République Algérienne démocratique et populaire
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

جامعة قسنطينة 3
UNIVERSITE DE CONSTANTINE 3

Institut de Gestion des Techniques Urbaines
« IGTU »

INSTITUTIONS, LEGISLATION ET ACTEURS DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Élaboré par:

Dr. Roukia BOUADAM

L'aménagement et l'urbanisme sont par définition un acte par lequel l'Etat organise l'occupation de l'espace et procure les droits à construire aux sols constructibles. C'est également un produit par lequel se traduit une culture et se manifeste le développement économique et social.

Cette prérogative de puissance publique ne peut s'exercer que dans la mesure où elle est bien comprise par les opérateurs chargés de la mise en œuvre, et par les usagers dont on recherche la sauvegarde des droits sur les biens qu'ils détiennent. En effet, les rapports qui s'établissent entre les droits à construire et la propriété foncière, sont de nature à créer un cadre de vie de qualité et une harmonie générale de construction.

Les règlements de construction sont les documents établis par un organe officiel (administration ou autorité responsable). Ils contiennent les dispositions visant à assurer les exigences de sécurité, de stabilité, d'hygiène, et le niveau du confort compatibles avec les exigences sociales et de l'environnement pendant la construction et pendant toute la durée de service du bâtiment.

La planification nationale prend en compte le facteur protection de l'environnement qui est une exigence fondamentale de la politique nationale de développement économique et social. Le développement national implique l'équilibre nécessaire entre les impératifs de la croissance économique et ceux de la protection de l'environnement et de la préservation du cadre de vie de la population.

Le présent Recueil tente de mettre à la disposition des étudiants de l'institut de gestion des techniques urbaines, option « Gestion des collectivités locales et gouvernance » ce document synthétisant le Cadre législatif et institutionnel relatif au développement urbain en Algérie.

----------SOMMAIRE----------

I. INTRODUCTION GENRALE

I.1 DEFINITION DES PRINCIPAUX CONCEPTS

I.1 L'INSTITUTION
I.1.1 Définition
I.1.2 Types d'institutions
I.2 LES ACTEURS :
I.2.1 Définition de l'acteur
I.2.2 Les différents acteurs
I.2.2 Poids des acteurs dans l'organisation et la dynamique spatiale.
I.2.3 Catégories d'acteurs
I.3 LA LEGISLATION
I.3.1 Définition du terme législation
I.3.2 Composition de la législation
I.3.3 Définition du terme loi
I.3.4 Types de lois
I.3.5 domaine de la loi

II. L'ADMINISTRATION LOCALE

II.1 LA WILAYA
II.1.1 Définition de la wilaya
II.1.2 Rôle de la wilaya :
II.1.3 Les Organes de la wilaya
II.1.4 L'organisation de la wilaya :
II.1.5 Les commissions de la wilaya dans le développement
II.2 LA COMMUNE
II.2.1.Définition de la commune
1I.2.2 Rôle de la communie :
1I.2.3 Les commissions de l'assemblée populaire communale
II.3 LA DAIRA :

II.4. AMENAGEMENT URBAIN ET COLLECTIVITES LOCALES
II.4.1 Rôle de la wilaya dans l'aménagement urbain
II.4.2 Rôle de la commune dans l'aménagement urbain

III. LES SERVICES DECONCENTRES
III.1 Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et de la ville
III.2 Ministère de l'environnement et des énergies renouvelable
III.3 Ministère du tourisme et de l'artisanat

IV.INSTRUMENTS JURIDIQUES DE PLANIFICATION ET D'AMENAGEMENT

IV. 1 Les Instruments D'aménagement Et De Développement Durable Du Territoire
IV.2 Les instruments d'urbanisme
IV.2.1. le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)
IV.2.2 le plan d'occupation des sols (P.O.S)

V. LES ACTES D'URBANISME Instruction et délivrance

V.1 INTRODUCTION

V.1.1. Définition de l'acte
V.1.2. Définition du permis
V.1.3. Définition du certificat

V.2. LE PERMIS DE LOTIR

V.2.1 Définition du permis de lotir
V.2.2 Composition du dossier de demande du permis de lotir
V.2.3 Procédure d'instruction du permis de lotir
V.2.4 Délivrance du permis de lotir
V.2.5 Publicité du permis de lotir
V.2.6 Délais de validité du permis de lotir

V.3 LE PERMIS DE CONSTRUIRE

V.3.1 Définition et objectifs:
V.3.2 Contenu du dossier de demande de permis de construire
V.3.3 Instruction et délais, de validité du permis de construire
V.3.4 Compétence de délivrance du permis de construire

V.4 PERMIS DE DEMOLIR

V.4.1 Définition
V.4.2 Champ d'application
V.4.3 Composition du dossier
V.4.4 Dépôt
V.4.5 Notification
V.4.6 Durée de validation

V.5 CERTIFICAT DE CONFORMITE

V.5.1 Définition du certificat de conformité
V.5.2 Dépôt de la demande
V.5.3 Instruction
V.5.4 Délivrance
V.5.5 Sanctions

V.6. LE CERTIFICAT D'URBANISME

V.6. 1 Définition :
V.6.2. Composition de la demande
V.6.3 Dépôt
V.6.4 Instruction
V.6.5 Délivrance
V.6.6 Durée de validité

V.7. LE CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

V.7.1 Définition du certificat de morcellement
V.7.2. Composition de la demande
V.7.3 Dépôt
V.7.4 Instruction
V.7.5 Délivrance
V.7.6 Durée de validité

VI . LES REGLES D'URBANISME ET LA FORME URBAINE

VI.1 Les règles générales

VI.1.1Localisation et desserte des constructions
VI.1.2Comme le permis de construire peut être subordonné:
VI.1.3 Exigences de l'autorité qui délivre le permis de construire :
VI.1.4 Servitudes / constructions
VI.1.5 Mesures concernant les VRD

VI.2 Dispositions particulières

VI.2.1Cas de l'absence de réseaux publics
VI.2.2.Cas de de terrains à grande surface ou à faible densité de construction
VI.2.3.L'évacuation des eaux pluviales
VI.2.4.Lotissement industriel ou de construction d'établissements
VI.2.5.La construction d'établissements industriels

VII. LEGISLATION LOIS DE PROTECTION

VII.1. Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière

VII.1.1. Objet de la loi :
VII.1.2. Définition du patrimoine foncier
VII.1.3.La composition du patrimoine foncier
VII.1.4.Nature juridique de la propriété
VII.1.5. L'inventaire général

VII.2. Protection de l'environnement dans le cadre du développement durable

VII.2.1 Définition des concepts clé :
VII.2.2.Objet de la loi
VII.2.3.Objectifs de la loi
VII.2.4.Les principes de la protection de l'environnement :
VII.2.5.Des instruments de gestion de l'environnement

VII.3. Protection du patrimoine culturel

VII.3.1. Objet de la loi :
VII.3.2.Définition du patrimoine culturel de la nation
VII.3.3.Composition des biens culturels:
VII.3.4.Gestion des biens culturels immobiliers
VII.3.5.Le classement des biens culturels immobiliers
VII.3.6.L'expropriation pour cause d'utilité publique
VII.3.7.La protection des biens culturels mobiliers
VII.3.8.Les recherches archéologiques
VII.3.9.Les organes de protection du patrimoine

Références bibliographiques

CHAPITRE I :

INTRODUCTION GENRALE

CHAPITRE I : INTRODUCTION GENRALE

I. DEFINITION DES PRINCIPAUX CONCEPTS

I.1 L'INSTITUTION[1]

I.1.1 Définition : *Du latin* le terme *instituo* (instituer, établir), désigne une structure d'origine coutumière ou légale, faite d'un ensemble de règles tourné vers une fin, qui participe à l'organisation de la société ou de l'État [38].

L'institution est un établissement ou structure où s'accomplit un travail. « Une institution désigne une structure sociale dotée d'une certaine stabilité dans le temps » [37]. C'est un organisme public ou privé, régime légal ou social, établi pour répondre à quelque besoin déterminé d'une société donnée.

I.1.2 Types d'institutions :

On distingue plusieurs institutions à l'image de :

- *Institution de bienfaisance, charitable;*
- *Institutions militaires et politiques,*
- *Institutions religieuses;*
- *Institutions nationales et internationales.*

Comme on distingue des institutions :

A :En sociologie,

Une institution désigne une structure sociale (ou un système de relations sociales) dotée d'une certaine stabilité dans le temps. Sociologiquement, une institution est l'ensemble des faits sociaux, mais à condition que ces faits sociaux soient organisés, se transmettent et finalement qu'ils s'imposent.

B /En politique,

En politique, une institution résulte du régime politique. Elle est mise en place par la Constitution, les lois, les règlements et les coutumes.

C/En économie,

En économie, on parle d'institution financière, d'institution financière monétaire, de l'économie des institutions, de l'école de pensée nommée institutionnalisme, ainsi que des investisseurs institutionnels.

D/Une institution internationale :

est un organisme qui dispose du statut d'institution, lui permettant d'exercer des activités au niveau international.

[1] Les définitions sont tirées de plusieurs sources ([6],[7], [32],[33],[34], [37]et [38].)

E/ L'institution disciplinaire :

Est un syntagme/concept proposé par le philosophe français Michel Foucault pour penser un ensemble de lieux (prison, asile, caserne, hôpital, usine, école...) analogues dans leur fonction.

F/L'institution culturelle :

Dans son acception générale, renvoie-le plus souvent à la culture cultivée. La notion comporte également une dimension historique, non seulement parce que chaque institution culturelle a sa propre histoire, mais aussi parce que la plupart d'entre elles sont liées à une histoire nationale, régionale ou locale.

Une institution scolaire :

Est une structure sociale et politique destinée à l'éducation, dans le premier degré (écoles maternelle, écoles élémentaire, enfants handicapés) et le second degré (collèges, lycées).

I.2 LES ACTEURS :

L'aménagement de l'espace urbain suscite de plus en plus de débats de synergies et de conflits qui mettent en scène des acteurs publics, des acteurs privés et d'autres issus de la "société civile". ***Qu'appelle-t-on l'acteur ?***

I.2.1 Définition de l'acteur :

L'acteur est celui qui agit, qui se trouve à l'origine d'une (décision-) action. « L'acteur est *une entité sociale. Elle* est dotée de *la capacité d'action propre* (ce qui est l'opérateur), *autonome* et possédant *une compétence intentionnelle stratégique* de nature à influencer les autres acteurs en terme de décision et de comportement (spatial) »[3].

L'acteur peut être une personne, un groupe d'individu, une organisation ou une institution, avec un ou plusieurs porte-parole [3].

Deux aspects doivent se réunir :

- La capacité de décision-action et
- Son impact spatial structurant et dynamisant.

L'acteur n'existe pas sans l'action réelle ou potentielle. Cette action est de nature à modifier l'espace et/ou le comportement spatial des autres acteurs, elle suppose *une certaine puissance* (le pouvoir), *l'intentionnalité* (l'objectif, la finalité) et *le déploiement d'une stratégie* en vue d'atteindre un objectif [3].

L'action est la raison d'être même de l'acteur. [3].

I.2.2 Les différents acteurs

Les principaux acteurs [3] sont :

- Un individu (la famille, le ménage), où la décision est plutôt individuelle
- Un groupe, *le groupe* plus ou moins formel-informel
- Une entreprise,
- Un lobby (groupe de _pression),
- Un parti,
- Une association,
- Une collectivité *locale* ou territoriale
- Un Etat…)

I.2.3 Poids des acteurs dans l'organisation et la dynamique spatiale.

Il y a des acteurs dont la fonction essentielle est la gestion spatiale ou territoriale comme la collectivité ou l'Etat. Les acteurs ne revêtent pas la même importance en fonction de leurs poids dans l'organisation et la dynamique spatiale. R. Brunet classe les acteurs [3] comme suit :

Les petits acteurs

Ce sont souvent les petits acteurs qui sont à l'origine des inflexions sociétales majeures comme la dynamique de l'habitat, la mobilité urbaine, l'effet de mode… On est tous acteur quelque part, jamais totalement, non plus à zéro [3].

L'importance de ces acteurs réside dans le comportement.

Les grands acteurs

De l'autre côté, on a *les grands acteurs* qui ont plus de poids sur l'inflexion des décisions macro spatiales comme les grandes entreprises ou l'Etat, l'inflexion se situe au niveau de *la décision* normative, incitative ou contraignante.

I.2.4 Catégories d'acteurs

D'une manière générale, on peut distinguer plusieurs catégories d'acteurs selon l'importance de leurs rapports à l'espace, la visibilité et le rôle:

a/ Catégorie des acteurs selon leur rapport à l'espace :

1/ Les acteurs spatiaux :

L'acteur spatial est *tout ce qui est capable de changer l'espace à une échelle quelconque*, capable de prendre une décision de nature à modifier l'espace et de là changer le comportement et la pratique des autres. Dont le but de l'action est la production ou la transformation de l'espace. C'est le cas des aménageurs, des urbanistes, des promoteurs immobiliers [3].

> *Les acteurs spatiaux sont « l'ensemble des agents susceptibles d'avoir, directement ou indirectement, une action sur les territoires. De l'individu à l'État et aux structures transnationales, en passant par l'entreprise, les collectivités locales, les associations, etc. Ils ont leurs représentations mentales et patrimoniales, leurs pratiques socio-spatiales des territoires ; leurs intérêts, leurs objectifs et donc leurs stratégies. Ils peuvent passer des alliances, faire du "lobbying", arbitrer, etc. »* [35].

Les acteurs spatiaux peuvent être individuels ou collectifs, publics ou privés: Individus ou ménages, entreprises, Etat, collectivités territoriales et organisations internationales [36].

2/ Les acteurs non spatiaux qui s'inscrivent seulement dans l'espace qui n'en constitue qu'un cadre pour leur action.

De leurs actions résultent :

- Le mode de fonctionnement d'un espace (systèmes de transports, systèmes de production et distribution, implantation des services, choix d'urbanisme, etc.),
- le paysage ainsi produit [34].

Il se trouve que dans une société donnée, ce sont *les acteurs* qui façonnent, en tout cas plus que les autres, cet espace selon *leur capacité stratégique* et *la puissance déployée* pour atteindre cet objectif.

> *« Ces acteurs sont d'importance inégale allant du simple citoyen qui utilise tous les moyens pour choisir une localisation ou influencer une décision à son échelle jusqu'aux véritables réseaux de pouvoirs et de contre-pouvoirs formels mais informels ou illicites qui foisonnent un peu partout tout en restant invisibles et intouchables jusqu'à l'instance de l'Etat qui dispose toujours de grands moyens pour modifier parfois irréversiblement l'espace que ce soit local ou national »*[3].

b/ Catégorie des acteurs selon leur Visibilité :

Les acteurs invisibles qui jouent un rôle plus ou moins important selon les lieux et Les époques et se trouvent en filigrane de toutes les constructions urbaines.

Les acteurs visibles qui sont les acteurs administratifs et privés :

- Acteurs publics
- Acteurs privés
- Société civile.

c/ Catégorie des acteurs selon le rôle[2] : On peut distinguer quatre grandes catégories d'acteurs selon le rôle [6]:

1/ Moyens de financement
La première catégorie s'intéresse aux acteurs ceux qui apportent les moyens de financement

1.1/ ***Au sein des entreprises*** *:*
Les *propriétaires* sont

- Soit des *actionnaires* (détenteurs d'une ou plusieurs « actions » de sociétés de capitaux),
- Soit des *associés* (détenteurs d'une ou plusieurs « parts sociales » de sociétés -EURL, SARL-).

1.2/ ***Au sein des organisations publiques*** *:*

- L'état (par le biais des contribuables) et les actionnaires (dans le cadre des entreprises publiques)

1.3/ ***Au sein des organisations à but non lucratif*** (associations, mutuelles …) :

- *Sociétaires,* membres qui paient une cotisation.

2/ Prise de décisions
La deuxième catégorie s'intéresse aux acteurs qui prennent les décisions

- « Dans chaque organisation on retrouve des ***dirigeants*** (personnes chargées de gouverner = conduire, piloter une organisation) et des ***cadres*** (salariés ayant un certain pouvoir de direction ou d'expertise) » [6].
- « Cependant, les salariés tout comme les fonctionnaires ont un rôle de plus en plus important dans la prise de décision (de moins en moins considérés comme des exécutants et acteurs du système d'information de l'organisation par ailleurs) » [6].

3/ Travail au sein des organisations

La troisième catégorie s'intéresse aux acteurs dont leurs collaboration est sous forme d'un travail au sein des organisations. Ces dernières dans laquelle on trouve différents métiers

- « Au sein des entreprises : Salariés (RH, compta, production …) ;
- Au sein des organisations publiques :

[2] Cette catégorie est rédigé à partir de la source [6]

- *Fonctionnaires* = personnes nommées par l'État et titularisées dans un poste de la fonction publique (différents « corps » : d'armée, de l'enseignement…) ;
- Au sein des organisations à but non lucratif :
- *Bénévoles*, également des salariés (besoin de compétences spécifiques) » [6].

4/ Prestations offertes

La quatrième catégorie s'intéresse aux acteurs qui bénéficient des prestations offertes [6].

- *Les clients, les usagers, les adhérents*

5/ Selon l'intensité de leur relation au projet [3]

Il y a plusieurs façons de distinguer les groupes d'acteurs. On peut les distinguer aussi selon l'intensité de leur relation au projet [40].

Les **acteurs touchés :** sont ceux que le projet affecte directement
Ex: les habitants, les propriétaires ;

Les **acteurs concernés :** sont ceux qui ont un rôle dans la marche du projet
Ex: les élus, les administrations; finalement,

Les **acteurs intéressés :**

Sont ceux qui s'impliquent plus ou moins ponctuellement sur un aspect ou l'autre du projet
Ex : les associations, les experts, les mandataires, les journalistes… Il peut aussi être pertinent de distinguer les acteurs publics (liés à l'administration) des acteurs semi-publics (associations) et privés (habitants, propriétaires).

Les décideurs :

Il s'agit des élus concernés, ainsi que des chefs de service des administrations ayant un pouvoir décisionnel sur le projet, que ce soit en termes de financement, d'orientation stratégique ou de validation. Leur rôle est de donner une orientation au projet, et de mettre à disposition les ressources nécessaires.

Les opérationnels :

Il s'agit des acteurs en charge de la gestion concrète du projet
Ex: le chef de projet, les collaborateurs des administrations impliqués dans la structure opérationnelle (équipe de projet), voire des représentants d'associations. Leur rôle est de mener à bien le projet, en réalisant les objectifs fixés par les décideurs.

Les mandataires :

Ce sont des professionnels qui ont une mission sur un aspect ou l'autre du projet
Ex: consultants stratégiques, architectes, sociologues, animateurs des démarches participatives.

[3] Cette classification est tirée de l'exemple du projet « Les acteurs du projet urbain et leurs motivations » [40]

Les associations:

Les associations sont des interlocuteurs clés pour la gestion des projets urbains. Non seulement elles amènent de précieuses connaissances sur le contexte local, mais elles proposent souvent un regard pointu et complémentaire sur des thématiques particulières
Ex: gestion de la mobilité, protection de l'environnement, vie du quartier, etc.

Les propriétaires :

Il peut s'agir de simples propriétaires privés souhaitant valoriser leur parcelle, ou de propriétaires institutionnels (caisses de pension, assurances).

Les habitants:
Les habitants ne constituent pas un groupe d'acteurs homogène. Ils se distinguent par leur attitude (pour ou contre le projet), par leur niveau de participation (présents ou absents), par les enjeux qu'ils défendent (privés, collectifs, sociaux, environnementaux, etc.).

I.3 LA LEGISLATION : Qu'est-ce qu'on entend par législation ?

I.3.1 Définition du terme :

Avant le mot "législation" était le nom donné au pouvoir donné à certaines autorités d'émettre des règles contraignantes. A notre époque il désigne d'une manière générale le corps des Lois et des règlements en vigueur dans un Etat déterminé [5].

Dans ce document on peut dire "se référer à la législation algérienne en matière d'urbanisme".

La législation est l'ensemble des lois d'un pays relatives à un domaine particulier. Action par laquelle sont élaborées, adoptées et édictées les lois d'un pays. Ensemble des lois d'un pays, des dispositions législatives intéressant un domaine donné.

Autrefois le mot "législation" était le nom donné au pouvoir donné à certaines autorités d'émettre des règles contraignantes.

A notre époque il désigne d'une manière générale le corps des Lois et des règlements en vigueur dans un Etat déterminé [43].

I.3.2 Composition de la législation :

« La législation comprend, la Constitution, les règles que fixe le Parlement, c'est à dire l'Assemblée nationale et le Sénat, les règlements administratifs que sont les décrets, les arrêtés et, dans une certaine mesure, les circulaires. Elle comprend la Constitution, les lois édictées par le pouvoir législatif, ainsi que les décrets, les arrêtés et, dans une certaine mesure, les circulaires qui émanent du pouvoir exécutif.» [5].

I.3.3 Définition de loi

Etymologie : du latin lex, loi, droit écrit. Le mot loi est un terme générique pour désigner une règle, une norme, une prescription ou une obligation, générale et permanente, qui émane d'une autorité souveraine (le pouvoir législatif) et qui s'impose à tous les individus d'une société. Son non-respect est sanctionné par la force publique.

Par extension, la loi est l'ensemble des lois. Elle est la principale source du droit. Au sens figuré, la loi désigne l'autorité**,** le pouvoir [43].

La loi est une règle exprimant un idéal, une norme de droit écrite, de portée générale et impersonnelle. Elle s'applique à tous sans exception et nul n'est censé l'ignorer. Elle est délibérée, rédigée, amendée et votée par le Parlement (Assemblée nationale et Sénat) en termes identiques.

Elle est promulguée (signée) par le Président de la République et publiée au Journal officiel [44].

I.3.4 Types de lois :

Il existe plusieurs types de lois, qui correspondent soit à un domaine particulier, soit à une procédure particulière d'adoption, soit aux deux.

I.3.5 domaine de la loi :

Plusieurs domaines caractérisent les lois à titre indicatif :

- Domaine de l’urbanisme
- Domaine de l’environnement
- Domaine du patrimoine
- Domaine de l’aménagement du territoire
- Domaine du tourisme et de l’artisanat
- Domaine du commerce,

CHAPITRE II.

