au sujet des services à convoquer, dans un délai de trois semaines après le dépôt de la déclaration d'achèvement s'il y en a eu.

Un avis de passage informant le bénéficiaire du permis de construire de la date à laquelle il sera procédé au contrôle, lui est adressé au moins huit (8) jours à l'avance, par le président de l'assemblée populaire communale.

Un procès-verbal de recatement est établi séance tenante à l'issue du contrôle de conformité. Ce procès-verbal mentionne toutes les observations faites et fait ressortir l'avis de la commission sur le degré de conformité constaté.

Ce procès-verbal est signé par les membres de la commission.

Art. 59. — Le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, transmet le procès-verbal de recatement avec ses propositions à l'autorité compétente pour la délivrance du certificat de conformité.

Si le procès-verbal de recatement a conclu à la conformité des ouvrages achevés, le certificat de conformité est délivré.

Au cas où l'opération de recatement a laissé apparaître que les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux plans approuvés et aux dispositions du permis de construire, l'autorité compétente fait connaître à l'intéressé que le certificat de conformité ne peut lui être accordé et qu'il a l'obligation de procéder à la mise en conformité de la construction avec les plans approuvés et les dispositions applicables. Elle lui rappelle les sanctions qu'il encourt en vertu des dispositions de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Elle fixe à l'intéressé un délai qui ne peut excéder trois (3) mois pour procéder à la mise en conformité. A l'issue de ce délai sur proposition du service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, l'autorité compétente délivre s'il y a lieu le certificat de conformité ou, le cas échéant, le refuse et engage les poursuites judiciaires, conformément aux dispositions de l'article 78 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

Art. 60. — En l'absence de toute décision statuant sur la conformité dans les trois (3) mois qui suivent le dépôt de la déclaration d'achèvement de la construction, le pétitionnaire peut saisir d'un recours hiérarchique, par lettre recommandée avec accusé de réception soit, le ministre chargé de l'urbanisme lorsque l'autorité compétente pour délivrer le certificat est le wali, soit wali dans les autres cas.

L'autorité saisie de ce recours doit notifier sa décision dans le mois qui suit, faute de quoi le certificat de conformité est réputé accordé.

Chapitre IV

Du permis de démolir Instruction et délivrance

Art. 61. — En application des dispositions de l'article 60 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, aucune opération de démolition partielle ou totale d'un immeuble ne peut être entreprise sans l'obtention au préalable d'un permis de démolir, lorsque ledit immeuble est situé sur un site classé ou en voie de classement sur la liste du patrimoine historique, architectural, touristique, culturel ou naturel, conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables, ou encore, lorsque l'immeuble à démolir est solidaire de constructions mitoyennes.

Art. 62. — La demande de permis de démolir doit être formulée et signée par le propriétaire de l'immeuble à démolir, son mandataire ou par le service ou organisme public affectataire qui devra fournir selon le cas :

- une copie de l'acte de propriété, ou du certificat de possession conformément aux dispositions de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 susvisée,

- un mandat conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée,

- une ampliation de l'acte administratif ayant prononcé l'affectation de l'immeuble considéré,

Le dossier joint à la demande de permis de démolir comprend :

- un plan de situation à l'échelle 1/2000^e ou 1/5000^e

- un plan de masse à l'échelle 1/500^e de la construction à démolir, ou à conserver dans le cas de démolition partielle,

- un exposé détaillé des motifs de l'opération projetée,

- les données sur les conditions actuelles d'utilisation ou d'occupation,

- l'importance et la nature des travaux de démolition,

- l'affectation éventuelle du site libéré,

- s'il y a lieu, une expertise technique précisant les conditions de la démolition envisagée.

Art. 63. - La demande de permis de démolir et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés en cinq (05) exemplaires au président de l'assemblée populaire communale du lieu d'implantation de la construction.

La date de dépôt est constatée par le récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

instruite par les services compétents de l'urbanisme de la commune au nom du président de l'assemblée populaire communale.

Un exemplaire de la demande est transmis dans les huit jours qui suivent son dépôt, au service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya, qui dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître son avis.

Art. 65. — Le délai d'instruction est de trois mois à compter de la date de dépôt du dossier de la demande.

Le permis de démolir est délivré en la forme d'arrêté.

Art. 66. — Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Art. 67. — Le service chargé de l'instruction de la demande présentée, recueille auprès des personnes publiques, services ou organismes intéressés par la démolition envisagée, les avis, accords, ou décisions prévues par les lois et règlements en vigueur.

Les personnes publiques, services ou organismes consultés doivent faire connaître leur avis dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis. L'avis doit être dûment motivé s'il est défavorable, ou assorti de prescriptions spéciales.

Ils doivent faire retour, dans tous les cas, du dossier annexé à la demande d'avis dans le même délai.

