

**Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les
procédures d'élaboration et d'approbation des
plans d'occupation des sols ainsi que le contenu
des documents y afférents.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'équipement ;

Vu la Constitution et notamment ses articles 81
(alinéas 3° et 4°) et 116 (2^{me} alinéa) ;

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

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 commission 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 janvier 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 90-78 du 27 février 1990 relatif aux études d'impact sur l'environnement ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.

Décète :

Article 1^{er}. — Le présent décret a pour objet de fixer les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols et le contenu des documents qui s'y rapportent conformément aux dispositions de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée.

CHAPITRE I

DE L'ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 2. — L'établissement du plan d'occupation des sols est prescrit par délibération de ou des assemblées populaires communales concernées

Cette délibération doit :

— rappeler les termes de référence du plan d'occupation des sols à élaborer définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme y afférent,

— préciser les modalités de participation des administrations publiques des organismes et services publics et des associations, l'élaboration du plan d'occupation des sols.

Art. 3. — La délibération citée ci-dessus est notifiée au wali territorialement compétent et affichée pendant un mois au siège de l'assemblée populaire communale ou au siège des assemblées populaires communales concernées.

Art. 4. — L'arrêté délimitant le périmètre d'intervention du plan d'occupation des sols tel que prévu à l'article 12 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, est pris sur la base d'un dossier comportant une note de présentation, le plan à l'échelle du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et délimitant le territoire à couvrir par le plan d'occupation des sols ainsi que la délibération y afférente, selon le cas :

-- par le wali lorsque le territoire concerné relève d'une même wilaya,

-- par le ministre chargé de l'urbanisme conjointement avec le ministre chargé des collectivités locales lorsque le territoire concerné relève de wilayas différentes.

Art. 5. — Lorsque le plan d'occupation des sols couvre des territoires de deux ou plusieurs communes, son élaboration peut être confiée à un établissement public intercommunal tel que prévu aux articles 9 et 10 de la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune.

Art. 6. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal initient l'élaboration du plan d'occupation des sols, telle que décrite au présent décret notamment en ce qui concerne le suivi des études, le recueil des avis dans le cadre de la concertation avec les différents organismes et services publics, administrations publiques et les associations retenues à cet effet.

Toutefois, les décisions prises par l'établissement public intercommunal et entrant dans le cadre des procédures fixées dans le présent décret ne sont exécutoires qu'après délibération des assemblées populaires communales concernées.

Art. 7. — Le ou les présidents des assemblées populaires communales ou l'établissement public intercommunal font connaître par écrit, au président de chambre de commerce et président de chambre d'agriculture, aux présidents des organisations professionnelles, et aux présidents des associations locales d'usagers, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols.

Ces destinataires disposent de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du plan d'occupation des sols et, dans l'affirmative, désignent leurs représentants.

Art. 8. — A l'issue du délai prévu à l'article 7 ci-dessus, le président ou les présidents des assemblées populaires communales prennent un arrêté précisant la

liste des administrations publiques, organismes et services publics et associations ayant demandé à être consultés sur le projet du plan d'occupation des sols.

Sont obligatoirement consultés :

a) Au titre des administrations publiques, les services de l'Etat chargés au niveau de la wilaya :

- de l'urbanisme,
- de l'agriculture,
- de la régulation économique,
- de l'hydraulique,
- des travaux publics,
- des transports,
- des monuments et sites,
- des postes et télécommunications.

b) Au titre des organismes et services publics, ceux chargés au niveau local :

- de la distribution d'énergie,
- des transports,
- de la distribution de l'eau.

Cet arrêté fait l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de ou des assemblées populaires communales concernées et notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et aux services de l'Etat concernés au titre du présent article.

Art. 9. — Le projet du plan d'occupation des sols, adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, et aux associations concernées au titre de l'article 8 ci-dessus, qui disposent de soixante (60) jours pour émettre leurs avis ou observations.

Faute de réponse dans le délai prévu ci-dessus, leur avis est réputé favorable.

Art. 10. — Le projet du plan d'occupation des sols adopté est soumis à l'enquête publique pendant soixante (60) jours. Le ou les présidents des assemblées populaires communales prennent à cet effet un arrêté :

- fixant le ou les lieux de consultation du projet de plan d'occupation des sols,
- désignant le ou les commissaires enquêteurs,
- précisant les dates de démarrage et d'achèvement de la période d'enquête,
- définissant les modalités de déroulement de l'enquête publique.

Art. 11. — L'arrêté soumettant le plan d'occupation des sols à l'enquête publique est affiché au siège de l'assemblée populaire communale durant toute la période de l'enquête publique. Un exemplaire de l'arrêté est notifié au wali territorialement compétent.

Art. 12. — Les observations peuvent être soit consignées sur un registre spécial coté est paraphé par le président de l'assemblée populaire communal soit formulées directement au commissaire enquêteur soit lui être adressées par écrit.