L'ADMINISTRATION LOCALE

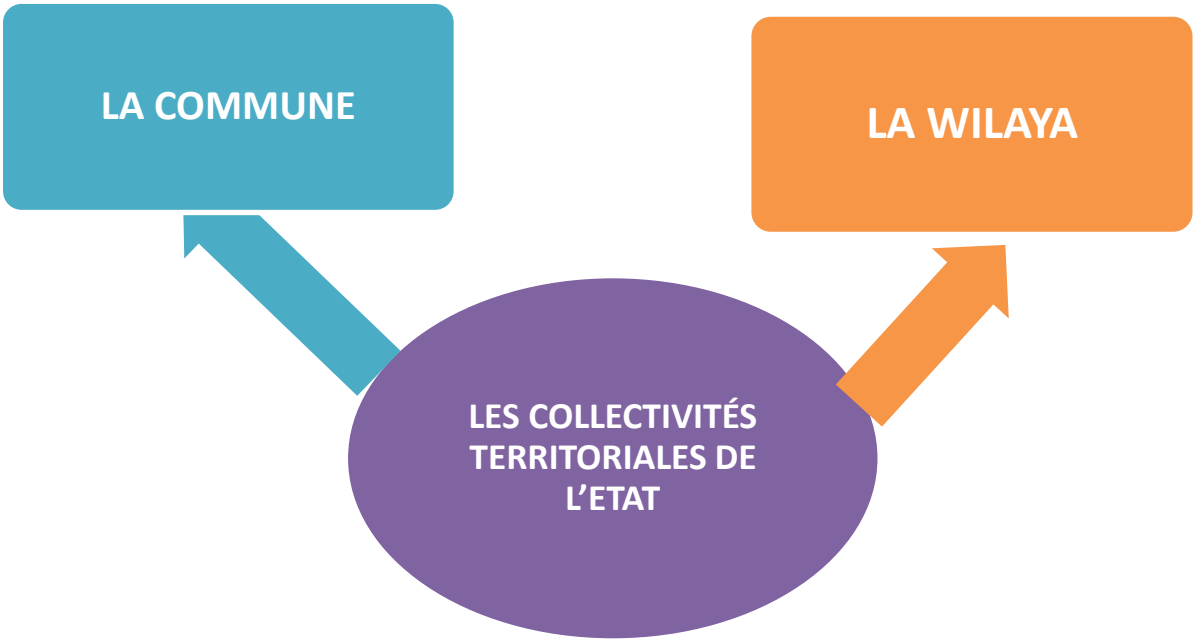
&

SON ROLE DANS L'AMENAGEMENT URBAIN

CHAPITRE II : L'ADMINISTRATION LOCALE

II. L'ADMINISTRATION LOCALE [4]

D'après la constitution : « Les collectivités territoriales de l'Etat sont la commune et la wilaya… » (Art 15). « L'assemblée élue constitue l'assise de la décentralisation et le lieu de participation des citoyens à la gestion des affaires publiques. » (Art 16). L'administration locale se constitue de la Wilaya et de la Commune.



II.1 LA WILAYA

II.1.1 Définition de la wilaya:

La wilaya est une collectivité territoriale de l'Etat (art 1).Elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elle est également une circonscription administrative déconcentrée de l'Etat et constitue à ce titre l'espace de mise en œuvre solidaire des politiques publiques et de la concertation entre les collectivités territoriales et l'Etat.

La wilaya a un nom, un territoire et un chef -lieu. Le nom et le chef-lieu de la wilaya sont fixés par décret présidentiel. Toute modification intervient dans les mêmes formes. Le territoire de la wilaya correspond aux territoires des communes la composant (art 9).

II.1.2 Rôle de la wilaya :

Elle est chargée de l'action déconcentrée de l'Etat. Elle contribue à la mise en œuvre des politiques publiques, dans le cadre défini de la répartition des compétences et des moyens de l'Etat, entre ses échelons centraux et territoriaux. Elle intervient dans tous les domaines de compétence qui lui sont dévolus par la loi.

[4] Les données concernant l'administration locale sont basées sur les lois de la wilaya et de la commune, et le décret relatif aux organes et structure de la wilaya [19], [20] et [28].

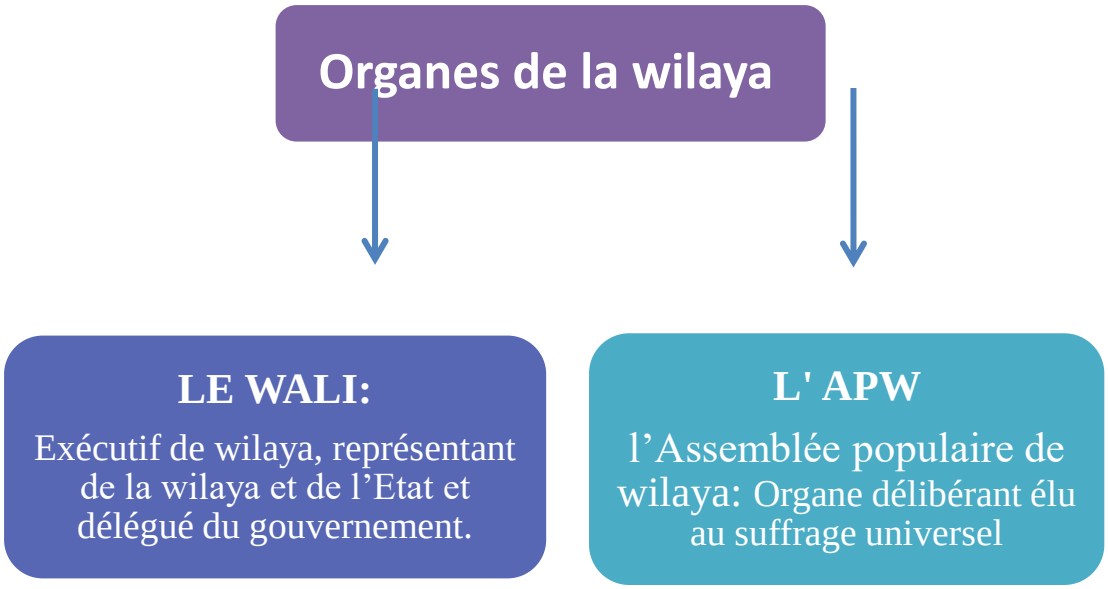
Elle concourt avec l'Etat:

- A l'administration
- A l'aménagement du territoire,
- Au développement économique, social et culturel,
- A la protection de l'environnement ainsi qu'
- A la protection, la promotion et l'amélioration du cadre de vie des citoyens.

II.1.3 Les Organes de la wilaya

La wilaya est dotée de deux organes (art 2):

-L'Assemblée populaire de wilaya ;
-Le wali.



II.1.4 L'organisation de la wilaya :

Le Décret exécutif n° 94-215 du 14 Safar 1415 correspondant au 23 juillet 1994 déterminant les organes et les structures de l'administration générale de la wilaya.
La wilaya est organisée en plusieurs structures :

- Secrétariat général
- Inspection générale
- Cabinet
- Direction de la Réglementation, des Affaires Générales et du Contentieux (DRAGC)
- Chef de Daïra

- Conseil de la Wilaya
- Direction de l'administration Locale (DAL)
- Direction des Transmissions Nationales (DTN)
- Directions sectorielles

Le Secrétariat Général se compose de :

- Service de la Coordination et de l'Organisation
- Service des Archives
- Service de la Documentation

L'inspection générale

La Direction de la Réglementation, des Affaires Générales et du Contentieux est composée du :

- Service de la Réglementation Générale
- Service de la circulation des personnes
- Service des Affaires juridiques et du contentieux

La Direction de l'Animation Locale est constituée du :

- Service du Personnel
- Service de l'Animation
- Service du Budget et du Patrimoine

II.1.5 Les commissions de la wilaya dans le développement urbain (Art. 33) :

L'Assemblée populaire de wilaya forme, en son sein, des commissions permanentes, pour les questions relevant de son domaine de compétence, notamment celles relatives à :

- L'éducation, l'enseignement supérieur et la formation professionnelle ;
- L'économie et les finances ;
- La santé, l'hygiène et la protection de l'environnement ;
- La communication et la technologie de l'information;
- L'aménagement du territoire et le transport ;
- L'urbanisme et l'habitat ;
- L'hydraulique, l'agriculture, les forêts, la pêche et le tourisme ;
- Les affaires sociales, culturelles, cultuelles, wakfs, sportives et de jeunesse ;
- Le développement local, l'équipement, l'investissement et l'emploi.

- ❖ Elle peut, également, constituer des commissions ad hoc pour étudier toutes autres questions qui intéressent la wilaya.

II.2 LA COMMUNE

II.2.1.Définition de la commune :

Créée par la loi ; la commune est la collectivité territoriale de base de l'Etat. Elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière (art 1). La commune a un nom, un territoire et un chef-lieu (art 6).

II.2.2 Rôle de la commune :

La commune concourt avec l'Etat, notamment,

- À l'administration,
- À l'aménagement du territoire,
- Au développement économique, social et culturel,
- À la sécurité,
- À la protection et l'amélioration du cadre de vie des citoyens.

II.2.3 Les commissions de l'assemblée populaire communale

L'assemblée populaire communale forme, en son sein, des commissions permanentes pour les questions relevant de son domaine de compétence, notamment celles relatives à :

- L'économie, les finances et l'investissement ;
- La santé, l'hygiène et la protection de l'environnement ;
- L'aménagement du territoire, l'urbanisme, le tourisme et l'artisanat ;
- L'hydraulique, l'agriculture et la pêche ;
- Les affaires sociales, culturelles, sportives et de jeunesse.
- Le nombre des commissions permanentes est fixé comme suit :
- Trois (3) commissions pour les communes de 20.000 habitants ou moins ;
- Quatre (4) commissions pour les communes de 20.001 à 50.000 habitants ;
- Cinq (5) commissions pour les communes de 50.001 à 100.000 habitants ;
- Six (6) commissions pour les communes de plus de 100.000 habitants.

II.3 LA DAIRA :

La daïra est un prolongement de l'administration de la wilaya, elle constitue un niveau intermédiaire qui assiste les communes dans leurs missions. Elle n'est dotée ni de personnalité morale ni d'autonomie financière.

Le chef de daïra assiste le wali dans ses missions (concernant le contrôle, le suivi et l'animation des communes rattachées à chaque daïra).

Le chef de daïra anime, oriente, coordonne et contrôle l'activité des communes qui lui sont rattachées.

Il est chargé d'encourager toute initiative individuelle ou collective des communes qu'il anime, et donne un avis consultatif sur la nomination des responsables des structures techniques de daïra relevant de l'administration de l'Etat.

Le secrétaire général de la daïra est chargé de suivre les tâches qu'effectuent les structures rattachées à la daïra et coordonne entre eux [45].

II.4 AMENAGEMENT URBAIN ET COLLECTIVITES LOCALES

II.4.1 Rôle de la wilaya dans l'aménagement urbain :

Les compétences de l'assemblée populaire de wilaya portent, de manière générale, sur les actions de développement économique, social et culturel, d'aménagement du territoire de la wilaya, de protection de l'environnement et de promotion des vocations spécifiques. Elle participe à l'élaboration du plan d'aménagement du territoire de la wilaya et contrôle son application, conformément aux lois et règlements en vigueur (Art. 78).

Elle élabore un plan de développement à moyen terme qui retrace les objectifs, les programmes et les moyens mobilisés par l'Etat dans le cadre des projets de l'Etat et des programmes communaux de développement (art 80).

Dans le cadre du plan visé à l'article 80 ci-dessus, l'Assemblée populaire de wilaya (art 82):

- Identifie les zones industrielles à créer, participe et se prononce sur la réhabilitation des zones industrielles et zones d'activité, dans le cadre des programmes nationaux de réhabilitation ;
- Facilite l'accès des opérateurs au foncier économique ;
- Facilite et encourage le financement des investissements dans la wilaya ;
- Participe à la relance des activités des entreprises publiques implantées dans la wilaya en prenant toutes les mesures nécessaires

La wilaya assure la réalisation, sur le budget déconcentré de l'Etat, inscrit à son indicatif, des établissements d'enseignement moyen, secondaire et professionnel, et se charge de leur entretien de leur maintenance et du renouvellement de leur mobilier scolaire. Comme elle assure la réalisation d'équipements de santé dépassant les capacités des communes.

II.4.2 Rôle de la commune dans l'aménagement urbain :

- L'assemblée populaire communale participe, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, aux procédures d'élaboration et de mise en œuvre des opérations d'aménagement du territoire et de développement durable (art 108).

- Elle donne l'avis sur l'implantation de tout projet d'investissement et/ou d'équipement ou tout projet s'inscrivant dans le cadre du programme sectoriel pour le développement de son territoire notamment en matière de sauvegarde des terres agricoles et d'impact sur l'environnement (art 109).

- Mettre en œuvre toute mesure de nature à encourager et promouvoir l'investissement.

Dans le domaine de l'urbanisme, des infrastructures et de l'équipement

La commune se dote de tous les instruments d'urbanisme prévus par la législation et la réglementation en vigueur, après adoption par délibération de l'assemblée populaire communale.
La commune :

- S'assure du respect des affectations des sols et des règles de leur utilisation ;
- Veille au contrôle permanent de la conformité des opérations de construction, en rapport avec les programmes d'équipement et d'habitat ;
- Veille au respect des dispositions en matière de lutte contre les constructions précaires et illicites.
- Veille, avec le concours des services techniques habilités, à la protection et la sauvegarde des biens culturels immobiliers et à la protection et la sauvegarde de l'harmonie architecturale des agglomérations (art 116).
- Veille à la préservation de son assiette foncière,
- Veille à la protection du patrimoine foncier relevant du domaine public de l'Etat
- Initie les actions liées à l'aménagement d'infrastructures et d'équipements pour les réseaux qui relèvent de ses compétences, ainsi que les actions afférentes à leur gestion et à leur maintenance
- Participer à l'aménagement d'espaces destinés à abriter des activités économiques, commerciales ou de services

Dans le domaine de l'habitat :

En matière de l'habitat, l'Assemblée populaire de wilaya peut contribuer à la réalisation des programmes d'habitat. Art. 101) et participe aux opérations de rénovation et de réhabilitation du parc immobilier bâti, ainsi qu'à la préservation du cachet architectural. Comme elle participe au programme de lutte et de résorption de l'habitat précaire et insalubre

La commune crée les conditions favorisant la promotion immobilière. Elle initie ou participe également à la promotion de programmes d'habitat. Elle encourage et organise, notamment, toute association d'habitants visant la sauvegarde, l'entretien et la rénovation d'immeubles ou de quartiers.

- Réaliser les établissements de l'enseignement primaire,
- Concourir à la réalisation d'infrastructures communales de proximité, destinées aux activités de sport, de jeunesse, de culture et de loisirs. Ces opérations peuvent bénéficier du

- Concours financier de l’Etat
- Contribuer au développement, à la préservation et à l’entretien des infrastructures de proximité destinées aux activités de loisirs, diffusion des arts, de la lecture publique et de l’animation culturelle
- Veille à la préservation de l'hygiène et de la salubrité publique, en matière, notamment :

  De distribution d'eau potable ;

  D’évacuation et de traitement des eaux usées ;

  De collecte, transport et traitement des déchets solide

  D’entretien de la voirie communale ;

Dans le domaine de l'amélioration du cadre de vie :

En matière d'amélioration du cadre de vie du citoyen, la commune prend en charge, dans la limite de ses moyens et conformément à la législation et la réglementation en vigueur, l’aménagement des espaces verts, la mise en place du mobilier urbain et participe à l'entretien des espaces récréatifs et des plages.

CHAPITRE III :

AMENAGEMENT URBAIN ET SERVICES DECONCENTRES

III. LES SERVICES DECONCENTRES

III.1 Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et de la ville

Regroupant les différentes structures de l'administration centrale, le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a pour mission la mise en œuvre de la politique générale du gouvernement dans les domaines de l'habitat, du logement, de la construction, de l'urbanisme et de l'architecture et de veiller à son application conformément aux lois et règlements en vigueur. Les services déconcentrés sont constitués de trois structures implantées au niveau des wilayas [41]:

A/ La direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction

La Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction a pour mission de mettre en œuvre, au niveau local, la politique de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction. A ce titre, elle est chargée:

Dans le domaine de l'Urbanisme:

- D'assurer, en liaison avec les organismes concernés, la mise en œuvre, le contrôle et le suivi des instruments d'aménagement et d'urbanisme;
- De préserver les sites et zones à vocation spécifique;
- De veiller au respect des règles en matière d'urbanisme;
- D'organiser les interventions de revitalisation au sein des tissus urbains existants;
- De programmer et d'assurer la mobilisation du foncier urbanisable à court, moyen et long terme;
- D'instruire les demandes d'actes d'urbanisme et d'émettre les avis techniques nécessaires à l'établissement des actes y afférents.

Dans le domaine de l'Architecture:

- De favoriser la création architecturale et les techniques de construction adaptées aux sites, de promouvoir un cadre bâti harmonieux et esthétique en fonction des caractéristiques géographiques, climatiques et sociales locales ;
- D'assurer la cohérence dans le développement de l'habitat, des équipements publics, des services et des activités;
- D'assurer la maîtrise d'ouvrage programmes d'aménagement urbain périodiquement leur état d'avancement.

Dans le domaine de la Construction:

- De s'assurer de l'application des techniques et réglementaires ainsi que des constructions en vigueur ;
- De recenser le potentiel de production des carrières et la localisation des gîtes de matériaux naturels utilisés dans la construction;
- D'initier toute action de recherche visant la promotion et le développement des systèmes constructifs et des matériaux de construction;
- D'effectuer les contrôles réglementaires en matière de construction.

La Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction, comprend quatre (4) services :

1. Le Service de l'Urbanisme et des Aménagements Urbains;
2. Le Service de l'Architecture et de la Construction;
3. Le Service du Suivi des Marchés Publics;
4. Le Service de l'Administration et des Moyens;

Chaque service comprend, selon l'importance des tâches qui lui sont confiées, au maximum quatre (4) bureaux.

B/ La direction du logement

La direction de logement a pour mission de mettre en œuvre au niveau local la politique du logement [40]:

A ce titre, elle est chargée:

- De proposer des programmes de logements initiés par l'Etat et les collectivités locales et de suivre leur état d'avancement, en relation avec les autorités locales et organismes concernés ;
- De participer au contrôle de la qualité technique des réalisations du secteur et de coordonner les actions pour le développement des programmes de promotion immobilière;
- De suivre et de contrôler l'activité immobilière, exercée par les agents immobiliers;
- De suivre et de contrôler l'activité immobilière exercée par les promoteurs et par les entrepreneurs immobiliers ;

- De veiller à la mise en œuvre et au contrôle des aides publiques et d'assurer le suivi des réalisations qui s'y rapportent; d'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des programmes de logements initiés par l'Etat et les collectivités locales;
- D'assurer le suivi du fichier local en matière d'attribution de logements en relation avec les collectivités locales et les organismes concernés ;
- D'assurer le suivi et l'évaluation des réalisations des programmes de logements.

La Direction du Logement comprend entre trois (3) et quatre (4) services:

1. Service du Logement Public Locatif;
2. Service du Logement Rural et de la Réhabilitation du Cadre Bâti;
3. Service de la Promotion Immobilière et des Aides de l'Etat;
4. Service de l'Administration et des Moyens.

Chaque service comprend, selon l'importance des tâches qui lui sont confiées, au maximum quatre (4) bureaux.

C/ La direction des équipements publics

La direction des équipements publics a pour mission de mettre en œuvre, au niveau local, la politique de l'Etat en matière de réalisation d'équipements publics. A ce titre, elle est chargée [40]:

- D'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des programmes d'équipements publics ;
- De participer à la définition des besoins en équipements publics en adéquation avec les programmes de logements ;
- D'assurer le suivi et l'évaluation des réalisations de programmes d'équipements publics
- De contribuer à la définition des mesures de protection du cadre bâti;
- De participer à la préparation des dossiers réglementaires relatifs aux marchés de travaux et d'études;
- D'assurer la collecte et l'exploitation des données relatives aux études et à la réalisation des équipements publics;
- D'assurer la remise des ouvrages réalisés aux maîtres d'ouvrages;
- De précéder, en relation avec les structures concernées, à l'identification des tissus urbains existants et d'en proposer des opérations adaptées.

La Direction des Equipements Publics comprend entre trois (3) et quatre (4) services:

1. Service des Etudes et des Evaluations ;
2. Service de la Conduite et du Suivi des Opérations de réalisation;
3. Service des Marchés Publics ;
4. Service de l'Administration et Des moyens.

Chaque service comprend, selon l'importance des tâches qui lui sont confiées, au maximum quatre (4) bureaux.

D/ LES ORGANISMES SOUS TUTELLE

- Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières (OPGI)
- L'Agence nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL)
- La Caisse Nationale du Logement (CNL)
- Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI)
- Centre National des Etudes et de la Recherche en Industrie du Bâtiment (CNERIB)
- Le Centre de Génie sismique(CGS)
- L'Agence Nationale de l'Urbanisme (ANURB)

D.1.Les offices de promotion et de gestion immobilières (OPGI)

Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ils sont réputés commerçants dans leurs rapports avec les tiers et sont soumis aux règles de droit commercial.

Ils peuvent exercer leurs activités sur l'ensemble du territoire national. Les offices de promotion et de gestion immobilière sont chargés dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public en matière de logement, notamment pour les catégories sociales les plus démunies.

En outre, ils sont chargés à titre accessoire [40]:

- De la promotion immobilière;
- De la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de tout autre opérateur;
- De la promotion foncière;
- Des actions de prestation de services en vue d'assurer l'entretien, la maintenance, la réhabilisation et la restauration des biens immobiliers;

De toutes actions visant l'accomplissement de leur mission.

Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières sont en outre, habilités à gérer les biens immobiliers qui leur sont confiés.