Art. 68. — En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée, le permis de démolir est délivré par le président de l'assemblée populaire communale après avis des services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya et des personnes publiques, services ou organismes, dans le cadre de la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 69. — Le permis de démolir est notifié par le président de l'assemblée populaire communale au demandeur.

Dans le cas de décision de rejet ou d'avis favorable assorti de réserves spécifiques, la décision et l'avis doivent être notifiés et motivés au demandeur.

Art. 70. — Le président de l'assemblée populaire communale doit procéder au siège de l'assemblée populaire communale à l'affichage du récépissé de dépôt de demande du permis de démolir durant toute la période d'instruction du permis de démolir.

Art. 71. — Les citoyens peuvent faire opposition par écrit au projet de démolition auprès du président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Cette opposition est irrecevable si elle n'est pas justifiée ou appuyée par des pièces légales jointes à la requête d'opposition.

Art. 72. — Le demandeur peut introduire une requête auprès du président de l'assemblée populaire communale une fois passés les délais d'instruction.

Si dans un délai de trente (30) jours qui suivent l'introduction de la requête aucune réponse ne lui est parvenue, il peut saisir la juridiction compétente.

Art. 73. — Le demandeur du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition que vingt (20) jours après la date d'obtention du permis de démolir et après avoir établi une déclaration d'ouverture du chantier.

Art. 74. — Le permis de démolir est périmé :

— si la démolition n'est pas intervenue au bout de cinq (05) ans ;

— si les travaux de démolition sont suspendus durant trois (03) années consécutives ;

— s'il est annulé expressément par une décision de justice.

Chapitre V

Dispositions particulières aux bâtiments menaçant ruine

Art. 75. — Conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi n° 90-08 du 7 août 1990 relative à la commune, le président de l'assemblée populaire communale prescrit la démolition des murs, bâtiments et édifices menaçant ruine ou, le cas échéant, leur réparation au titre des mesures de sûreté exigées par les circonstances.

Le président de l'assemblée populaire communale peut faire effectuer toutes visites et contrôles jugés utiles à l'effet de vérifier la solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Quiconque ayant connaissance de faits relevant l'insécurité d'un immeuble est tenu de porter ces faits à la connaissance du président de l'assemblée populaire communale.

Lorsque l'immeuble considéré est soumis à la législation en vigueur en matière de protection des monuments et sites historiques, leur réparation ou démolition ne peut être ordonnée par le président de l'assemblée populaire communale que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation qui leur sont applicables.

Art. 76. — En exécution de l'article précédent, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition de

Chapitre VI

Dispositions finales

Art. 79. — Toutes dispositions contraires à celles du présent décret sont abrogées.

Art. 80. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE.

mur, bâtiment ou édifice menaçant ruine est notifié au propriétaire avec obligation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et s'il conteste le péril de faire commettre un expert chargé de procéder contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté à la constatation de l'état des lieux et de dresser rapport.

Dans le cas où le propriétaire, n'a point fait cesser le péril dans le délai fixé et s'il n'a pas désigné un expert, *il sera procédé à la constatation de l'état des lieux par les services techniques communaux ou le service de l'Etat chargé de l'urbanisme au niveau de la wilaya.*

L'arrêté et le rapport d'expert sont transmis immédiatement à la juridiction compétente. Dans les huit jours qui suivent le dépôt au greffe, le juge prendra sa décision.

La décision de la juridiction compétente est notifiée au propriétaire par voie administrative.

De plus, si la juridiction compétente constate l'état d'insécurité de l'immeuble, le président de l'assemblée populaire communale prend un arrêté portant interdiction d'habiter.

Ledit arrêté doit être revêtu de l'approbation du wali.

Art. 77. — En cas de péril imminent, le président de l'assemblée populaire communale concerné, après avertissement adressé au propriétaire, consulte ses services techniques ou les services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya, dans les vingt quatre heures qui suivent. Si le rapport de ces services constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le président de l'assemblée populaire communale ordonne les mesures provisoires pour garantir la sécurité, et notamment l'évacuation de l'immeuble.

Un arrêté d'interdiction d'habiter est pris par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétent.

Si dans le délai imparti par la sommation, les mesures prescrites n'ont point été exécutées, le président de l'assemblée populaire communale prend d'office et aux frais du propriétaire, les mesures de sauvegarde indispensables.

Art. 78. — Dans le cas de non exécution par le propriétaire des mesures prévues aux deux articles précédents, le montant des frais concernant l'exécution des travaux prescrits par le président de l'assemblée populaire communale est avancé par la commune et recouvré, comme en matière de contributions directes sans préjudice de l'application des peines prévues par le code pénal.

Toutefois, lorsque le propriétaire en cause fait abandon à la commune de l'immeuble menaçant ruine il est dispensé de l'exécution desdits travaux.