Art. 13. — A l'expiration du délai légal, le registre d'enquête est clos. Il est signé par le commissaire enquêteur.

Dans les quinze (15) jours qui suivent, le ou les commissaires enquêteurs établissent un procès-verbal de clôture de l'enquête et le transmettent au président de ou des assemblées populaires communales concernées accompagné du dossier complet de l'enquête avec les conclusions.

CHAPITRE II

DE L'APPROBATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 14. — Après enquête publique, le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié et accompagné du registre d'enquête ainsi que du procès-verbal de clôture de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, est transmis au wali territorialement compétent qui doit faire connaître son avis et ses observations dans les trente (30) jours à compter de la réception du dossier.

Passé ce délai, l'avis du wali est réputé favorable.

Art. 15. — Le plan d'occupation des sols, éventuellement modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ainsi que de l'avis du wali, est approuvé par délibération de l'assemblée populaire communale.

Art. 16. — Le plan d'occupation des sols approuvé est notifié notamment ;

- au(x) wali(s) territorialement concerné(s),
- aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya,
- à la chambre de commerce,
- à la chambre de l'agriculture.

Art. 17. — Le plan d'occupation des sols approuvé est mis à la disposition du public par voie d'arrêté du président de l'assemblée populaire communale qui précise :

- la date d'effet de la mise à disposition,
- le ou les lieux où les documents peuvent être consultés,
- la liste des documents écrits et graphiques composant le dossier.

CHAPITRE III

DU CONTENU DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 18. — Le plan d'occupation des sols se traduit par :

1. Un règlement qui contient :

a) la note de présentation dans laquelle sera justifiée la comptabilité des dispositions du plan d'occupation des sols avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ainsi que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.

b) la partie de règles fixant pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire telles que définies au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée : la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachés à la propriété du sol exprimés par le coefficient d'occupation du sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol et toutes servitudes éventuelles.

Le coefficient d'occupation du sol est défini dans ce cas par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est exprimée par : la surface de plancher hors œuvre brute, égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, déduite :

— des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous sols non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

— des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, de balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules,

— des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricoles ainsi que des surfaces des serres de production.

Le coefficient d'emprise au sol est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

Le règlement précise, en outre, les conditions de l'occupation de sols liées aux :

1. accès et voiries
2. dessertes par les réseaux
3. caractéristiques des terrains

4. implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7. hauteur des constructions

8. aspect extérieur

9. stationnement

10. espaces libres et plantations.

Le règlement précise, en outre, la nature des ouvrages et des équipements publics ainsi que leur implantation et identifie les voiries et réseaux divers à la charge de l'Etat tels que définis dans le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales ainsi que l'échéancier de leur réalisation.

2. Des documents graphiques qui se composent notamment :

a) d'un plan de situation (échelle 1/2000° ou 1/5000°),

b) d'un plan topographique (échelle 1/500° ou 1/1000°),

c) d'une carte (échelle 1/500° ou 1/1000°) précisant les contraintes géotechniques d'urbanisation du territoire concerné accompagnée d'un rapport technique,

d) d'un plan de l'état de fait (échelle 1/500° ou 1/1000°) faisant ressortir le cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes,

e) d'un plan d'aménagement général (échelle 1/500° ou 1/1000°) déterminant :

— les zones réglementaires homogènes,

— l'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique,

— le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'Etat tels que définis par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ceux à la charge des collectivités locales.

les espaces qui de par leur spécificité sont à préserver.

f) d'un plan de composition urbaine (échelle 1/500^e ou 1/1000^e) contenant notamment les éléments du règlement tels que définis au point 1b du présent article, accompagné d'une ou d'axonométrie illustrant les formes urbaines et architecturales souhaitées pour le ou les secteurs considérés.

A l'exception du plan de situation, tous les plans cités au point 2 sont établis obligatoirement à l'échelle 1/500^e lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

CHAPITRE IV

DE LA REVISION ET DE LA MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 19. — Toute révision partielle ou totale du plan d'occupation des sols approuvé ne peut être envisagée que pour les motifs cités à l'article 37 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, et après délibération de l'assemblée populaire communale.

La délibération y afférente accompagnée d'un rapport justificatif est notifiée au wali.

L'élaboration et l'approbation du plan d'occupation des sols mis en révision sont soumises aux mêmes conditions que celles prévues au chapitre II et III de présent décret.

Art. 20. — En application des dispositions des articles 33 et 37 de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisé, toute révision ou modification de plan d'occupation des sols est prononcée par délibération de ou des assemblées populaires communales territorialement compétentes et après avis du ou des walis concernés.

Art. 21. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 28 mai 1991.

Mouloud HAMROUCHE