En matière de gestion immobilière, les offices de promotion et de gestion immobilière sont chargés:

- De la location et /ou de la cession des logements et locaux à usage professionnel, commercial et artisanal;
- Du recouvrement des loyers et des charges locatives ainsi que des produits de la cession des biens immobiliers qu'ils gèrent;
- De la préservation des immeubles et de leurs dépendances en vue de leur maintien en état permanent d'habitabilité;
- De l'établissement et de la tenue à jour de l'inventaire des immeubles constituant le parc immobilier dont ils assurent la gestion ainsi que le contrôle du statut juridique des occupants des logements et locaux compris dans ces immeubles;
- De l'organisation et de la coordination de toutes les actions destinées à permettre une utilisation optimale des ensembles immobiliers qu'ils gèrent;
- D'assurer selon les conditions particulières la gestion de tous les biens qui leur ont été ou qui leur seront rattachés dans le cadre de l'unicité des règles de gestion du patrimoine immobilier;

Toute autre action entrant dans le cadre de la gestion immobilière.

D.2.Agence national pour l'amélioration et le développement du logement (AADL)

L'Agence ADL a été créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Elle assure une mission de service public et est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. L'Agence a pour objet, sur l'ensemble du territoire national:

- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier;
- L'encadrement et la dynamisation des actions de :
- Résorption de l'habitat insalubre;
- Rénovation et de restauration des tissus anciens;
- Restauration urbaine
- Création de villes nouvelles
- L'élaboration et la vulgarisation en vue de leur développement, des méthodes de construction novatrices à travers son programme d'action;

- La conception et la diffusion la plus large de l'information, en direction des acteurs des marchés foncier et immobilier (promoteurs, citoyens, institutions financières, pouvoirs publics locaux, producteurs de matériaux, bureaux d'études, entreprises de réalisation, gestionnaires d'immeubles, associations …).

L'activité de l'Agence est chargée principalement de l'encadrement et la promotion d'opérations foncières destinées aux logements. Les terrains sont acquis auprès du Domaine National puis étudiés, équipés et rétrocédés aux opérateurs pour la réalisation de programmes de logements collectifs et individuels, sociaux et promotionnels.

Par ailleurs, l'Agence développe des travaux confiés par le ministère, tels que le dossier relatif au projet de ville nouvelle de Boughzoul, la mise en œuvre du programme national de résorption d'habitat précaire et la réalisation de programmes de logements aidés et en location-vente [40].

D.3 L'observatoire national de l'habitat

L'Agence ADL a été chargée par le ministère de l'Habitat de la mise en place de l'Observatoire National de l'Habitat en 1996.

L'Observatoire est chargé de recueillir, analyser, traiter et diffuser les informations nécessaires pour éclairer et/ou appuyer les prises de décisions en matière de politique du logement.

Les travaux de l'Observatoire ont pour objectif, la mise à disposition de tous les opérateurs (État, collectivités, promoteurs, public, ….) des informations fiables et régulièrement mises à jour. Pour la mise en place de la banque de données, les études suivantes sont engagées ou programmées [41]:

- L'étude du marché du logement,
- L'étude du marché locatif,
- L'étude du marché du foncier,
- L'étude du système du suivi des instruments et des actes d'urbanisme,
- L'étude des coûts de viabilisation et d'aménagement,
- L'analyse des contraintes pour la maintenance, la rénovation et/ou la réhabilitation du parc existant,
- La mise en place d'un système d'indicateurs,
- Le plan local de l'habitat.

D4. Caisse nationale du logement (CNL)

Création

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement Public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par décret exécutif n° 91-145 DU 12 mai 1991 modifié par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994.

Missions

La Caisse a pour missions et attributions [41] :

- De gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social,
- De promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.

A ce titre, elle est chargée notamment de :

- Participer à la définition de la politique de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social ;
- Recevoir et gérer les ressources instituées à son profit par la législation et la réglementation en vigueur ;
- Proposer toutes études tendant à améliorer l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat et notamment du logement à caractère social ;
- Réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches liées à l'habitat, apporter son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés, et favoriser les actions d'informations, d'échanges d'expérience et de rencontres pour la promotion et le développement de l'habitat.

Organisation

La Caisse Nationale du Logement est organisée :

- Au niveau central, en directions centrales subdivisées en départements et en services ;
- Au niveau décentralisé, en directions régionales (Treize) regroupant des agences de différentes catégories (Vingt-sept actuellement).

A noter que l'objectif fixé est de parachever à court terme la couverture de l'ensemble des Wilayate par le réseau de la Caisse.

D.5.Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)

Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière a été institué par le décret législatif n° 93-03 du 01 mars 1993 portant sur l'activité immobilière (en son article 13). Quant à sa création officielle, elle a été promulguée par le décret exécutif n° 97-406 du 03 novembre 1997.

Organisme à caractère mutualiste, le Fonds ne poursuit pas de but lucratif. Il est placé sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, mais jouit de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Sa mission consiste à garantir les paiements effectués sous forme d'avances, à la commande, par les futurs acquéreurs de logements (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plans (V.S.P).

La forme d'organisation retenue pour le Fonds lui confère une certaine indépendance vis-à-vis de l'Etat, notamment du fait de la solidarité et de la participation directe et active des principaux acteurs que sont les promoteurs adhérents, et ce, à travers les organes de gestion prévus légalement à cet effet, dont [41]:

- Le Bureau de l'Assemblée générale des promoteurs adhérents (05 membres élus) ;
- Le Conseil de Déontologie (05 membres élus) ;
- Le Conseil de Discipline (05 membres élus) ;
- Le Conseil d'Administration (07 membres élus) ;

Outre ces organes, le Fonds est doté d'un Comité de Garantie, composé de 04 membres et présidé par le Directeur Général.

Ledit Comité est seul habilité à se prononcer sur l'octroi de la garantie, et ce, après examen des demandes, selon des critères arrêtés par le Fonds et approuvés par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Le Fonds dispose actuellement de plusieurs représentations, installées notamment à Oran, Annaba, Bordj Bou Ariridj et Biskra.

D.6.Centre national des études et de la recherche en industrie du bâtiment (CNERIB)

Crée en 1982 par la transformation de l'INERBA, il a pour mission d'entreprendre tous travaux scientifiques et techniques se rapportant à la mise au point, au développement et à la maîtrise des techniques pour accroître les performances de l'appareil de production du secteur de la construction [41].

A ce titre, le CNERIB :

- Procède à l'étude, à la recherche et à la mise au point de matériaux de construction, composants, matériels et systèmes constructifs adaptés au contexte économique,
- Collecte et traite l'ensemble des informations technico-économiques relatives aux différents composants et matériaux entrant dans la construction,
- Procède à des essais et à des expérimentations liées aux travaux de recherche dans le cadre de son objet ou pour tout organisme demandeur,
- Emet des Avis Techniques sur les matériaux et composants de la construction
- Assiste les entreprises dans leur développement et dans l'innovation, Assiste les maîtres d'ouvrages dans la définition objective des exigences,
- Vise l'amélioration de la qualité de la construction par l'élaboration de documents techniques servant de base à des textes réglementaires.

D.7 Centre De Génie Sismique (CGS)

L'approche visant à réduire le risque sismique s'articule autour des actions suivantes:

- Recherche en vue de mieux connaître le mouvement sismique, le comportement des structures, et l'interaction sol - structures afin de formuler et d'améliorer la réglementation technique de la construction.
- Formation de cadres techniques et diffusion de l'information pour faire passer dans la pratique des résultats de la recherche.
- Application stricte de la réglementation technique de la construction.
- Planification appropriée de l'utilisation de l'espace.
- Préparation des services de la Protection Civile (plans d'urgence, moyens d'interventions) et corps spécialisés dans l'intervention et la réhabilitation.
- Le centre intervient dans les quatre premiers types d'action. La mission globale est de contribuer à une réduction appréciable du risque sismique en Algérie au travers d'activités de recherche, d'études spécialisées, de formation et d'information

D.8 Agence Nationale De L'urbanisme **(ANURB)**

a pour mission

- De proposer toutes études ou analyses prospectives ayant pour but de renforcer l'action de l'Etat et des collectivités locales dans le domaine de l'urbanisme.
- D'assister l'Etat, les collectivités locales et les organismes concernés ou intéressés dans l'initiation, l'exécution et/ou le suivi des projets d'envergure nationale, régionale ou locale en matière d'urbanisme et d'intervention sur les tissus urbains.
- D'apporter son concours technique aux collectivités en matière de résorption de l'habitat précaire.
- D'apporter son concours, dans le cadre de ses attributions, aux autorités et organismes concernés, en matière d'études, de création et de réalisation de zones d'expansion et de sites touristiques.
- De proposer à l'autorité de tutelle toute réglementation liée à son domaine d'activité.
- D'effectuer, pour le compte de l'Etat et des collectivités locales, toute mission de maîtrise d'ouvrage déléguée liée à son domaine d'activité.
- De constituer une documentation relative à son domaine d'activité et de mettre en place une banque de données.
- De publier, sur tout support écrit ou audiovisuel, les résultats de ses analyses, expertises et réflexions.
- De réaliser des études d'approche, d'élaborer et de suivre les plans relatifs aux zones d'habitat, aux lotissements et aux zones urbaines à restructurer ou à rénover.
- D'étudier et d'établir les plans d'urbanisme.
- De mener toute étude se rapportant au développement des agglomérations et des zones rurales.
- D'élaborer les normes techniques nécessaires à la mise en œuvre des orientations, choix et programmes en matière d'urbanisme.
- D'effectuer les études et les travaux d'aménagement en liaison avec les instances et organismes concernés, des zones industrielles et des zones à utilisation spécifique.
- De fournir, dans un cadre conceptuel et en fonction de ses capacités et de son plan de charge, des prestations ainsi que des expertises et des consultations liées à son objet, à toute personne de droit public ou de droit privé.
- D'élaborer toute étude ayant pour finalité la réservation des sols nécessaires aux projets à caractère spécifique de l'Etat, des collectivités locales et des organismes intéressés.

III.2 MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ENERGIES RENOUVELABLE :

B/ Direction de l'environnement :

Décret exécutif n° 96-60 du 27 janvier 1996 portant création de l'inspection de l'environnement de wilaya

Avant on parle d'inspection de l'environnement « la dénomination direction de l'environnement de wilaya remplace celle de l'inspection de l'environnement de wilaya dans l'ensemble des dispositions concernées du décret exécutif n°96-60 du 7 Ramadhan 1416 correspondant au 27janvier 1996 susvisé.

Mission de la direction de l'environnement :

- Concevoir et de mettre en œuvre en liaison avec les autres organes de l'Etat, de la wilaya et de la commune un programme de protection de l'environnement sur l'ensemble du territoire de la wilaya,
- Délivrer les permis, autorisations et visas prévus par la législation et la réglementation en vigueur dans le domaine de l'environnement,
- Proposer toutes mesures tendant à améliorer le dispositif législatif et règlementaire ayant trait à la protection de l'environnement,
- Prendre en liaison avec les autres organes de l'Etat les mesures visant à prévenir et à combattre toutes les formes de dégradation de l'environnement et notamment la pollution, les nuisances, la désertification et l'érosion des sols, à sauvegarder et à développer la diversité biologique ainsi que le patrimoine cynégétique et à promouvoir les espaces verts et l'activité horticole.
- Promouvoir des actions d'information, d'éducation et de sensibilisation en matière d'environnement,
- Prendre ou de faire prendre des mesures tendant à améliorer le cadre et la qualité de la vie.

Organisation des directions de l'environnement de wilayas

Les directions de l'environnement de wilayas sont organisées en services et bureaux.
Elles peuvent comprendre de deux (2) à sept (7) services.
Chaque service peut, selon l'importance des tâches assurées, comprendre au maximum trois (3) bureaux.

III.3 **Ministère du tourisme et de l'artisanat**

C/ Direction du tourisme de wilaya
Les missions de la Direction du Tourisme et de l'Artisanat de wilaya :

Direction du Tourisme et de l'Artisanat comprend trois (3) services :

- Le service du tourisme,
- Le service de l'artisanat,
- Le service de l'administration et des moyens.

1 - En matière de tourisme :

- D'établir le plan d'actions annuel relatif aux activités touristiques,
- De veiller au développement durable du tourisme à travers la mise en valeur de toutes les potentialités locales,
- D'encourager l'émergence d'offres touristiques diversifiées et de qualité,
- De mettre en œuvre les programmes et les mesures de promotion et de développement des activités de tourisme et de thermalisme et d'en évaluer les résultats,
- De contribuer, avec les secteurs concernés, à la promotion du partenariat national et étranger, notamment dans les domaines de l'investissement et de la formation des ressources humaines,
- D'orienter et de suivre, en liaison avec les organismes concernés, les projets d'investissement touristique,
- De veiller à la conformité des activités touristiques et à l'application des règles, normes et standards de la qualité édictée en la matière,
- De contribuer à l'amélioration des prestations touristiques notamment celles ayant trait à l'hygiène, la protection de la santé et la sécurité liées à l'activité touristique,
- D'assurer le suivi de la mise en œuvre des opérations de soutien au titre du fonds d'appui à l'investissement, à la promotion et à la qualité des activités touristiques,
- D'animer et d'encadrer les services extérieurs, les espaces intermédiaires et le mouvement associatif œuvrant dans le tourisme au niveau local,
- De contribuer à l'élaboration du plan annuel et pluriannuel de développement du tourisme dans la wilaya,

2 - En matière d'artisanat :

- D'élaborer le plan d'actions annuel et pluriannuel relatif au développement des activités artisanales ;
- D'initier toute mesure susceptible de créer un climat favorable au développement durable de l'activité artisanale,
- De contribuer à la protection, à la sauvegarde du patrimoine artisanal et à sa réhabilitation,
- De veiller à l'application et au respect des lois, règlements, normes et standards de qualité en matière de production et d'exercice des activités artisanales;
- De participer au suivi de la mise en œuvre des opérations de soutien au titre du fonds national de promotion des activités de l'artisanat traditionnel,
- De participer aux efforts d'intégration des activités de l'artisanat dans la sphère économique locale,

CHAPITRE IV :

INSTRUMENTS JURIDIQUES DE PLANIFICATION ET D'AMENAGEMENT

CHAPITRE IV : Instruments juridiques de planification et d'aménagement

IV.1 Les Instruments D'aménagement et De Développement Durable Du Territoire

Dans son article 2 la loi précise que la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire est initiée et conduite par l'Etat.

Elle est conduite en relation avec les collectivités territoriales, dans le cadre de leurs compétences respectives, ainsi qu'en concertation avec les agents économiques et sociaux du développement.

Les citoyens sont associés à son élaboration et à sa mise en œuvre, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur [23].

Les objectifs de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire

La politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire vise un développement harmonieux de l'ensemble du territoire national, selon; les spécificités et les atouts de chaque espace régional.

- La création de conditions favorables au développement de la richesse nationale et de l'emploi ;
- L'égalité des chances de promotion et d'épanouissement entre tous les citoyens ;
- L'incitation à la répartition appropriée, entre les régions et les territoires, des bases et moyens de développement en visant l'allégement des pressions sur le littoral, les métropoles et grandes villes et la promotion des zones de montagne, des régions des Hauts Plateaux et du Sud ;
- Le soutien et la dynamisation des milieux ruraux, des territoires, des régions et zones en difficulté, pour la stabilisation de leurs populations ;
- Le rééquilibrage de l'armature urbaine et la promotion des fonctions régionales, nationales et internationales, des métropoles et des grandes villes ;
- La protection et la valorisation des espaces et des ensembles écologiquement et économiquement sensibles ;
- La protection des territoires et des populations contre les risques liés aux aléas naturels
- La protection, la mise en valeur et l'utilisation rationnelle des ressources patrimoniales, naturelles et culturelles et leur préservation pour les générations futures.

Définition des termes

Au sens de la loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, il est entendu par :

1. « la Région programme d'aménagement et de développement » :

"Région programme d'aménagement et de développement" : le territoire constitué par plusieurs wilayas limitrophes et présentant des caractéristiques physiques et des vocations de développement similaires ou complémentaires » (art 3) ;

2. "**Métropole**" :

Une métropole est une agglomération urbaine dont la population totalise au moins trois cent mille (300.000) habitants et qui a vocation, outre ses fonctions régionales et nationales, à développer des fonctions internationales ;

3. "**Aire métropolitaine**" :

Le territoire qu'il faut prendre en considération afin de maîtriser et organiser le développement d'une métropole ;

4/ "Grande ville" : une agglomération urbaine dont la population totalise au moins cent mille (10().000) habitants ;

5/ "Ville nouvelle" :
Une agglomération urbaine programmée dans sa totalité, sur un site vierge ou à partir d'un ou de plusieurs noyaux d'habitat existants ;

6/ "Zone sensible" :
Un espace écologiquement fragile où des actions de développement ne peuvent être menées sans tenir compte de sa spécificité.

Les instruments d'aménagement et de développement durable du territoire.

- **Pour le territoire national** il s'agit de :

  - Le Schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T),
  - Le schéma directeur d'aménagement du littoral (SDAL),
  - Le schéma directeur de protection des terres et de lutte contre la désertification.

- **Pour le territoire régional** il s'agit de :

  - Des schémas régionaux d'aménagement (S.R.A.T).
  - Les schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines (S.D.A.A.M) qui se substituent aux plans d'aménagement des territoires de wilaya, pour les aires métropolitaines définies par le schéma national d'aménagement du territoire.

- Le territoire de wilaya avec les plans d'aménagement du territoire de la wilaya (P.A.T.W).

Le schéma national d'aménagement du territoire (S.N.A.T)

Le schéma national d'aménagement du territoire qui traduit, pour l'ensemble du territoire national, les orientations et prescriptions stratégiques fondamentales de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire ;

Le schéma national d'aménagement du territoire, dénommé ci-après "schéma national", traduit et développe les orientations stratégiques fondamentales d'aménagement et de développement durable du territoire national.

Il constitue le cadre de référence pour l'action des pouvoirs publics. Il est institué des régions-programme d'aménagement et de développement durable du territoire :

Le schéma directeur d'aménagement du LITTORAL (SDAL)

Le schéma directeur d'aménagement du littoral qui, en conformité avec le schéma national d'aménagement du territoire, traduit, pour les zones littorales et côtières du pays, les prescriptions spécifiques de conservation et de valorisation de ces espaces fragiles et convoités ;

Le schéma directeur de protection des terres et de lutte contre la désertification :

Les schémas régionaux d'aménagement du territoire qui précisent en conformité avec le schéma national d'aménagement du territoire, les orientations et prescriptions spécifiques à chaque région-programme; les schémas régionaux concernés par les zones littorales et côtières prennent également en charge les prescriptions du schéma directeur d'aménagement du littoral ;

Le schéma régional d'aménagement du territoire (**SRAT**)

Fixe les orientations fondamentales du développement durable des régions-programme.
Il comprend :

- un état des lieux ;
- un document d'analyse prospective ;
- un plan assorti de documents cartographiques qui exprime le projet d'aménagement et de développement durable du territoire de chaque région-programme ;
- le recueil de prescriptions relatif au projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

Le schéma régional d'aménagement du territoire établit pour la région-programme d'aménagement et de développement durable :

- Les atouts, vocations principales et vulnérabilités spécifiques de l'espace considéré ;
- La localisation des grandes infrastructures et services collectifs d'intérêt national ;
- Les dispositions relatives à la préservation et à l'utilisation rationnelle des ressources et notamment de l'eau ;

Les schémas régionaux sont élaborés par l'Etat pour une période identique à celle du schéma national prévu à l'article 20 ci-dessus. Ils sont approuvés par voie réglementaire.
Le schéma régional d'aménagement du territoire fixe les orientations fondamentales du développement durable des régions-programme.

Les région-programme d'aménagement et de développement durable du territoire

La région-programme d'aménagement et de développement durable du territoire constitue :

- Un espace de coordination pour le développement et l'aménagement du territoire ;
- Un espace de programmation pour les politiques nationales qui concernent l'aménagement du territoire
- Un cadre de concertation et de coordination intra régionale pour l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi du schéma régional d'aménagement du territoire, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Sont instituées comme régions-programme d'aménagement et de développement durable du territoire Art. 48:

- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Nord-Centre ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Nord-Est ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Nord-Ouest ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Hauts Plateaux-Centre ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Hauts - Plateaux- Est ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Hauts Plateaux-Ouest ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Sud-Est ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Sud-Ouest ;
- L'espace régional d'aménagement et de développement du territoire Grand-Sud.

Les wilayas constituant chaque espace régional d'aménagement et de développement durable du territoire sont précisées par voie réglementaire.

Il est institué une conférence régionale d'aménagement du territoire pour chaque région-programme d'aménagement et de développement durable du territoire.

La composition, les missions et les modalités de fonctionnement de la conférence régionale d'aménagement du territoire sont précisées par voie réglementaire.

Les schémas régionaux sont élaborés par l'Etat pour une période identique à celle du schéma national prévu à l'article 20 ci-dessus. Ils sont approuvés par voie réglementaire

Les schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines (SDAAM)

Les schémas directeurs d'aménagement d'aires métropolitaines qui se substituent aux plans d'aménagement des territoires de wilaya, pour les aires métropolitaines définies par le schéma national d'aménagement du territoire [23].

Le Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT) algérien a été adopté en 2004. Il donne un premier cadrage concernant l'élaboration des quatre Schémas Directeurs d'Aménagement des Aires Métropolitaines.

Conformément aux dispositions du schéma national et aux prescriptions du schéma régional d'aménagement du territoire concerné, le schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine détermine notamment :

- Les orientations générales d'utilisation du sol ;
- La délimitation des zones agricoles, forestières et pastorales steppiques ainsi que les zones à protéger et les aires de loisirs :
- La localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements structurants ;
- Les orientations générales de protection et de valorisation de l'environnement ;
- Les orientations générales de protection du patrimoine naturel, culturel, historique et archéologique ;
- La localisation des extensions urbaines, des activités industrielles et touristiques, ainsi que les sites des agglomérations nouvelles.
- Les conditions et modalités d'élaboration du schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine et de son approbation sont déterminées par voie réglementaire.

Les plans d'aménagement du territoire de wilaya (PATW)

Les plans d'aménagement du territoire de wilaya qui précisent et valorisent, en conformité avec le schéma régional d'aménagement du territoire concerné, les prescriptions spécifiques à chaque territoire de wilaya, en matière notamment :

- d'organisation des services publics ;
- d'aires intercommunales de développement ;

- d'environnement ;
- de hiérarchie et seuils relatifs à l'armature urbaine ;

Les plans d'aménagement du territoire de wilaya (**PATW)** précisent pour leurs territoires respectifs :

- Les schémas d'organisation des services locaux d'utilité publique ;
- Les aires inter- communales d'aménagement et de développement ;
- La hiérarchie générale et les seuils d'urbanisation des agglomérations urbaines et rurales.
- Le plan d'aménagement du territoire de wilaya est initié par le wali.
- Le plan d'aménagement du territoire de wilaya est élaboré pour la période couverte par le schéma régional d'aménagement du territoire.
- Les modalités d'élaboration du plan d'aménagement du territoire de wilaya sont précisées par voie réglementaire.
- Il est soumis à l'approbation du conseil populaire de wilaya.
- Le plan d'aménagement du territoire de wilaya est adopté par voie réglementaire.

Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) 2025

Le SNAT est un acte par lequel l'Etat affiche son grand projet territorial.

Les quatre lignes directrices pour la mise en œuvre du SNAT 2025

- La ligne directrice 01 : la durabilité des ressources
- La ligne directrice 02 : créer les dynamiques du rééquilibrage du territoire
- La ligne directrice 03 : créer et renforcer l'attractivité et la compétitivité des territoires
- La ligne directrice 04 : l'équité sociale territoriale
- Ces 04 lignes directrices se déclinent à leur tour en vingt (20) Programmes d'Action Territoriale : « les PAT »

La mise en œuvre du SNAT 2025

- Les Schémas Directeurs des Grandes Infrastructures et Services Collectifs d'Intérêt National
- Les Schémas Régionaux d'Aménagement du Territoire (SRAT) 2025
- Les Schémas Directeurs d'Aménagement des Aires Métropolitaines (SDAAM)

- Le Schéma Directeur d'Aménagement du Littoral (SDAL)
- Les Plans d'Aménagement de Wilayas (PAW)

Composition du SNAT :

Composé de 17 rapports thématiques, du document SNAT proprement dit (questions clés et prescriptions territoriales) et d'un document graphique en plusieurs échelles, le SNAT est charpenté autour de :

20 Programmes d'Action Territoriale (**PAT**)

19 Schémas Directeurs Sectoriels

09 Schémas Régionaux d'Aménagement du Territoire **(SRAT)**

04 Schémas Directeurs d'Aménagement d'Aires Métropolitaines (**SDAAM)**

48 Plans d'Aménagement de Wilaya (**PAW**)

Le schéma directeur des espaces naturels et aires protégées :

2. Le schéma directeur de l'eau,
3. Le schéma directeur routier et autoroutier,
4. Le schéma directeur ferroviaire,
5. Le schéma directeur aéroportuaire,
6. Le schéma directeur portuaire,
7. Le schéma directeur de développement agricole,
8. Le schéma directeur de développement de la pêche et de l'aquaculture
9. Le schéma directeur de l'énergie,
10. Le schéma directeur des services et infrastructures de communication, Télécommunication et information,
11. Le schéma directeur de l'enseignement supérieur et de la recherche,
12. Le schéma directeur de la formation,
13. Le schéma directeur de la santé,
14. Le schéma directeur d'aménagement touristique :
15. Le schéma directeur des biens et des services et grands équipements culturels,
16. Le schéma directeur des zones archéologiques et historiques,
17. Le schéma directeur des sports et des grands équipements sportifs,
18. Le schéma directeur des zones industrielles et d'activités,
19. Le schéma directeur des plateformes logistiques.

IV.2 LES INSTRUMENTS D'URBANISME [5]

Dans l'environnement juridique algérien d'aujourd'hui, les instruments d'urbanisme, sont constitués par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) et le plan d'occupation des sols (P.O.S).

Ils sont opposables aux tiers. Tels que définis par la loi n° 90-29, du l[er] décembre 1990, sur l'urbanisme et l'aménagement et les décrets n° 91-177 et n° 91-178, du 28 mai 1991.

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peines des sanctions prévues par la loi n°90-29 du 1 décembre 1990 relatif à l'aménagement et à l'urbanisme.

IV.2.1. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)

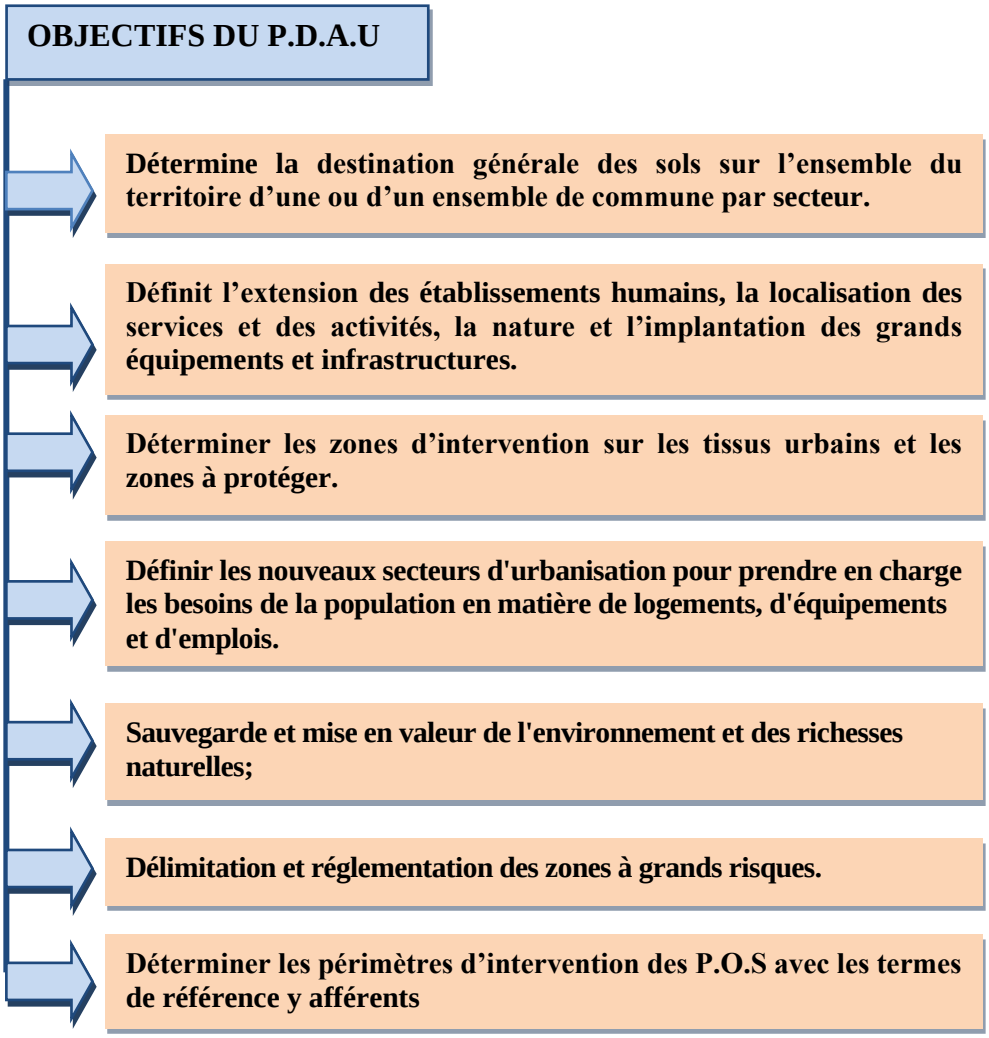
Définition du P.D.A.U :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), institué par la loi 90/29 relative à l'aménagement et 1'urbanisme, est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine fixant les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la ou les commune(s) concernée(s).

Cet instrument est indispensable au développement de la collectivité locale, joue un rôle important dans la rationalisation de l'utilisation des sols et leur prévision pour la satisfaction des besoins présents et futures (développement durable).

[5] Les instruments d'urbanisme ont fait l'objet d'un polycopié expertisé, élaboré par l'auteur en 2014, traitant l'élaboration, contenu et approbation.

Les objectifs du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U)



Découpage du territoire et prescriptions spécifiques (Les secteurs)

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Ces secteurs sont définis en quatre (04) catégories et déterminés comme suit (art 19) :

Les secteurs urbanisés **(SU)**

Les secteurs à urbaniser **(SAU)**

Les secteurs d'urbanisation future **(SUF)**

Les secteurs non urbanisables. **(SNU)**

Les secteurs sont des fractions continues du territoire communal pour lesquelles sont prévus des usages généraux des sols et des échéances d'urbanisation fixées dans les cas des trois (03) premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

Le P.D.A.U doit déterminer les périmètres d'intervention des P.O.S avec les termes de référence y afférents en faisant apparaître les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et ceux des zones à protéger.

Procédures règlementaires d'élaboration du P.D.A.U :

Le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété, définit les procédures d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents qui s'y rapportent, conformément aux dispositions de la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 susvisée [7].

Arrêté de la liste des participants

A l'issue du délai prévu à l'article 7 du décret , le président ou les président d'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 P.D.A.U.[7, 8]

Les organismes consultés obligatoirement sont:

- De l'urbanisme;
- De l'Agriculture;
- De la régulation économique;
- De l'hydraulique;
- Des transports;
- Des travaux publics;
- Des monuments et des sites;
- Des postes et télécommunications ;
- De l'environnement,
- De l'aménagement du territoire,
- Du tourisme".

L**es organismes et services publics, chargés au niveau local:**

- De la distribution de l'énergie;
- Des transports;
- De la distribution de l'eau.

L'arrêté précisant les organismes et services publics ayant demandé à être consultés, étant pris ce dernier doit faire l'objet d'un affichage pendant un (01) mois au siège de ou des A.P.C. il sera également notifié aux administrations publiques, aux organismes et services publics, aux associations et services de l'Etat concernés au titre du présent article.

Procédures réglementaires d'approbation du P.D.A.U :

La procédure d'approbation du P.D.A.U doit passer obligatoirement par trois étapes essentielles : L'adoption, Enquête publique, l'approbation

L'adoption

Le projet de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté par délibération de ou des assemblées populaires communales, est notifié aux administrations publiques, organismes et services publics, associations et aux services de l'Etat concernés 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.

L'enquête publique

Le projet du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme adopté est soumis à L'enquête publique, pendant quarante-cinq (45) jours.

L'approbation

Le P.D.A.U est approuvée.

- Par arrêté du wali pour les communes ou association de communes de moins de deux cent mille habitants ;

- Par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme conjointement, le cas échéant, avec le ou les ministres concernés, pour les communes ou associations de communes de plus de deux cent mille habitants et de moins de cinq cent mille habitants.

- Par décret exécutif pris sur rapport du ministre chargé de l'urbanisme pour les communes ou associations de communes de plus de cinq cent mille habitants.

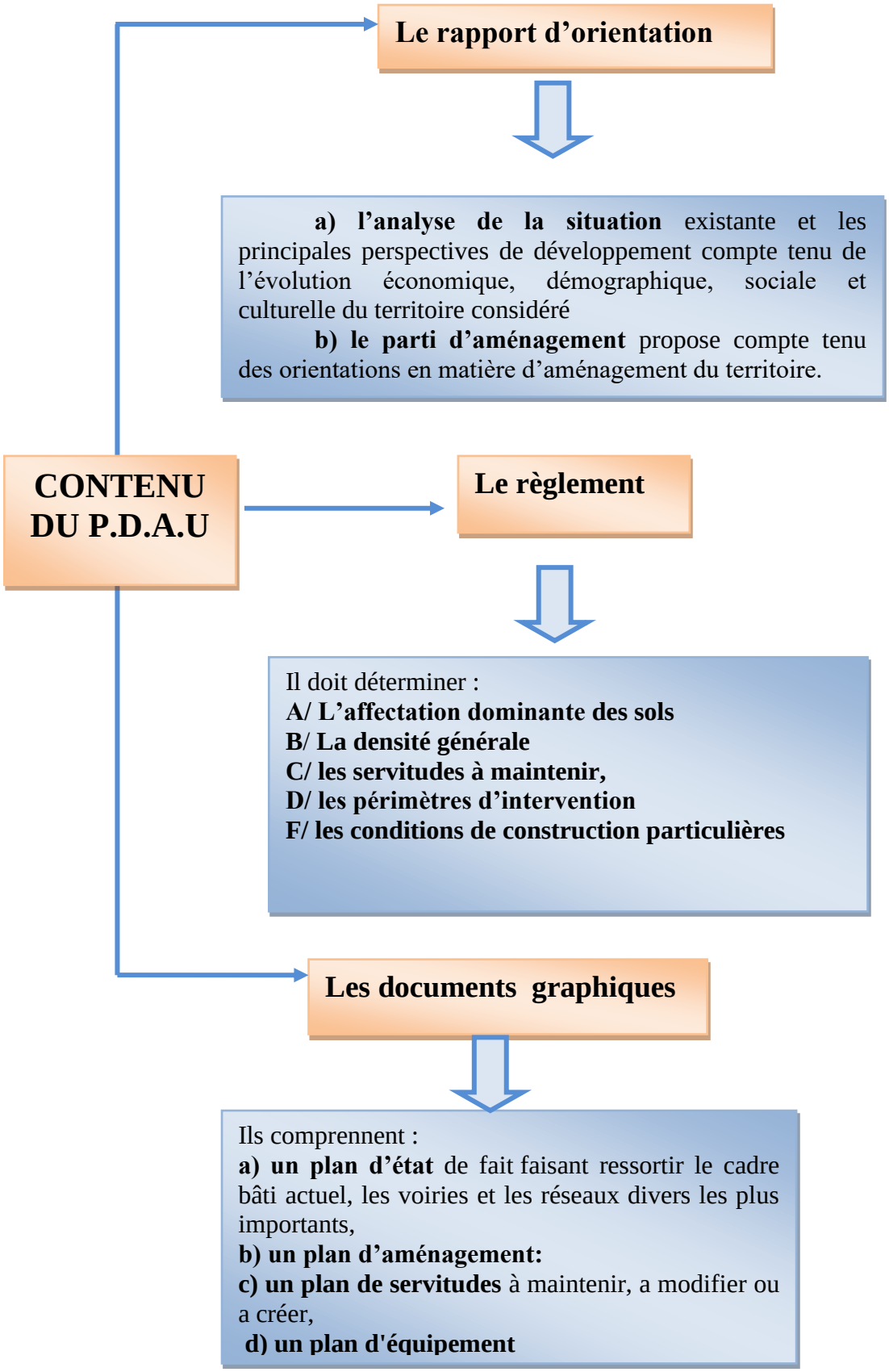
Contenu du P.D.A.U :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par :

- **un rapport d'orientation** concernant le diagnostic de l'état actuel de l'aire d'étude, les perspectives de son développement et les propositions d'aménagement.

- **un règlement qui fixe** les dispositions réglementaires obligatoires opposable aux tiers pour chaque zone comprise dans les secteurs d'urbanisation. le règlement arrête l'affectation, les densités, les conditions de construction et les servitudes.

- **Un ensemble de documents graphiques** énumère par le décret exécutif 178/91 du 28/05/19991.


CONTENU DU P.D.A.U
Le rapport d'orientation
a) l'analyse de la situation existante et les principales perspectives de développement compte tenu de l'évolution économique, démographique, sociale et culturelle du territoire considéré
b) le parti d'aménagement propose compte tenu des orientations en matière d'aménagement du territoire.
Le règlement
Il doit déterminer :
A/ L'affectation dominante des sols
B/ La densité générale
C/ les servitudes à maintenir,
D/ les périmètres d'intervention
F/ les conditions de construction particulières
Les documents graphiques
Ils comprennent :
a) un plan d'état de fait faisant ressortir le cadre bâti actuel, les voiries et les réseaux divers les plus importants,
b) un plan d'aménagement:
c) un plan de servitudes à maintenir, a modifier ou a créer,
d) un plan d'équipement

IV.2.2 LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S)

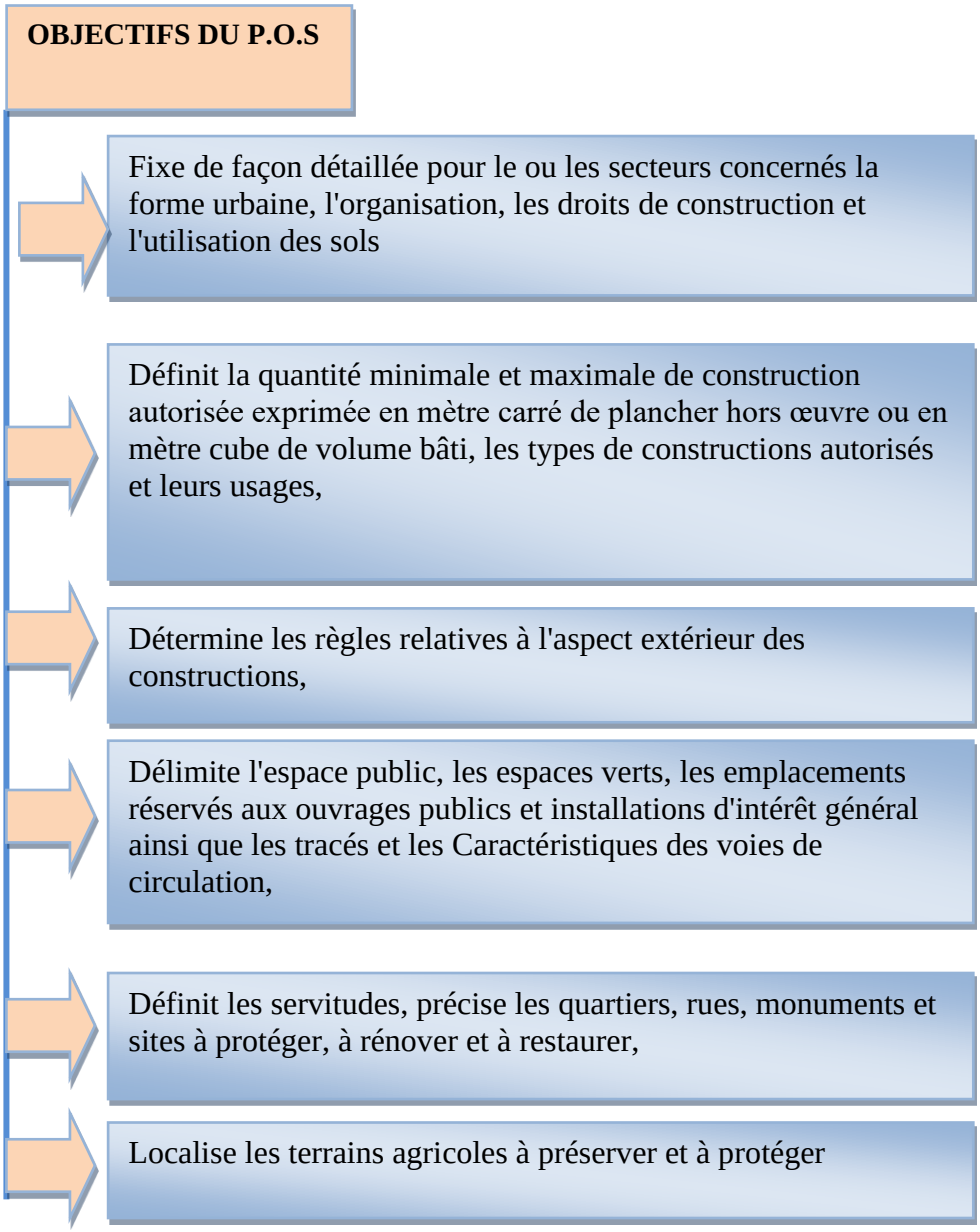
Définition du plan d'occupation des sols (P.O.S)

Le P.O.S est un instrument qui détermine d'une façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

Le P.O.S doit respecter les dispositions du P.D.A.U. Il ne peut les interpréter que dans la mesure prévue par le P.D.A.U.

Une des conséquences est qu'on ne peut pas étudier un P.O.S s'il n'existe de P.D.A.U approuvé.

Objectifs du plan d'occupation des sols :



Procédures réglementaires d'élaboration (P.O.S) :

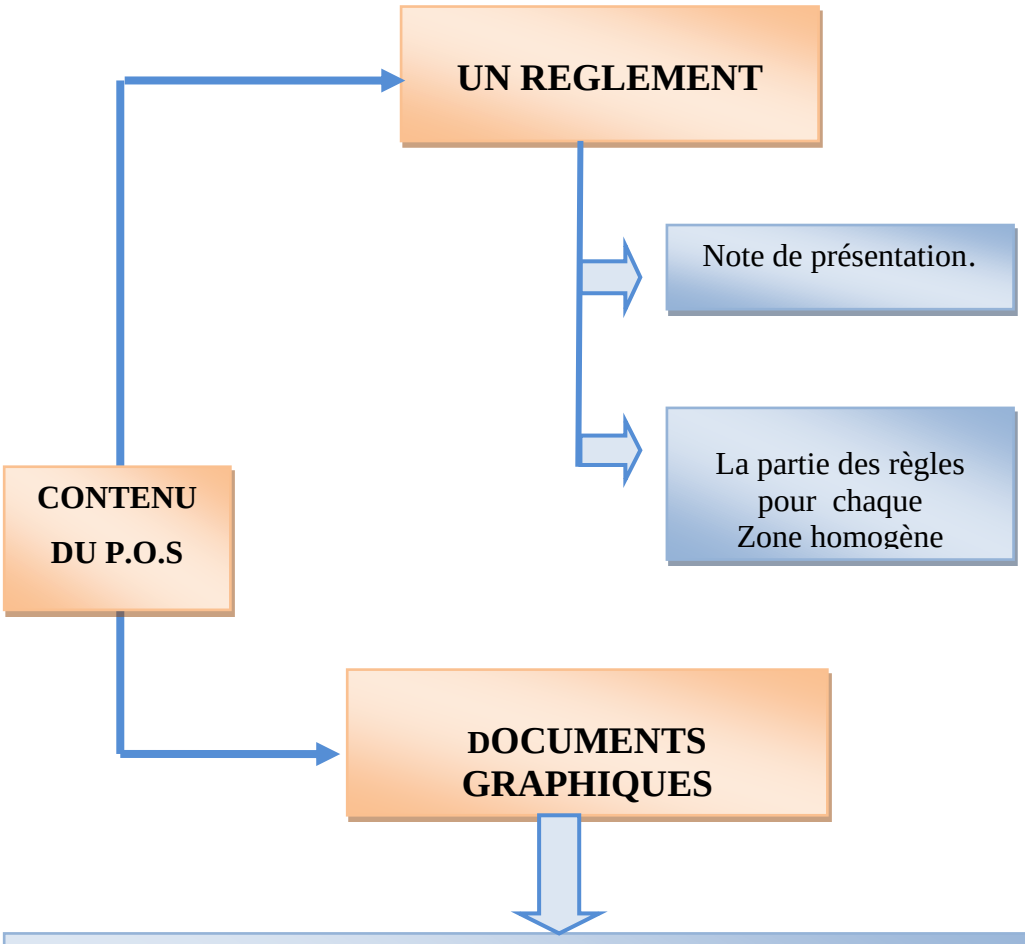
Chaque commune doit être couverte par un plan d'occupation des sols dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

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

Procédure règlementaire d'approbation du (P.O.S)

La procédure d'approbation du P.O.S. doit passer obligatoirement par trois étapes essentielles : L'adoption, Enquête publique, l'approbation. Le plan d'occupation des sols est approuvé par voie d'arrêté du P/APC.

Contenu du plan d'occupation des sols (P.O.S)



- Plan de situation Echelle 1/2000 ou 1/5000.
- Plan topographique Echelle 1/500 ou 1/1000.
- Carte des contraintes géotechniques échelle 1/500 ou 1/1000 + rapport technique.
- Plan de l'état de fait échelle 1/500 ou 1/1000.
- Plan d'aménagement général Echelle 1/500 ou 1/1000.

  Déterminant :
  - *Les zones réglementaires homogènes.*
  - *L'implantation des équipements et ouvrages d'intérêt général et public.*
  - *Le tracé des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux à la charge de l'état et ceux à la charge des collectivités locales.*
  - *Les espaces à préserver.*

- Plan de composition urbaine Echelle 1/500 ou 1/1000.
  Contenant les éléments du règlement + axonométrie (s) illustrant les formes urbaines et architecturales.

Conformément à l'article 18 du décret n° 91-178 du 28 mai 1991 modifié et complété, le plan d'occupation des sols se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Le règlement :

Cette partie du P.O.S se compose d'un rapport de présentation et d'un règlement du P.O.S et des servitudes légales.

a) La note de présentation

Dans laquelle sera justifiée la compatibilité des dispositions du P.O.S avec celles du P.D.A.U que le programme retenu pour la ou les communes concernées en fonction de leurs perspectives de développement.

b) La partie des règles :

Cette partie fixe pour chaque zone homogène et en tenant compte des dispositions particulières applicables à certaines parties du territoires telles que définies au chapitre IV de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 sus visée : la nature et la destination des constructions autorisées ou celles interdites, les droits de construire attachées à la propriété du sol exprimée par le coefficient d'occupation du sol (COS) ainsi que le coefficient d'emprise au sol (CES) et toutes servitudes éventuelles.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini dans ce cas par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de la construction et la surface du terrain.
Le coefficient d'emprise au sol (CES**)** est défini par le rapport entre la surface bâtie au sol de la construction et la surface du terrain.

I.5.2– Les documents graphiques

Les documents graphiques se composent de :
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°) délimitant les zones exposées aux risques naturels et technologiques, accompagnée de rapports techniques y afférents, ainsi que les risques majeurs découlant du plan général de prévention.

La délimitation des zones et des terrains exposés aux risques naturels est effectuée conformément aux moyens d'études géotechniques et de micro-zonation sismique, à l'échelle du plan d'occupation des sols.

La délimitation des périmètres de protection ou de servitude des installations de toute nature et des infrastructures présentant des risques technologiques, est effectuée en application des prescriptions légales et réglementaires en vigueur.

Les zones et les terrains exposés aux risques naturels et/ou technologiques, classés selon leur degré de vulnérabilité, sont transcrits sur le plan d'occupation des sols sur proposition des services chargés de l'urbanisme, territorialement compétents, dans les mêmes formes qui ont prévalu à l'approbation du plan"[21].

d) D’un plan de l’état de fait (échelle 1/500° ou 1/1000°) faisant ressortir me cadre bâti actuel ainsi que les voiries, réseaux divers et servitudes existantes (Fig n° 5).

e) D’un plan d’aménagement général (échelle 1/500° ou 1/1000°) déterminant (Fig n° 6) :

- Les zones réglementaires homogènes.
- L’implantation des équipements et ouvrages d’intérêt général et d’utilité publique
- Le trace des voiries et réseaux divers en mettant en évidence ceux a la charge de l’état tels définis par le P.D.A.U et ceux à la charge des collectivités locales.
- Les espaces qui par leurs spécificités sont à préserver

f) D’un plan de composition urbaine (échelle 1/500° ou 1/1000°) 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° lorsque le plan d'occupation des sols concerne des secteurs urbanisés.

Le plan d'occupation des sols prend en charge l'ensemble des prescriptions édictées par les lois n° 02-02 du 5 février 2002 et n° 04-20 du 25 décembre 2004, susvisées".

CHAPITRE V : LES ACTES D'URBANISME INSTRUCTION ET DELIVRANCE

Selon le décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifie et complète

CHAPITRE V : LES ACTES D'URBANISME

V.1 INTRODUCTION

L'occupation du sol, réglementée par les instruments d'uranisme et les règles d'uranisme, est le résultat d'actes d'uranisme. Le droit de construire est attaché à la propriété du sol.

II s'éxerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol. Il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir (art 50)

V.2Catégorie des actes d'urbanisme :

Les actes d'urbanisme sont de trois sortes :

- Le lotissement,
- La construction,
- La démolition.

La loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'uranisme a défini six actes d'uranisme, indiqués, ci-après :

- « Trois permis, qui autorisent les travaux d'aménagement du foncier urbanisable, de construction et de démolition ;

- Trois certificats, qui renseignent sur les droits d'usage des sols et la conformité des travaux » [ ].

Le décret exécutif n° 91-176 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 .

V.3.1. Définition de l'acte :

Un acte d'uranisme est le fait d'intervenir sur une portion du territoire urbain appelée parcelle, qui a une existence morphologique (délimitation et forme) et une existence juridique (propriété).

Les actes d'urbanisme sont le permis de construire, le permis de lotir, le permis de démolir, le certificat d'urbanisme, le certificat de morcellement et le certificat de conformité

V.3.2. Définition du permis :

Le permis est un acte administratif, délivré sous forme d'arrêté par une autorité publique : pour morceler un terrain, pour l'édification d'une construction nouvelle, l'extension, la modification ou la démolition d'une construction existante conformément à la réglementation en vigueur.

Le droit à construire est attaché à la propriété du sol, il s'exerce dans le strict respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol, il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir.

V.3.3. Définition du certificat :

Le certificat d’urbanisme et le certificat de morcellement constituent une formalité préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis).

Délivrance

a / Les permis :

Les permis sont délivrés par le président de la commune, par le wali ou par le Ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas.

b/ Les certificats

Les certificats sont délivrés par le président de la commune ou le wali, selon le cas.

L'INSTRUCTION ET LA DELIVRANCE DES ACTES L'URBANISME

Selon le Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifié et complété

V.2. LE PERMIS DE LOTIR :

V.2.1 Définition du permis de lotir

- Le permis de lotir est une autorisation administrative exigée pour toute opération de division en deux ou plusieurs propriétés foncières, qu'elle qu'en soit la localisation, en vue de l'implantation de bâtiments.

- Un cahier des charges est élaboré pour tout lotissement définissant les conditions de cession et d'occupation des sols.

V.2.2 Composition du dossier de demande du permis de lotir:

1/ DOSSIER ADMINISTRATIF

La demande de permis de lotir doit être formulée et signée par le propriétaire ou son mandataire.
L'intéressé doit fournir à l'appui de sa demande :

- Une copie du titre de propriété

2/ DOSSIER TECHNIQUE

Les plans de base établis et signés par un architecte et ou un bureau d'étude agrée, qui sont :

- Le plan de situation établi à l'échelle 1/2000 ou 1/5000,
- Le plan topographique,
- Le plan parcellaire,
- Les plans de voirie,
- Les plans des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement d'électricité et de gaz, le plan de masse indiquant la nature et la forme urbaine des constructions projetées.

Une note (cahier des charges) présentant l'opération, ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement, la qualité de l'architecture conformément à la réglementation.

V.2.3 Procédure d'instruction du permis de lotir

La demande du permis de lotir et les pièces qui l'accompagnent sont adressées en cinq (05) exemplaires au président de la commune du lieu de l'implantation du projet, contre un récépissé de dépôts comportant la date et la nature des pièces fournies.

- Le dossier de demande de permis de lotir est examiné et instruit par les services compétents chargés de l'urbanisme et de la construction, qui vérifient la conformité et la compatibilité du projet avec les prescriptions des instruments d'urbanisme le PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) et le POS (plan d'occupation des sols) ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Ils consultent le cas échéant les autres administrations concernées.

- Dans tous les cas la réponse à la demande du permis de lotir doit être notifiée dans un délai n'excédant pas quatre (04) mois au maximum à partir de la date du dépôt du dossier.

V.2.4 Délivrance du permis de lotir

Le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté du P/APC de la commune, du Wali ou du Ministre chargé de l'uranisme, selon le cas :

Par A P C :

- En tant que représentant de la commune pour les lotissements se situant dans un secteur couvert par un P.O.S.

- En tant que représentant de l'état en l'absence d'un POS, après avis conforme du wali.

Par le Wali :

- les lotissements localisés dans les secteurs spécifiques en l'absence d'un P.O.S

Décision:

- ✓ La réponse à la demande du permis de lotir doit être notifiée à l'intéressé dans les délais impartis, et comporte un avis favorable, ou un rejet total ou partiel ou un avis favorable avec conditions ou un sursis à statuer (moyen donné à l'administration de différer sa décision le cas échéant qui ne peut excéder une année (01) lorsque le projet et situé dans une zone concernée par l'étude en cours d'élaboration d'un instrument d'aménagement et d'urbanisme).

- ✓ L'avis défavorable doit être motivé et conformément à la réglementation en vigueur.

- ✓ Le titulaire de la demande du permis de lotir non convaincu par le refus apposé à sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

- ✓ Le permis de lotir auquel est joint un exemplaire du dossier est délivré au pétitionnaire sous forme d'arrêté par le président de la commune, soit par le wali ou par le ministère chargé de l'urbanisme, selon le cas.

V.2.5 Publicité du permis de lotir:

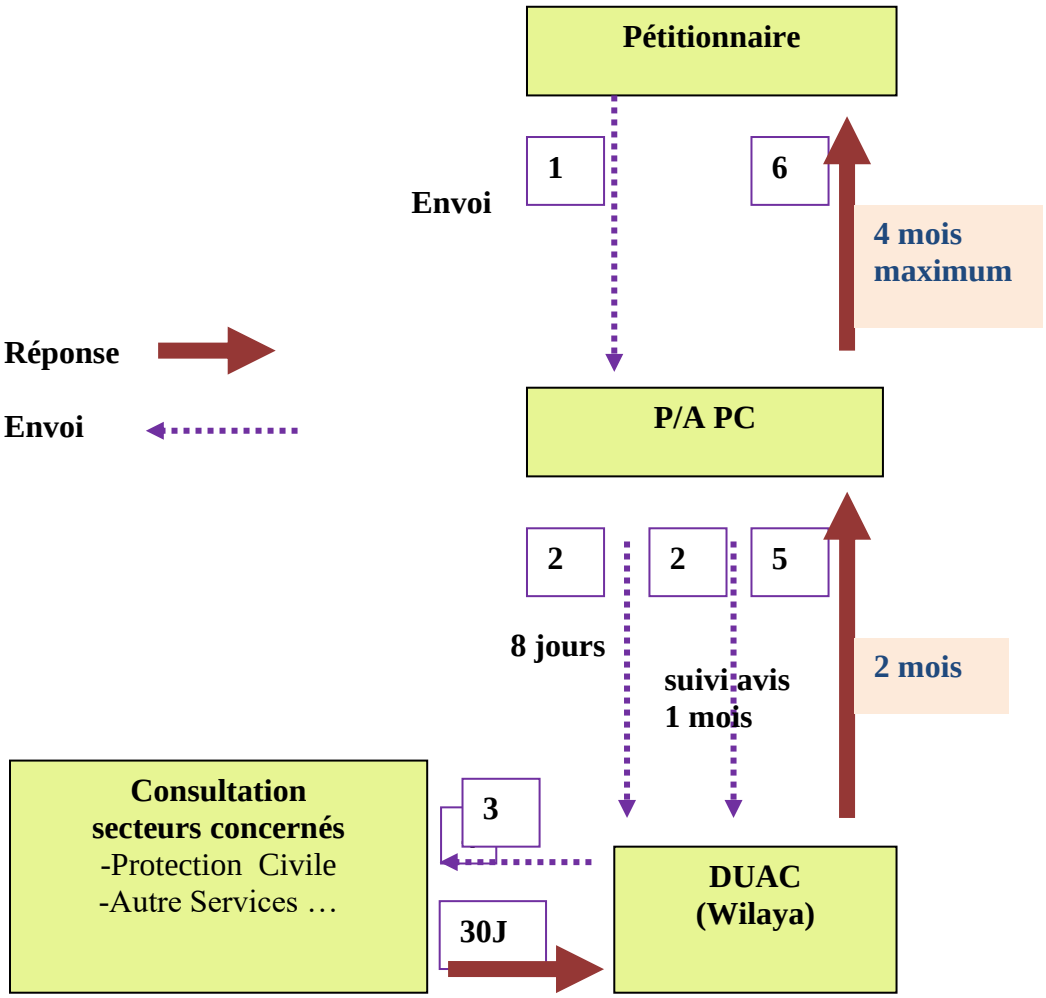
L'arrêté du permis de lotir et le dossier qui l'accompagne est notifié aux services de l'état chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya (DU, DUC, SUC), un jeu de dossier est mis à la disposition du public au siège de l'APC du lieu de lotissement, d'autres jeux seront conservés aux archives de la wilaya et de l'autorité compétente qui a délivré le permis de lotir et publié au bureau de la conservation foncière par l'autorité qui a approuvé le lotissement aux frais du demandeur dans le mois qui suit sa notification, conformément à la réglementation en vigueur.

V.2.6 Délais de validité du permis de lotir:

- L'arrêté portant permis de lotir est valable trois (03) ans, il est réputé périmé si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris pendant la durée de validité et est réputé caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas achevés dans les délais fixés par l'arrêté, dans ce cas il y a lieu de renouveler la demande du permis de lotir.

Schéma simplifié de la procédure en vigueur d'instruction et de délivrance du <u>PERMIS DE LOTIR</u>

Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifié et complété



Les étapes de l'instruction du dossier :

1/ Pétitionnaire dépose son dossier au niveau de l'APC
2/ P/A PC transmet le dossier a la DUC (8jours, suivi de l'avis 1 mois)
3/ DUA C consultation services secteurs
4/ Services consulté DUC 30jours
5/ P/A PC délivrance du permis au Pétitionnaire dans un délai de **4** mois maximum.

Source : Ministère de l'Habitat *et* de l'urbanisme, *direction de l'urbanisme, 2011, Manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme.*

V.3 LE PERMIS DE CONSTRUIRE

V.3.1 Définition et objectifs:

- Le permis de construire (PC) est l'acte par lequel l'autorité publique (APC, la wilaya, le ministère chargé de l'urbanisme) autorise l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles, ou la modification d'une ou plusieurs constructions existantes. touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public et la réalisation de mur de soutènement et de clôture, ainsi que l'extension de construction existantes. Le permis de construire est obligatoire pour toute construction ou transformation d'une construction.

- Il doit respecter les règles d'urbanisme concernant notamment : « l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords ».

- Le permis de construire a pour objet de soumettre la généralité des projets de construction aux impératifs de l'intérêt général tels qu'ils sont traduits par le droit des sols, c'est à dire par les règles contenues dans les documents de planification spatiale (PDAU-POS), les normes d'aménagement du territoire ou relative à l'environnement, les règles générales d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que certaines prescriptions particulières de construction.

- Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ou relevant d'un intérêt stratégique, le M.D.N. (Ministère de la Défense Nationale) veilleront à leur conformité avec la réglementation en matière d'urbanisme.

- Aucune autorisation administrative qu'elle qu'en soit la nature et l'autorité qui la délivre ne saurait se substituer au permis de construire.

V.3.2 Contenu du dossier de demande de permis de construire:

- Il est fait distinction entre deux catégories d'ouvrages, les ouvrages promus par les particuliers et d'autres promus par le secteur public quel que soit le lieu d'implantation, le dossier doit comprendre, des documents graphiques et des pièces écrites.

Documents graphiques

A/ Le plan de situation établi à l'échelle 1/500ème ou 1/200ème et comportant l'orientation, les voies de déserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repère permettant de localiser le terrain.

B/ Le plan de masse de construction et aménagements:

- Etabli à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème comportant les indications suivante-
- L'orientation.
- Les limites du terrain et sa superficie, le tracé des clôtures,
- La hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain.

- La destination des différentes constructions ainsi- que celle des espaces non construits.
- La surface totale du plancher et la surface construite au sol.
- Les courbes de niveau du terrain ou la surface de nivellement ou les coupes schématiques du terrain.
- 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.

C/ Les plans à l'échelle 1/50 indiquant :

- la distribution intérieure des différents niveaux des constructions (sous-sol avec indication des canalisations),
- plan des différents étages,
- les élévations des façades et clôtures et les coupes utiles.
- La destination des différents locaux devra figurer sur les plans.
- Les transformations de façade ou de gros-œuvres devront faire apparaître distinctement les parties d'ouvrage anciens à conserver ou à démolir et les ouvrages et nouveaux projets.

D/ l'étude de génie civil
Etude des corps d'état secondaires

Pièces écrites:

- **Observations** : Dans tous les cas la demande de permis de construire et les dossiers qui doivent l'accompagner sont adressés en quatre (04) exemplaires au Président de l'A.P.C. concerné.

- Tous les projets de constructions devront être établi et signés par un bureau d'étude ou par un architecte agrée et un ingénieur.

- La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire ou son mandataire ou par le représentant habilité de l'organisme ou service affecta taire du terrain ou de la construction.

Les pièces à fournir: Suivant les cas

- Une copie de l'acte de propriété et le cas échéant, le mandat établi suivant les dispositions de l'ordonnance no 75.58 du 26.01.1975 portant code civil.

- Une ampliation de l'arrêté ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction.

- Les références du permis de lotir accordé, quand il s'agit de constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre.

Une notice accompagnée des schémas utiles et comportant des indications sur :

- L'effectif total du personnel employé et la capacité d'accueil de chaque bâtiment,
- Le mode de construction du gros-œuvres et des toitures,
- La nature des matériaux utilisés tant pour la construction que pour la décoration et les aménagements intérieurs,
- Une description sommaire du dispositif d'alimentation en électricité, organe de production, de transformation et de distribution en gaz, emplacement des compteurs, stockage éventuels,
- Un descriptif sommaire des chaufferies, chaudières , cheminées, dispositifs d'alimentation et de stockage de combustibles, ventilation des locaux, les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie, la nature et les qualités de substances liquides, solides ou gazeuses préjudiciables à la santé publique ou à l'agriculture contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses ainsi que le dispositif de traitement et de filtrage, le niveau de bruit produit.

Toutes les pièces et renseignements cités ci-dessus, concernent seulement les constructions à usage industriel ou commercial et pour les établissements destinés à revoir du public.

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

V.3.3 Instruction et délais, de validité du permis de construire:

- La demande du permis de construire est adressée en cinq (05) exemplaires au président de la commune (P /APC) du lieu de l'implantation du projet, contre un récépissé de dépôt comportant la date et la nature des pièces fournies.
- Le dossier de demande de permis de construire est examiné et instruit par les services compétents chargés de l'urbanisme et de la construction, qui vérifient la conformité et la compatibilité du projet avec les prescriptions des instruments d'urbanisme le PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) et le POS (plan d'occupation des sols) ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme (RGAU). Ils consultent le cas échéant les autres administrations concernées.
- Dans tous les cas la réponse à la demande du permis de construire doit être notifiée dans un délais n'excédant pas quatre (04) mois au maximum à partir de la date du dépôt du dossier (voir schémas).

Décision:

- La réponse à la demande du permis de construire doit être notifiée à l'intéressé dans les délais impartis, et comporte un avis défavorable, ou un rejet total ou partiel ou un avis favorable avec conditions ou un sursis à statuer (moyen donné à

l'administration de différer sa décision le cas échéant qui ne peut excéder une année (01) lorsque le projet et situé dans une zone concernée par l'étude en cours d'élaboration d'un instrument d'aménagement et d'urbanisme).

- ❖ L'avis défavorable doit être motivé et conformément à la réglementation en vigueur.

- ❖ Le titulaire de la demande du permis de construire non convaincu par le refus apposé a sa demande, peut introduire un recours hiérarchique ou introduire une action auprès de la juridiction compétente en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente.

- ❖ Le permis de construire auquel est joint un exemplaire du dossier est délivré au pétitionnaire sous forme d'arrêté par le président de la commune (P /APC), soit par le wali ou par le ministère chargé de l'urbanisme, selon le cas.

Délai de validité :

Le permis de construire est valable à compter de la date de sa notification, les délais sont laissés aux soins de l'autorité qui le délivre et en fonction de l'importance et de la situation du projet, il est réputé caduc ou périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans les délais impartis. Pour tout début où reprise des travaux après expiration du délai, une nouvelle autorisation est obligatoire.

Affichage et publicité du permis de construire

Déclaration d'ouverture de chantier:

- ❖ Le bénéficiaire d'un arrêté du permis de construire doit dès réception du permis informer l'A.P.C. concernée de la date d'ouverture de chantier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Affichage sur le terrain :

- ❖ La mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain, par le bénéficiaire dès la notification de l'arrêté portant permis de construire.

- ❖ Le panneau apposé indique les références du permis délivré et la nature de la construction.

- ❖ Pour les ouvrages promus pas le secteur public, doivent être mentionnées les références du permis, le nom du maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre, du bureau d'études, de l'entreprise de réalisation, la date d'ouverture du chantier et la date prévue de fin de chantier. Tous ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

Déclaration d'achèvement de travaux

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'achèvement des travaux de constructions, le bénéficiaire du permis de construire dépose au siège de l'APC une déclaration d'achèvement de travaux.

V.3.4 Compétence de délivrance du permis de construire

La délivrance du permis de construire relève, selon la nature des projets, de la compétence :

Du Ministre :

- Les projets structurants d'intérêt régional ou après avis du wali

Du Wali :

- les constructions et installation réalisées pour le compte de l'état, de la wilaya et de leurs établissements publics ;
- les ouvrages de productions, de transport, de distribution et de stockage d'énergie et de matière stratégiques.

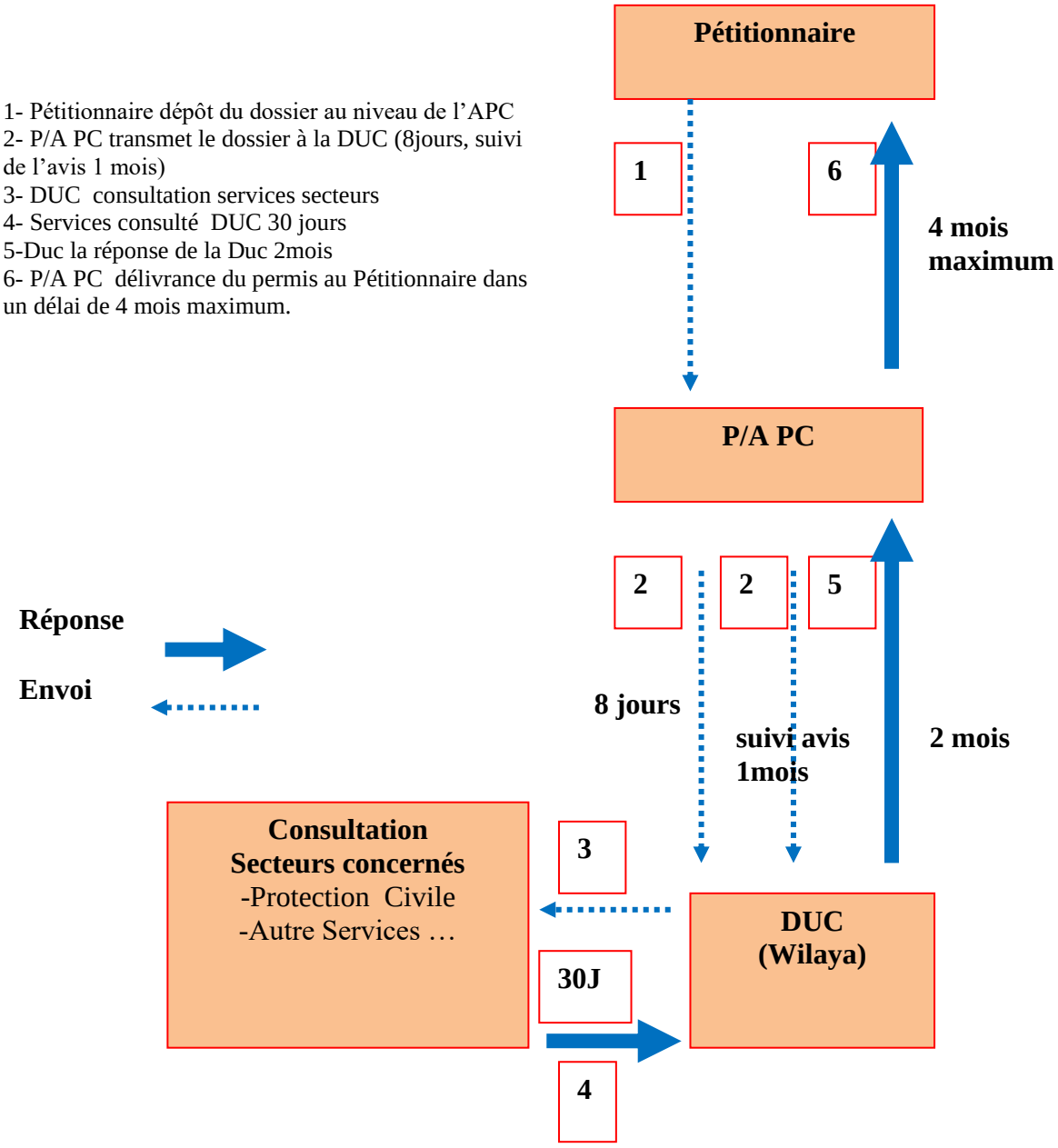
Du P/ A P C :

- En tant que représentant de la commune pour les constructions se situant dans un secteur couvert par un P.O.S.

- En tant que représentant de l'état en l'absence d'un POS, après avis conforme du wali.

Schéma simplifié de la procédure en vigueur d'instruction et de délivrance du PERMIS DE CONSTRUIRE
Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifié et complété

1- Pétitionnaire dépôt du dossier au niveau de l'APC
2- P/A PC transmet le dossier à la DUC (8jours, suivi de l'avis 1 mois)
3- DUC consultation services secteurs
4- Services consulté DUC 30 jours
5-Duc la réponse de la Duc 2mois
6- P/A PC délivrance du permis au Pétitionnaire dans un délai de 4 mois maximum.



Source : Ministère de l'Habitat *et* de l'urbanisme, *direction de l'urbanisme, 2011, Manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme*.

V.4 PERMIS DE DEMOLIR

V.4.1 Définition:

Le permis de démolir est une autorisation administrative (acte administratif) qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Il doit s'obtenir indépendamment et avant toute demande de permis de construire.
L'exécution de tout travail qui rendait l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse est assimilée à une démolition.

V.4.2 Champ d'application

Dans les périmètres définis ci-dessous, toute démolition de tout ou partie d'un bâtiment, quel que soit son usage doit au préalable obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose autant aux personnes privées, qu'aux personnes publiques (collectivités, établissements publics, concessionnaires d'Etat, des wilayas et des communes).

Zones où le permis de démolir est obligatoire :

Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires classées, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent. S'applique aux territoires à caractère naturel et culturel marqué qui sont:

- Les territoires qui recèlent soit un ensemble de curiosités naturelles, pittoresques, historiques, culturelles, soit des avantages résultant de leur situation géographique, climatique, géologique ou hydro-minéralogique, telles que les ressources thermales ou balnéaires, sont délimités et classés conformément aux dispositions législatives qui leur sont applicables.

- Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandement.

Exceptions:

Toutefois le permis de démolir n'est pas nécessaire pour:

- Les démolitions des immeubles compris dans une zone de rénovation et figurant sur la liste des bâtiments à démolir ;
- Les démolitions prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement publiques ou privées ;
- Les démolitions s'imposés par l'autorité administrative, dans certaines zones prévues au POS. Comme condition de la délivrance d'un permis de construction,
- Les démolitions de bâtiments menaçant ruine ou les immeubles insalubres,
- Les démolitions effectuées en application d'une décision judiciaire définitive.

V.4.3 Composition du dossier:

- Acte de propriété, ou certificat de possession ou acte administratif
- Plan de situation échelle 1/2000 ou 1/5000 (orientations, voies de desserte, points de repères) localisant le terrain
- Plan de masse échelle 1/500 de la construction à démolir ou à - conserver dans le cas de démolition partielle ; s'il y a une expertise technique précisant les conditions de démolition.
- Plans utiles échelle 1/200 ou 1/500
- 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 démolition envisagée.

V.4.4 Dépôt:

Le dossier du permis de démolir est déposé au niveau du siège de l'APC du lieu de d'implantation de la construction en cinq (05) exemplaires contre récépissé de dépôt.

V.4.5 Notification:

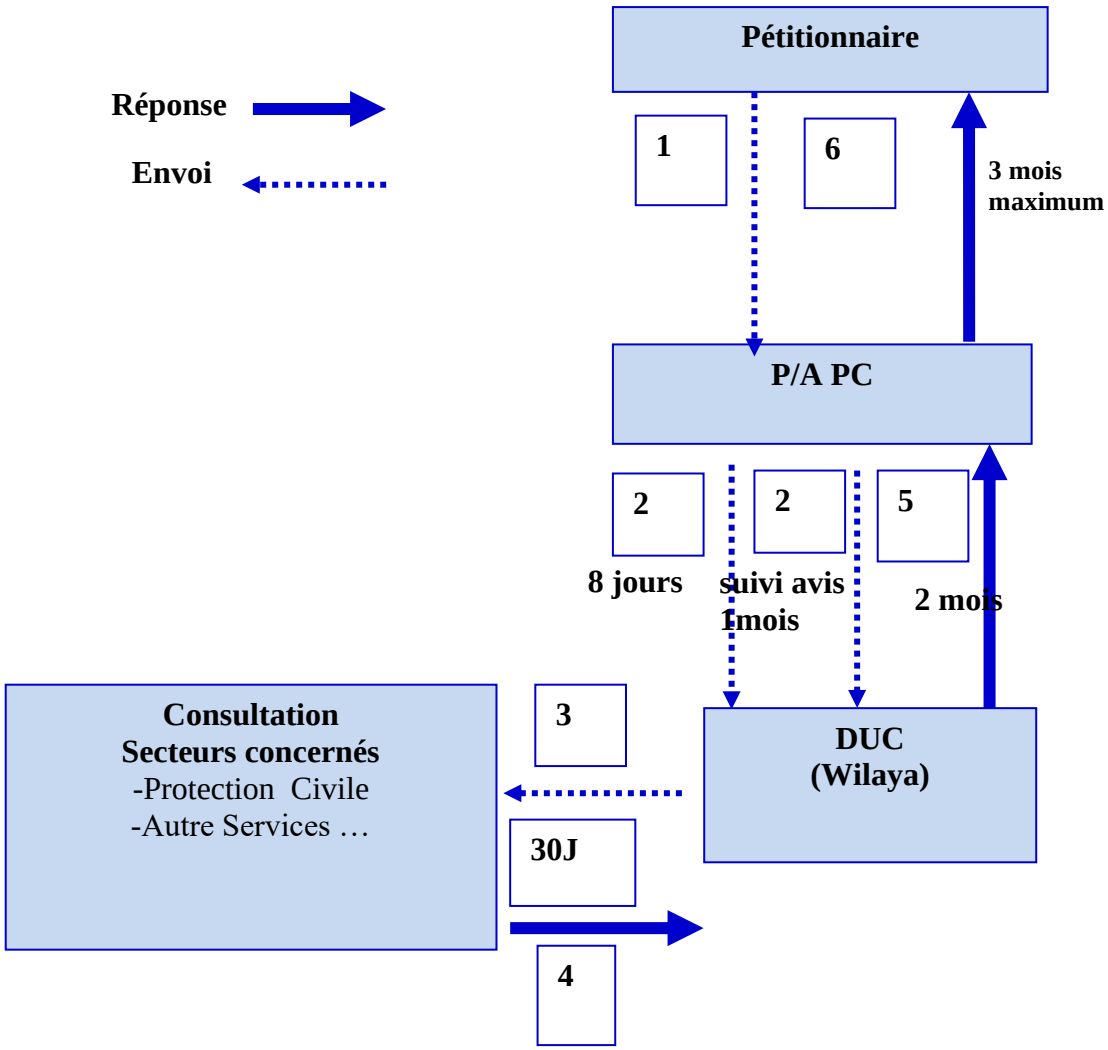
- Par arrêté du P/ A P C dans un délai de trois(03) mois

V.4.6 Durée de validation:

Le permis de démolir est nul si:

- la démolition n'est pas intervenue au bout de cinq (05) ans.
- les travaux de démolition sont suspendus au bout de trois (03) années consécutives.
- est annulé par décision de justice.

Schéma simplifié de la procédure en vigueur d'instruction et de délivrance du <u>PERMIS DE DEMOLIR</u>
Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifié et complété



1- Pétitionnaire dépôt du dossier au niveau de l'APC
2- P/A PC transmet le dossier a la DUC (8jours, suivi de l'avis 1 mois)
3- DUC_consultation services secteurs
4- Services consulté DUC 30jours
6- P/A PC délivrance du permis au Pétitionnaire dans un délai de 3 mois maximum.

Source : Ministère de l'Habitat *et* de l'urbanisme, *direction de l'urbanisme, 2011, Manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme.*

V.5 CERTIFICAT DE CONFORMITE

V.5.1 Définition du certificat de conformité :

Le certificat de conformité est un document administratif, délivré au constructeur après achèvement des travaux, qui constate leur conformité avec le permis de construire et les règles d'urbanisme. Le certificat de conformité intervient après la déclaration d'achèvement des travaux ou après récolement d'office.

Le contrôle de conformité des ouvrages achevés avec les dispositions réglementaires en vigueur et celles du permis de construire est vérifié par une commission composé en plus des représentants de l'APC dans le cas échéant d'autre, représentants des secteurs concernés.

Un procès-verbal de recollement est établi séance tenante et mentionnera toutes observations faites et l'avis de la commission de conformité peut être délivré, dans le cas où les travaux exécutés sont conformes au plan approuvé.

Dans le cas contraire l'autorité compétente fait connaître à l'intéressé que le certificat de conformité de construction avec les plans et les dispositions législatives et réglementaires, et lui rappelle les sanctions qu'il en courte.

Le certificat de conformité vaut permis d'habiter ; d'habiter personnel, ou autorisation d'admission du public et du personnel ou d'occupation des lieux.

Si la construction est destinée à des fonctions socio-éducatives, aux services, à l'industrie ou au commerce sous réserves des dispositions législatives et réglementaires en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

V.5.2 Dépôt de la demande

Au siège de l'APC (commune)

- Déclaration d'achèvement des travaux en deux exemplaires contre récépissé.
- Avis passage adressé 8 jours à l'avance par le PAPC à l'intéressé.
- Un P.V. de récolement est établi à l'issue du contrôle de conformité par une commission comprenant les services intéressés notamment protection civile.

V.5.3 Instruction

L'instruction se fait par les services compétents chargés de l'urbanisme en concertation avec les services des autres secteurs concernés

V.5.4 Délivrance

Le certificat de conformité est délivré par le PAPC territorialement compétent pour le permis délivré par celui-ci.
Ou par le wali territorialement compétent pour les autres cas.

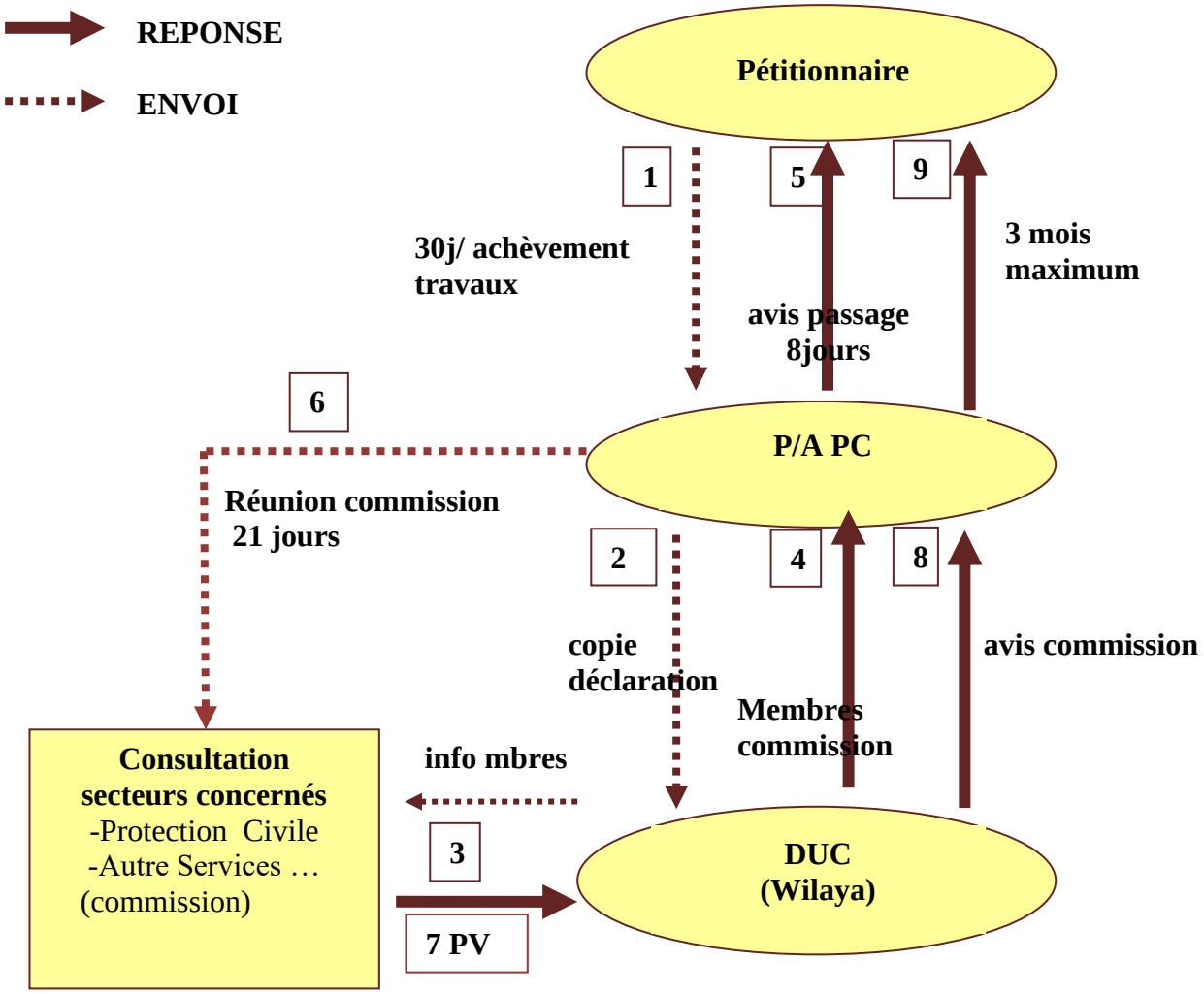
V.5.5 Sanctions

En cas de travaux de construction entrepris en violation grave des dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, l'autorité administrative peut saisir le juge compétent à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence prévues par l'ordonnance n°66-154 du 8 juin 1966 susvisée, l'interruption des travaux (L. 90-29. Art. 76)

L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissances des obligations imposées par la présente loi, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 3000DA à 300.000DA. **(L. 90-29. Art. 77).**

En cas de récidive, un emprisonnement d'un (1) mois à six (6) mois peut être prononcé.

Schéma simplifié de la procédure en vigueur d'instruction et de délivrance du CERTIFICAT DE CONFORMITE
Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifié et complété



- **Pétitionnaire** dépôt du dossier au niveau de l'APC
- **P/A PC** transmet le dossier a la DUC (8jours, suivi de l'avis 1 mois)
- **DUC**_consultation services secteurs
- **Services consulté** DUC 30jours
- **P/A PC** délivrance du permis au Pétitionnaire dans un délai de 4 mois maximum.

Source : Ministère de l'Habitat *et* de l'urbanisme, *direction de l'urbanisme, 2011, Manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme*.

V.6. LE CERTIFICAT D'URBANISME

V.6. 1 Définition :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il indique les droits à construire et les servitudes de toute nature affectant le terrain. L'obtention d'un certificat d'urbanisme est un préalable pour tous projets de construction.

Il permet d'obtenir des informations fiables et précises sur la constructibilité d'un terrain et les droits et obligations attachés à ce terrain tout en informant le propriétaire du terrain du Coefficient Occupation des Sols (COS) dont dépend les limites de construction d'une maison ou d'un bâtiment par rapport à la surface globale du terrain.

Il indique également les servitudes affectant le terrain et la desserte du terrain par les réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus (eau, gaz, électricité, assainissement…).

Le certificat d'urbanisme n'est pas une autorisation, il ne remplace pas le permis de construire.
Il est délivré contre paiement d'une taxe (taxe sur les permis immobiliers).
Un plan de situation et un plan du terrain établi à l´échelle approprié.

V.6.2. Composition de la demande

La demande de certificat d'urbanisme et son dossier qui l'accompagne doivent être fournis en cinq (05) exemplaires. Les pièces à fournir sont :

Une demande incluant :

- L'objet de la demande.
- Le nom du propriétaire du terrain.
- L'adresse, la superficie et les
- Références cadastrales si elles existent.
- Un plan de situation.
- Un plan de terrain établi à l'échelle approprié.

V.6.3 Dépôt

- Au siège de l'APC (commune), de cinq (05) exemplaires du dossier contre récépissé de dépôt.

V.6.4 Instruction

Par les services compétents chargés de l'urbanisme en concertation avec les services des autres secteurs concernés

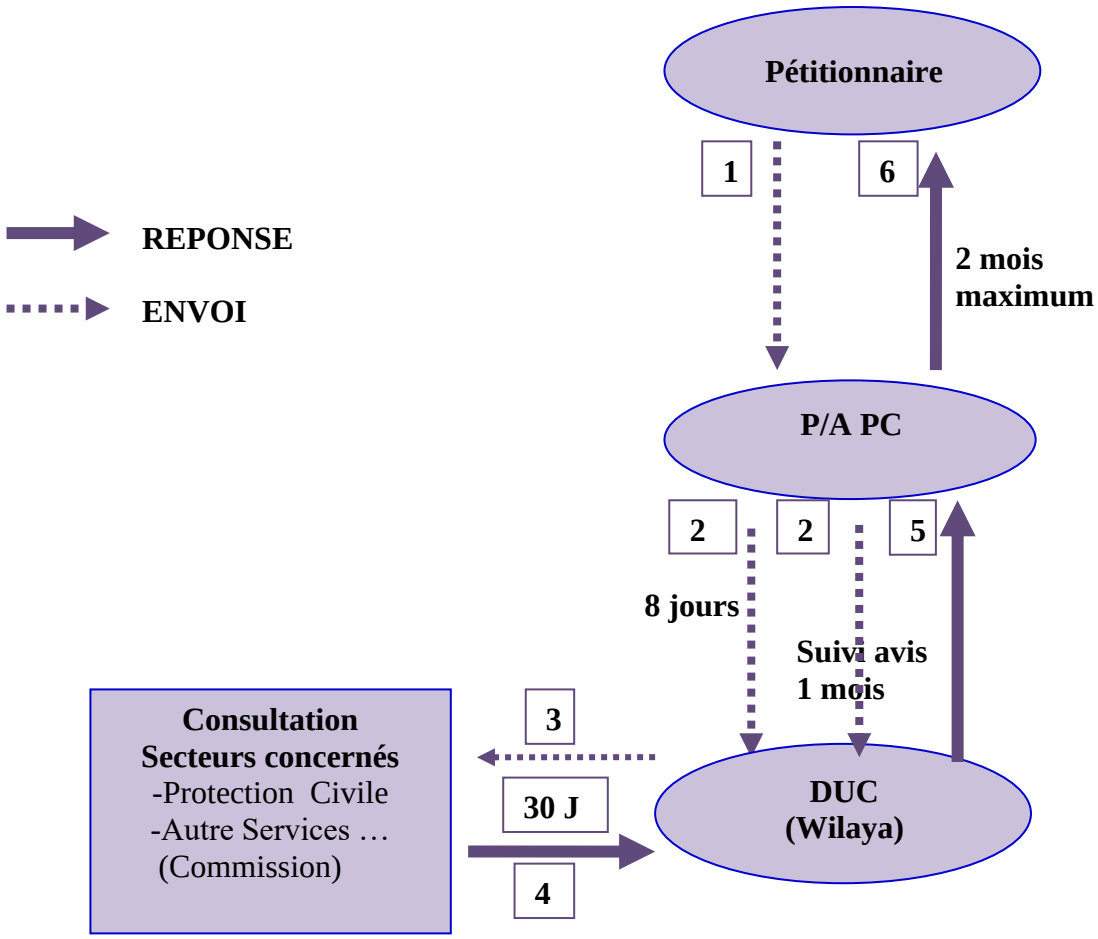
V.6.5 Délivrance

- **Par P/APC** (président de la commune)
  Délai : (2 mois)

V.6.6 Durée de validité

1 année à compter de la date de notification.

Schéma simplifié de la procédure en vigueur d'instruction et de délivrance du <u>CERTIFICAT D'URBANISME</u>
Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifié et complété



- **Pétitionnaire** dépôt du dossier au niveau de l'APC
- **P/A PC** transmet le dossier à la DUC (8jours, suivi de l'avis 1 mois)
- **DUC_**consultation services secteurs
- **Services consulté** DUC : 30 jours
- **P/A PC** délivrance du permis au Pétitionnaire dans un délai de 2 mois maximum.

Source : Ministère de l'Habitat *et* de l'urbanisme, *direction de l'urbanisme, 2011, Manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme.*

V.7. LE CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

V.7.1 Définition du certificat de morcellement

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.

V.7.2. Composition de la demande

- Acte de propriété ou mandat
- Plan de situation échelle 1/2000 ou 1/5000 (orientations, voies de desserte, points de repères) localisant le terrain.

- Plan utile échelle 1/200 ou 1/500 (limites terrain, superficie, plan masse des constructions existantes sur le terrain, surface totale plancher et la surface construite au sol).

- Indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec les caractéristiques techniques principales.
- Proposition du morcellement du terrain.
- Destination des lots projetés dans le cadre de proposition de morcellement.

V.7.3 Dépôt

- Au siège de l'APC (commune), de cinq (05) exemplaires du dossier contre récépissé de dépôt.

V.7.4 Instruction

Par les services compétents chargés de l'urbanisme en concertation avec les services des autres secteurs concernés

V.7.5 Délivrance

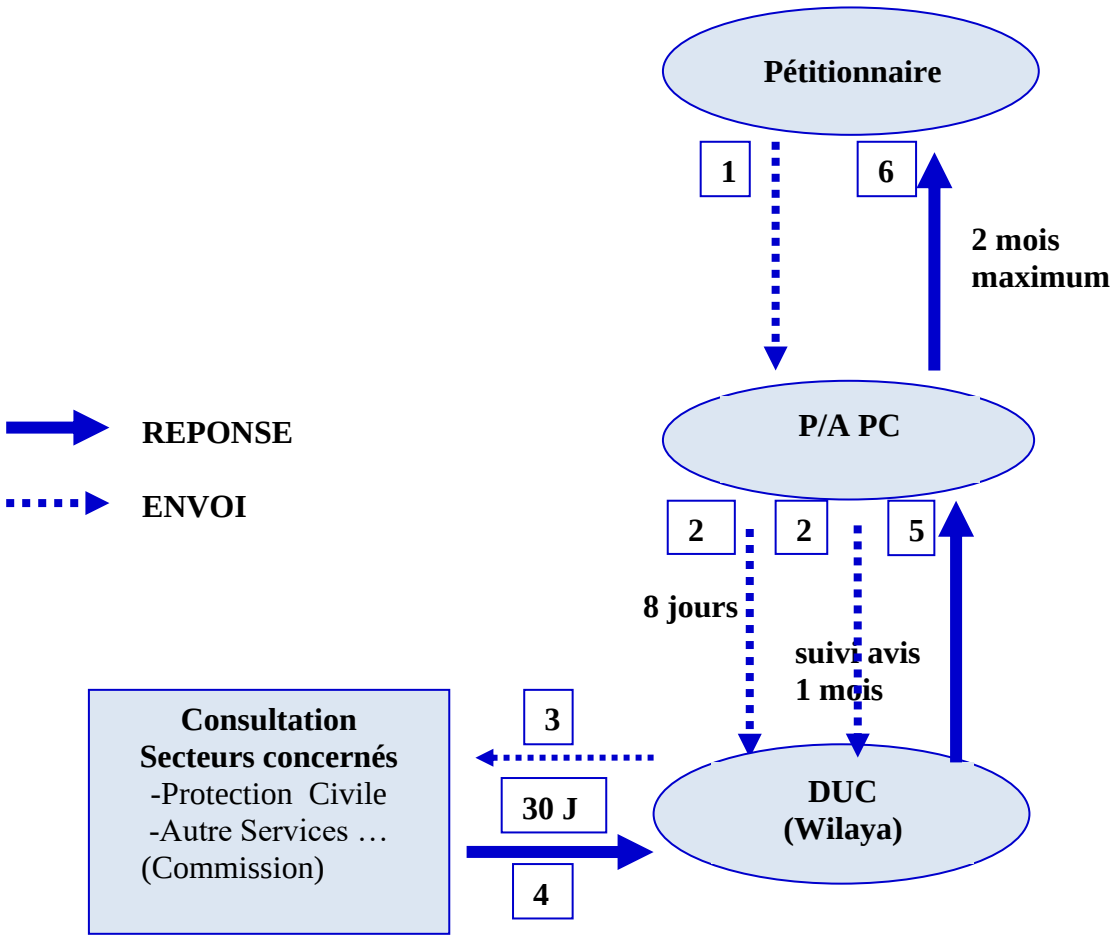
- **Par P/APC** (président de la commune)

Délai : (2mois).

V.7.6 Durée de validité

1 année à partir de la date de notification.

Schéma simplifié de la procédure en vigueur d'instruction et de délivrance du CERTIFICAT DE MORCELLEMENT
Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 modifié et complété



- **Pétitionnaire** dépôt du dossier au niveau de l'APC
- **P/A PC** transmet le dossier à la DUC (8jours, suivi de l'avis 1 mois)
- **DUC_**consultation services secteurs
- **Services consulté :** réponse DUC 30jours
- **P/A PC** délivrance du permis au Pétitionnaire dans un délai de 2 mois maximum.

Source : Ministère de l'Habitat *et* de l'urbanisme, *direction de l'urbanisme, 2011, Manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme*.

CHAPITRE VI :

LES REGLES D'URBANISME ET LA FORME URBAINE

CHAPITRE VI : LES REGLES D'URBANISME ET LA FORME URBAINE

Introduction :

L'aménagement et l'urbanisme sont par définition un acte par lequel l'Etat organise l'occupation de l'espace et procure les droits à construire aux sols constructibles. C'est également un produit par lequel se traduit une culture et se manifeste le développement économique et social.

Cette prérogative de puissance publique ne peut s'exercer que dans la mesure où elle est bien comprise par les opérateurs chargés de la mise en œuvre, et par les usagers dont on recherche la sauvegarde des droits sur les biens qu'ils détiennent.

En effet, les rapports qui s'établissent entre les droits à construire et la propriété foncière, sont de nature à créer un cadre de vie de qualité et une harmonie générale de construction.

VI.1 Les règles générales :

VI.1.1Localisation et desserte des constructions

Le permis de construire ou le permis de lotir, peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve du respect de prescriptions spéciales contenues dans les lois et règlements en vigueur dans les cas suivants :

- Lorsque la construction ou l'aménagement est projeté sur terrain exposé à un risque naturel, tel qu'inondation, érosions, affaissement éboulement, séisme, avalanche (art3)
- Lorsque les constructions sont susceptibles en raison de leur localisation d'être exposées à des nuisances graves dues notamment au bruit (art4)
- Lorsque les constructions ou aménagements, du fait de leur situation, de leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (art5),
- Lorsque les constructions du fait de leur importance, leur situation et destination peuvent être incompatibles avec les dispositions contenues dans les schémas d'aménagement du territoire (art 6),
- Lorsque les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique (art7),
- Lorsque la construction d'un immeubles ou d'un ensemble d'immeubles non desservis par des voies publiques ou privés dans les conditions répondant à leur fonction notamment sur le plan de la commodité de la circulation et des accès ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie (art 8) .
- Lorsque les accès des immeubles présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

VI.1.2 Comme le permis de construire peut être subordonné:

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  Dans le cas de bâtiments publics, de bureaux, de commerces et d'entreprise, les surfaces des installations doivent être suffisantes afin de permettre l'évolution et le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers ou des clients de l'établissement.

- A la réalisation d'aménagements particuliers pour les accès dans le respect des conditions de sécurité requises.

VI.1.3 Exigences de l'autorité qui délivre le permis de construire :

- La réalisation par le constructeur de réseaux de voiries, de distribution d'eau, d'assainissement, d'éclairage public, d'aires de stationnement, d'espaces libres, de plantations d'aires de jeux et de dispositif de protection contre l'incendie;
- La construction de locaux à usage commercial ou artisanal répondant aux besoins des occupants des immeubles projetés;
- La participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics rendus nécessaires par le projet;
- La constitution d'une association chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

VI.1.4 Servitudes / constructions

le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de:

- Cinquante mètres (50m) de part et d'autre de l'axe des autoroutes,
- Trente-cinq mètres (35m) de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires ainsi que de l'axe de voies inscrites sur une liste établie par décret pris sur rapport du ministre chargé des travaux publics pour la voirie nationale et sur rapport conjoint dudit ministre et du ministre chargé des collectivités locales pour les autres voies.

Ces distances sont mesurées horizontalement et sont respectivement portées à quarante mètres et vingt-cinq mètres lorsqu'il s'agit de constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

A l'intérieur des parties urbanisées, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes imposées par le plan d'alignement approuvé.

VI.1.5 Mesures concernant les VRD

En l'absence de plan d'alignement approuvé aucune construction ne peut être édifiée à moins de dix mètres de l'axe de la voie, sauf s'il s'agit de lotissements ou d'ensembles d'habitations sauf s'il s'agit de lotissements ou d'ensembles d'habitations approuvés.

La desserte des constructions, des lotissements et des ensembles d'habitations, est interdite en bordure des voies à grande circulation. Les constructions ne pourront être desservies que par une voie secondaire ayant le minimum de raccordement avec la voie à grande circulation. La distance entre deux raccordements ne peut être inférieure à cinq cent mètres;

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation ou autre, doivent être assurés conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles seront réalisées dans les mêmes conditions.
Si une construction est située en bordure d'une voie publique portant une conduite d'eau potable ou en bordure d'une rue privée débouchant sur une telle voie, le branchement est obligatoire et l'eau sera distribuée dans toutes les parties de l'immeuble.

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts qui doit permettre l'évacuation directe des eaux usées de toute nature.

VI.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES :

VI.2.1Cas de l'absence de réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, les dispositions particulières énoncées ci-après doivent être prises:

- Le réseau de distribution d'eau potable doit être alimenté par un seul point d'eau où, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de point d'eau;
- Le réseau d'égout doit aboutir à un seul dispositif d'épuration avec rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs;
- Les installations collectives doivent être réalisées de manière à assurer leur raccordement ultérieur aux réseaux publics futurs.

VI.2.2.Cas de de terrains à grande surface ou à faible densité de construction

Dans le cas de terrains à grande surface ou à faible densité de construction, il peut être accordé à titre exceptionnel des dérogations à l'obligation de réaliser :

- Des installations collectivités de distribution d'eau potable si le monde d'alimentation individuel apparaît comme nettement plus économique et à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

- Des installations collectives d'assainissement à condition que l'assainissement individuel ne présente aucun risque de pollution.

Ces dérogations ne peuvent être accordées qu'après avis conforme du service de l'Etat chargé de la santé au niveau de la wilaya.

VI.2.3.L'évacuation des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sans stagnation.
Le sol des cours doit posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux.

L'évacuation des eaux pluviales, des eaux résiduaires industrielles et eaux usées de toute nature provenant de lotissements industriels ou d'établissements industriels, peut être effectuée dans le réseau public d'assainissement, sous réserve d'un traitement approprié (art 17).

VI.2.4.Lotissement industriel ou de construction d'établissements

L'autorisation de lotissement industriel ou de construction d'établissements industriels peut être subordonnée à leur desserte par un réseau d'égout devant recueillir les eaux résiduaires industrielles préalablement traitées et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel (art 17).

VI.2.5.La construction d'établissements industriels

L'autorisation peut être subordonnée à l'imposition de l'obligation d'un traitement approprié, destiné à débarrasser les fumées et émissions gazeuses de toutes substances préjudiciables à la santé publique. Par ailleurs, des dispositions visant à la limitation du niveau du bruit peuvent être exigées.

Si par leur situation, leur importance ou leur utilisation, les constructions projetées imposent soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux non prévus dans son programme, soit un surcoût important des dépenses de fonctionnement des services publics, les constructions ne sont pas autorisées, le permis de construire n'est délivré que sous réserve du projet des prescriptions spéciales définies par les lois et règlements en vigueur.

CHAPITRE VII: LEGISLATION

LOIS DE PROTECTION

CHAPITRE VII.1
Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière

VII.1.1. Objet de la loi :

La présente loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics.

VII.1.2. Définition du patrimoine foncier

Est considéré, au sens de la présente loi, comme patrimoine foncier, l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis

VII.1.3.La composition du patrimoine foncier :

En plus du domaine public naturel, la consistance technique du patrimoine foncier comporte :

- Terres agricoles et à vocation agricole,
- Terres pastorales et à vocation pastorale,
- Terres forestières et à vocation forestière,
- Terres alfatières,
- Terres sahariennes,
- Terres urbanisées et urbanisables,
- Périmètres et sites protégés.

3.1/Les terres urbanisées et urbanisables

Au sens de la présente loi, une terre urbanisée est tout terrain même non doté de toutes les viabilités, occupé par des constructions agglomérées, par leurs espaces de prospects et par les emprises des équipements et activités même non construites, espaces verts, parcs et constructions agglomérées (art 20).

Aussi tous terrains destinés à être urbanisés à des échéances déterminées par les instruments d'aménagement et d'urbanisme (art 21).

3.2/Les périmètres et sites protégés

Pour des considérations d'ordre historique, culturel, scientifique, archéologique, architecturale, touristique et de préservation et de protection de la faune et de la flore, il peut exister ou être constitué des périmètres ou sites au sein des catégories techniques ci-dessus visées par des dispositions législatives particulières.

4/Les catégories juridiques générales

Les biens fonciers de toute nature sont classés dans les catégories juridiques suivantes :

- Biens domaniaux ;
- Biens melks ou de propriété privée ;
- Biens wakfs.

5/Constitution du domaine national:

- des domaines public et privé de l'Etat,
- des domaines public et privé de la wilaya,
- des domaines public et privé de la commune.

VII.1.4.Nature juridique de la propriété

Les biens du domaine national qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, composent le domaine public. Les autres biens du domaine national constituent le domaine privé.

1/La propriété privée

La propriété foncière privée est le droit de jouir et de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens. La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers, garantie par la constitution, est régie par l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée. L'usage des attributs qui lui sont attachés doit être conforme à l'intérêt général légalement établi. La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière. Tout détenteur ou occupant d'un bien foncier doit disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation (art29 et 30).

2/Des biens wafks

Selon la loi foncière , dans son article 30 les biens fonciers rendus inaliénables par la volonté de leur propriétaire pour en affecter la jouissance à titre perpétuel au profit d'une œuvre pieuse ou d'utilité générale, immédiatement ou à l'extinction des dévolutaires intermédiaires qu'il désigne, constituent des biens wakfs. La formation et la gestion des biens wakfs sont régies par une loi particulière (Art.32).

VII.1.5. L’inventaire général

1/ Le fichier foncier communal

La commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire y compris les biens fonciers de l'Etat et des collectivités locales comprenant la désignation des biens ainsi que l'identification de leurs propriétaires, possesseurs et/ou occupants. A cet effet tout propriétaire, possesseur ou occupant est tenu de faire déclaration à la commune de la situation du ou des biens dont il est propriétaire, possesseur et/ou occupant.

2/ Le certificat de possession

Le certificat de possession est délivré par le président de l'assemblée populaire communale à la requête du ou des possesseurs selon les modalités déterminées par voie réglementaire.

Il peut, en outre, pour des considérations d'intérêt général, être déterminé par voie réglementaire, des secteurs dans lesquels l'autorité administrative peut prendre l'initiative de provoquer l'ouverture d'une procédure collective de délivrance de certificats de possession. Le certificat de possession est nominatif et incessible.

3/ Modes et instruments d'intervention de l'état et des collectivités locales
Dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables

La consistance des sols urbanisés et urbanisables est définie par les instruments d'aménagement et d'urbanisme. Les dits instruments doivent exprimer une occupation rationnelle et intensive des sols, dans le cadre d'une préservation des terres agricoles ainsi qu'une promotion et une mise en valeur des superficies et sites visés à l'article 22 ci-dessus.

Les organes habilités de l'Etat et des collectivités locales mettent en œuvre toutes mesures utiles à l'effet d'élaborer ou de faire élaborer les instruments d'aménagement et d'urbanisme prévus par la législation en vigueur (Art.67).

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme obéissent à la plus large publicité et sont en permanence à la disposition des usagers et du public auxquels ils sont opposables, sous réserves des voies de droit légalement prévues.

Dans ce cadre, toute propriété et/ou possesseur est tenu d'utiliser et d'aménager son bien en conformité avec l'usage assigné par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Les instruments d'aménagement et d'urbanisme veilleront à établir l'équilibre entre les différentes fonctions des sols, les types de construction et les diverses activités.

Les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers.

Art.71. - Pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique et nonobstant le recours éventuel à la procédure d'expropriation, il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales.

Ce droit de préemption, dont la mise en œuvre est confiée à des services et organismes publics déterminés par voie réglementaire, est exercé dans un ordre précédent celui fixé part l'article 795 de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art.72. - L'expropriation pour cause d'utilité publique donne lieu en application de l'article 20 de la Constitution à une indemnisation préalable juste et équitable soit sous forme financière, soit sous forme foncière, similaire autant que faire se peut, au bien objet de l'expropriation.
Les modalités d'application du présent article seront déterminées par voie réglementaire.

Art.73. - Dans le cadre de l'article 71 ci-dessus, la gestion du portefeuille de foncier des collectivités locales est confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière distincts et autonomes, existant ou à créer.

Tout acte de dispositions, autre qu'au bénéfice d'une personne publique et directement opéré par la collectivité locale concernée, est nul et de nul effet.

Art.74. - Sauf les dispositions de l'article 71 ci-dessus, les transactions foncières en matière de terres urbanisées ou urbanisables ne sont soumises à aucune autre condition que celles relatives à la capacité et à la volonté des parties ainsi qu'à la licéité de l'objet de la convention établie en la forme authentique conformément à la législation en vigueur.

VII.2. Protection de l'environnement dans le cadre du développement durable[6]

VII.2.1 Définition des concepts clé :

Aire protégée :

Une zone spécialement consacrée à la préservation de la diversité biologique et des ressources naturelles qui y sont associées.

Espace naturel :

Tout territoire ou portion de territoire particularisé en raison de ses caractéristiques environnementales. Les espaces naturels incluent notamment les monuments naturels, les paysages et les sites.

Biotope :

Une aire géographique où l'ensemble des facteurs physiques et chimiques de l'environnement restent sensiblement constants.

Développement durable :

Un concept qui vise la conciliation entre le développement socio-économique permanent et la protection de l'environnement, c'est à dire l'intégration de la dimenssion environnementale dans un développement qui vise à satisfaire les besoins des générations présentes et futures.

Diversité biologique :

La variabilité des organismes vivants de toute origine y compris, entre autres, les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes

aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie; cela comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces ainsi que celle des écosystèmes.

Ecosystème :

Le complexe dynamique formé de communautés de plantes, d'animaux, de micro-organismes et de leur environnement non vivant, qui par leurs interactions forment une unité fonctionnelle.

Environnement :

Les ressources naturelles abiotiques et biotiques telles que l'air, l'atmosphère, l'eau, le sol et le sous-sol, la faune et la flore y compris le patrimoine génétique, les interactions entre lesdites ressources ainsi que les sites, les paysages et les monuments naturels.

[6] **«** Loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ».

Pollution :

Toute modification directe ou indirecte de l'environnement provoquée par tout acte qui provoque ou qui risque de provoquer une situation préjudiciable pour la santé, la sécurité, le bien-être de l'homme, la flore, la faune, l'air, l'atmosphère, les eaux, les sols et les biens collectifs et individuels.

Pollution des eaux :

L'introduction dans le milieu aquatique de toute substance susceptible de modifier les caractéristiques physiques, chimiques et/ou biologiques de l'eau et de créer des risques pour la santé de l'homme, de nuire à la faune et à la flore terrestres et aquatiques, de porter atteinte à l'agrément des sites ou de gêner toute autre utilisation normale des eaux.

Pollution de l'atmosphère :

L'introduction de toute substance dans l'air ou l'atmosphère provoquée par l'émanation de gaz, de vapeurs, de fumées ou de particules liquides ou solides susceptible de porter préjudice ou de créer des risques au cadre de vie.

Site :

Une portion de territoire particularisée par sa situation géographique et/ ou son histoire.

VII.2.2.Objet de la loi :

La présente loi a pour objet de définir les règles de protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.

VII.2.3.Objectifs de la loi

La protection de l'environnement dans le cadre du développement durable a pour objectif notamment :

- De fixer les principes fondamentaux et les règles de gestion de l'environnement ;
- De promouvoir un développement national durable en améliorant les conditions de vie et en œuvrant à garantir un cadre de vie sain ;
- De prévenir toute forme de pollution ou de nuisance causée à l'environnement en garantissant la sauvegarde de ses composantes ;
- De restaurer les milieux endommagés ;
- De promouvoir l'utilisation écologiquement rationnelle des ressources naturelles disponibles, ainsi que l'usage de technologies plus propres ;
- De renforcer l'information, la sensibilisation et la participation du public et des différents intervenants aux mesures de protection de l'environnement.

VII.2.4.Les principes de la protection de l'environnement :
La présente loi se base sur les principes suivants :

- Le principe de préservation de la diversité biologique,
Selon lequel toute action évite d'avoir un effet préjudiciable notable sur la diversité biologique ;

- Le principe de non-dégradation des ressources naturelles,
Selon lequel il est évité de porter atteinte aux ressources naturelles telles que l'eau, l'air, les sols et sous-sols qui, en tout état de cause, font partie intégrante du processus de développement et ne doivent pas être prises en considération isolément pour la réalisation d'un développement durable ;

- Le principe de substitution,

Selon lequel si, à une action susceptible d'avoir un impact préjudiciable à l'environnement, peut être substituée une autre action qui présente un risque ou un danger environnemental bien moindre, cette dernière action est choisie même, si elle entraîne des coûts plus élevés, dès lors que ces coûts sont proportionnés aux valeurs environnementales à protéger ;

- Le principe d'intégration,

Selon lequel les prescriptions en matière de protection de l'environnement et de développement durable, doivent être intégrées dans l'élaboration et la mise en œuvre des plans et programmes sectoriels ;

- Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement,

en utilisant les meilleures techniques disponibles, à un coût économiquement acceptable et qui impose à toute personne dont les activités sont susceptibles d'avoir un préjudice important sur l'environnement, avant d'agir, de prendre en considération les intérêts d'autrui ;

- Le principe de précaution,

Selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;

- Le principe du pollueur payeur,

Selon lequel toute personne dont les activités causent ou sont susceptibles de causer des dommages à l'environnement assume les frais de toutes les mesures de prévention de la pollution, de réduction de la pollution ou de remise en état des lieux et de leur environnement ;

- Le principe d'information et de participation,

selon lequel toute personne a le droit d'être informée de l'état de l'environnement et de participer aux procédures préalables à la prise de décisions susceptibles d'avoir des effets préjudiciables à l'environnement.

VII.2.5.Des instruments de gestion de l'environnement

Les instruments de gestion de l'environnement sont constitués par :

- Une organisation de l'information environnementale ;
- Une définition des normes environnementales ;
- Une planification des actions environnementales menées par l'Etat ;
- Un système d'évaluation des incidences environnementales des projets de développement ;
- Une définition des régimes juridiques particuliers et des organes de contrôle ;
- l'intervention des individus et des associations au titre de la protection de l'environnement.

a/L'information environnementale

Il est institué un système global d'information environnementale.

Ce système comporte :

- Les réseaux de collecte d'information environnementale relevant d'organismes ou de personnes de droit public ou privé ;
- Les modalités d'organisation de ces réseaux ainsi que les conditions de collecte des informations environnementales ;
- Les procédures et modalités de traitement et de validation des données environnementales ;
- Les bases de données sur les informations environnementales générales, scientifiques, techniques, statistiques, financières et économiques comprenant les informations environnementales validées ;
- Tout élément d'information sur les différents aspects de l'environnement au plan national et international ;
- Les procédures de prise en charge des demandes d'informations au titre des dispositions de l'article 7 ci-dessous.

b/Définition des normes environnementales

L'Etat assure une surveillance des différentes composantes de l'environnement. Elle doit définir les valeurs limites, les seuils d'alerte, et les objectifs de qualité, notamment pour l'air, l'eau, le sol et le sous-sol, ainsi que les dispositifs de surveillance de ces milieux récepteurs et les mesures qui devront être observées en cas de situation particulière (art 10).

c/La planification des actions environnementales

Les actions environnementales sont programmées par ministère chargé de l'environnement dans le cadre du plan national d'action environnementale et de développement durable (P.N.A.E.D.D). Ce plan définit l'ensemble des actions que l'Etat se propose de mener dans le domaine de l'environnement. Le plan national d'action environnementale et de développement durable est établi pour une durée de cinq (5) ans (art 13 et 14).

e/ Système d'évaluation des incidences environnementales des projets de développement

Etudes d'impact

Les projets de développement, infrastructures, installations fixes, usines et autres ouvrages d'art et tous travaux et programmes de construction et d'aménagement, qui par leurs incidences directes ou indirectes, immédiates ou lointaines sur l'environnement et notamment sur les espèces, les ressources, les milieux et espaces naturels, les équilibres écologiques ainsi que sur le cadre et la qualité de la vie, sont soumis au préalable, selon le cas, à une étude d'impact ou à une notice d'impact sur l'environnement (art 15).

Contenu de l'étude d'impact

- Un exposé de l'activité envisagée ;
- Une description de l'état initial du site et de son environnement qui risquent d'être affectés par l'activité envisagée ;
- Une description de l'impact potentiel sur l'environnement et sur la santé humaine de l'activité envisagée et des solutions de remplacement proposées ;
- Un exposé des effets sur le patrimoine culturel de l'activité envisagée et de ces incidences sur les conditions socio-économiques ;
- Un exposé des mesures d'atténuation permettant de réduire, supprimer et si possible, compenser les effets nocifs sur l'environnement et la santé.

Les établissements classés

Sont soumis aux dispositions de la présente loi, les usines, ateliers, chantiers, carrières et mines et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers pour la santé, l'hygiène, la sécurité, l'agriculture, les écosystèmes, les ressources naturelles, les sites, les monuments et les zones touristiques ou qui peuvent porter atteinte à la commodité du voisinage.

Les aires protégées

Au titre de la présente loi aires protégées comprennent :

- Les réserves naturelles intégrales ;
- Les parcs nationaux ;
- Les monuments naturels ;
- Les aires de gestion des habitats ou des espèces ;
- Les paysages terrestres ou marins protégés ;
- Les aires protégées de ressources naturelles gérées.

Les mesures de protection

Sur rapport du ministre chargé de l'environnement, sont précisées, pour chaque catégorie d'aire protégée, les mesures de protection qui leur sont propres, les règles de surveillance et de contrôle des prescriptions qui les concernent, ainsi que les modalités et conditions de leur classement ou de leur déclassement dans chacune des catégories concernées (art 32).

L'intervention des individus et des associations en matière de protection de l'environnement

Les associations légalement constituées et exerçant leurs activités dans le domaine de la protection de l'environnement et de l'amélioration du cadre de vie, sont appelées à contribuer, à être consultées et à participer à l'action des organismes publics concernant l'environnement conformément à la législation en vigueur.

La présente loi institue les prescriptions de protection[7] :

- de la diversité biologique ;
- de l'air et de l'atmosphère ;
- de l'eau et des milieux aquatiques ;
- de la terre et du sous-sol ;
- des milieux désertiques ;
- du cadre de vie.

La protection du cadre de vie

Les bosquets, les jardins publics, les espaces de loisirs et tout espace d'intérêt collectif concourant à l'amélioration du cadre de vie, sont classés.
Toute publicité est interdite :

1. sur les immeubles classés parmi les monuments historiques,
2. sur les monuments naturels et les sites classés,
3. dans les aires protégées,
4. sur les édifices des administrations publiques,
5. sur les arbres.

[7] Pour plus de détails sur les prescriptions de protection , cf les chapitres de 1 au chapitre 5)

La publicité sur les immeubles présentant un caractère esthétique ou historique, peut être interdite selon des modalités définies par voie réglementaire.

Protection contre les nuisances acoustiques

Les prescriptions de protection contre les nuisances acoustiques ont pour objet, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers nuisibles à la santé des personnes, à leur causer un trouble excessif ou à porter atteinte à l'environnement

La constatation des infractions

Outre les officiers et agents de police judiciaire agissant dans le cadre des dispositions du code de procédure pénale et des autorités de contrôle dans le cadre des pouvoirs qui leur sont conférés par la législation en vigueur, sont habilités à procéder à la recherche et à la constatation des infractions aux dispositions de la présente loi :

- les fonctionnaires et agents visés aux articles 21 et suivants du code de procédure pénale ;
- les fonctionnaires des corps techniques de l'administration chargée de l'environnement ;
- les officiers et agents de la protection civile ;
- les administrateurs des affaires maritimes ;
- les officiers des ports ;
- les agents du service national des garde-côtes ;
- les commandants des bâtiments de la marine nationale ;
- les ingénieurs du service de la signalisation maritime ;
- les commandants des navires océanographiques de l'Etat ;
- les agents techniques de l'institut de recherche scientifique, technique et océanographique ;
- les agents des douanes.

VII.3. Protection du patrimoine culturel [8]:

VII.3.1. Objet de la loi :

La présente loi a pour objet de :

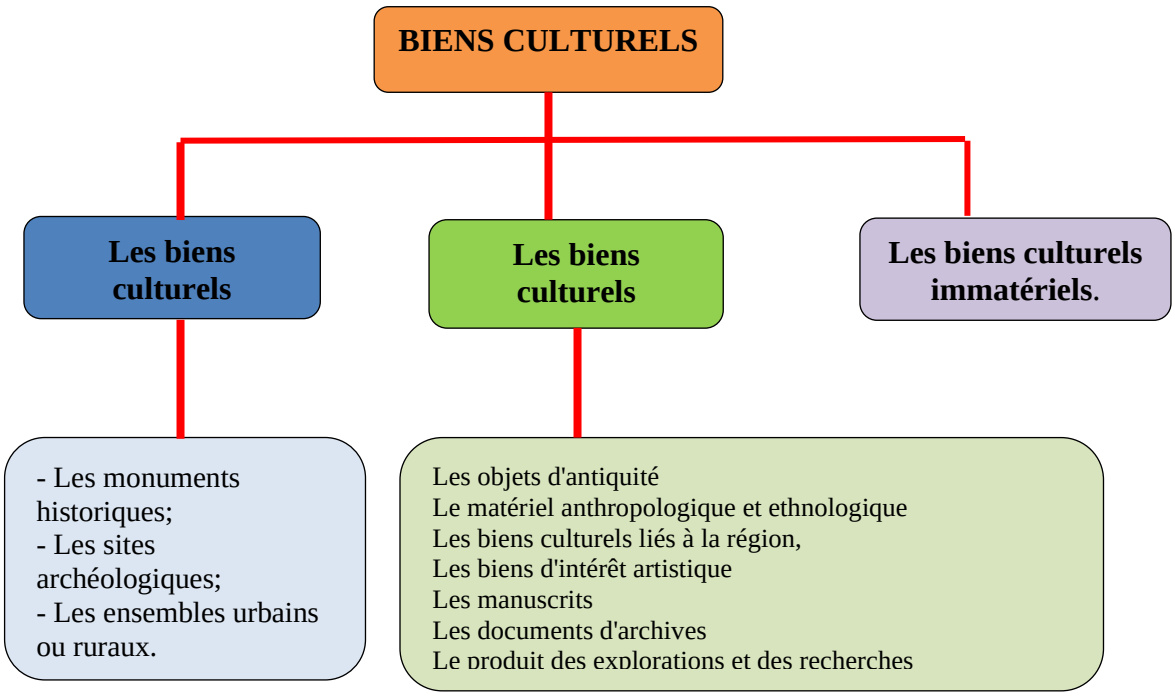
- Définir le patrimoine culturel de la Nation,
- D'édicter les règles générales de sa protection, sa sauvegarde et sa mise en valeur,
- De fixer les conditions de leur mise en œuvre.

VII.3.2.Définition du patrimoine culturel de la nation

Aux termes de la présente loi, sont considérés comme patrimoine culturel de la nation tous les biens culturels immobiliers, immobiliers par destination et mobiliers existant sur et dans le sol des immeubles du domaine national, appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé, ainsi que dans le sous-sol des eaux intérieures et territoriales nationales légués par les différentes civilisations qui se sont succédées de la préhistoire à nos jours.
Font également partie du patrimoine culturel de la nation, les biens culturels immatériels produits de manifestations sociales et de créations individuelles et collectives qui s'expriment depuis des temps immémoriaux à nos jours (art 2).

VII.3.3.Composition des biens culturels:

- Les biens culturels immobiliers;
- Les biens culturels mobiliers;
- Les biens culturels immatériels.



[8] **« Loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la Protection du patrimoine culturel »**

VII.3.4.Gestion des biens culturels immobiliers

1/ Les biens culturels relevant du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales :

peuvent faire l'objet d'actes de gestion par leurs titulaires dans les formes prévues par la loi n°90-30 du 1er décembre 1990 relative au domaine national susvisé.

2/ les biens culturels Wakfs :

Les règles de gestion des biens culturels Wakfs sont régies par la loi n°91-10 du 27 avril 1991 susvisée.

3/ Les biens culturels immobiliers, propriété privée :

Dans l'article 5 de la présente loi il est précisé que les biens culturels immobiliers, propriété privée peuvent être intégrés dans le domaine public de l'Etat par les modalités suivantes :

- Par voie d'acquisition amiable,
- Par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Par l'exercice du droit de préemption de l'Etat ou
- Par acte de donation.
- L'Etat peut acquérir par voie d'acquisition amiable un bien culturel mobilier.
- L'Etat se réserve le droit d'établir des servitudes dans l'intérêt public tel que le droit de visite et d'investigation des autorités et le droit de visite éventuel du public.

L'inventaire général (Art. 7) :

L'inventaire général des biens culturels classés, inscrits sur l'inventaire supplémentaire ou créés en secteurs sauvegardés est établi par le ministère chargé de la culture.

L'enregistrement de ces biens culturels :

L'enregistrement de ces biens culturels s'effectue à partir des listes arrêtées par le ministère chargé de la culture et publiées au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

La liste générale des biens culturels :

La liste générale des biens culturels fait l'objet d'une mise à jour tous les dix (10) ans publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.
Les modalités d'application de la présente disposition sont fixées par voie réglementaire.

VII.3.4.La protection des biens culturels immobiliers

En fonction de leur nature et de la catégorie à laquelle ils appartiennent, les biens culturels immobiliers quel que soit leur statut juridique, peuvent être soumis à l'un des régimes de protection suivant:

- ❖ L’inscription sur l'inventaire supplémentaire;
- ❖ Le classement;
- ❖ La création en "secteurs sauvegardés".

L'inscription sur l'inventaire supplémentaire des biens culturels immobiliers

Les biens culturels immobiliers qui, sans justifier un classement immédiat, présentent un intérêt du point de vue (art 11):

- De l'histoire,
- De l'archéologie,
- Des sciences,
- De l'ethnographie,
- De l'anthropologie,
- De l'art ou
- De la culture appelant une préservation,

peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire.

Durée de l’inscription :

Les biens culturels immobiliers inscrits sur la liste de l'inventaire supplémentaire qui ne font pas l'objet d'un classement définitif dans un délai de dix (10) ans sont radiés de la liste dudit inventaire.

Arrêté de l’inscription :

L'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire est prononcée :

- Par arrêté du ministre chargé de la Culture, après avis de la commission nationale des biens culturels pour les biens culturels immobiliers d'intérêt national sur sa propre initiative, ou à l'initiative de toute personne y ayant intérêt.

- Par arrêté du wali, après avis de la Commission des biens culturels de la wilaya concernée, pour les biens culturels immobiliers ayant une valeur significative au niveau local à l'initiative du ministre chargé de la culture, des collectivités locales ou toute personne y ayant intérêt.

L'arrêté d'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire:
L'arrêté d'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire comporte les mentions suivantes (Art. 12):

- La nature du bien culturel et sa description;
- Sa situation géographique;
- Les sources documentaires et historiques;
- L'intérêt qui a justifié son inscription;
- L'étendue de l'inscription prononcée, totale ou partielle;
- La nature juridique du bien;
- L'identité des propriétaires, affectataires ou tout autre occupant légal;
- Les servitudes et obligations.

Publication, affichage et notification de l'arrêté (art 13) :

L'arrêté d'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire est publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire, fait l'objet d'un affichage au siège de la commune du lieu de situation de l'immeuble pendant
deux (2) mois consécutifs.

Il est notifié par le ministre chargé de la culture ou le wali, selon le cas, au propriétaire du bien culturel concerné. Lorsque l'inscription est prononcée par arrêté du ministre chargé de la culture, il est notifié au wali du lieu de situation de l'immeuble aux fins de sa publication à la conservation foncière; cette opération ne donne lieu a aucune perception au profit du Trésor.

L'autorisation de modification du bien :

Toute modification de ce bien est subordonnée à une autorisation préalable du ministre chargé de la culture. L'autorisation préalable est délivrée conformément aux procédures prévues à l'article 23 de la présente loi.

Le ministre chargé de la culture dispose d'un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date de dépôt de la demande pour faire connaître sa réponse.
En cas d'opposition du ministre chargé de la culture aux travaux envisagés, une procédure de classement peut être engagée conformément aux dispositions édictées par les articles 16, 17 et 18 de la présente loi.

Pour tout projet de remise en état ou de réparation pour lequel une autorisation préalable du ministre chargé de la culture est requise, le propriétaire du bien doit solliciter l'avis technique des services chargés de la culture (art 15).

VII.3.5.Le classement des biens culturels immobiliers

Définition du classement :

Le classement est une mesure de protection définitive. Les biens culturels immobiliers classés appartenant à des propriétaires privés sont cessibles.

Les effets du classement suivent ces biens culturels immobiliers classés en quelques mains qu'ils passent. Aucune servitude ne peut être établie par convention sur un bien culturel classé sans l'autorisation du ministre chargé de la culture (art 16).

Les monuments historiques :

Définition des monuments historiques :

Les monuments historiques se définissent comme toute création architecturale isolée ou groupée qui témoigne d'une civilisation donnée, d'une évolution significative et d'un événement historique.

Sont concernés, notamment les œuvres monumentales architecturales, de peinture, de sculpture, d'art décoratif, de calligraphie arabe, les édifices ou ensembles monumentaux à caractère religieux, militaire, civil, agricole ou industriel, les structures de l'époque préhistorique, monuments funéraires, cimetières, grottes, abris sous-roche, peintures et gravures rupestres, les monuments commémoratifs, les structures ou les éléments isolés ayant un rapport avec les grands événements de l'histoire nationale.

L'arrêté de classement :

Ils sont soumis au classement par arrêter du ministre chargé de la culture après avis de la commission nationale des biens culturels, sur sa propre initiative ou de toute personne y ayant intérêt.

Périmètre de la zone de protection :

L’arrêté de classement s'étend aux immeubles bâtis ou non bâtis situés dans une zone de protection qui consiste en une relation de visibilité entre le monument historique et ces abords desquels il est inséparable.

Le champ de visibilité dont la distance est fixée à un minimum de deux cents (200) mètres peut être étendu afin d'éviter notamment la destruction des perspectives monumentales comprises dans cette zone; son extension est laissée à l'appréciation du ministre chargé de la culture sur proposition de la commission nationale des biens culturels.

L'arrêté d'ouverture d'instance de classement (Art. 18) :

Le ministre chargé de la culture peut à tout moment ouvrir par voie d'arrêté une instance de classement des monuments historiques.

- L'arrêté d'ouverture d'instance de classement doit mentionner:
- La nature et la situation géographique du bien culturel;
- La délimitation de la zone de protection;
- L'étendue du classement;
- La nature juridique du bien culturel;
- L'identité des propriétaires;
- Les sources documentaires et historiques, plans et photos;
- Les servitudes et obligations.

Durée d'ouverture d'une instance de classement:

Ils cessent de s'appliquer si le classement n'intervient pas dans les deux (2) années qui suivent cette notification.

Publication et affichage de l'arrêté d'ouverture d'une instance de classement :

L'arrêté d'ouverture d'une instance de classement est publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire et fait l'objet d'un affichage pendant deux (2) mois au siège de la commune du lieu de situation du monument culturel durant lesquels les propriétaires peuvent présenter leurs observations écrites sur un registre spécial tenu par les services déconcentrés du ministre chargé de la culture.

Passé ce délai, leur silence est considéré comme un consentement.
L'opposition au classement formulée par les propriétaires est soumise à l'avis de la commission nationale des biens culturels.

Le classement ne peut intervenir que sur avis conforme de la commission nationale des biens culturels dans un délai n'excédant pas deux (2) mois à compter de la réception du registre spécial par l'administration chargée de la culture.

VII.3.6.L'expropriation pour cause d'utilité publique

Objectif et conditions

Les biens culturels immobiliers classés ou proposés au classement peuvent faire l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique par l'Etat en vue d'en assurer la protection et la sauvegarde (art 45).
L'expropriation pour cause d'utilité publique est poursuivie conformément à la législation en vigueur dans le but de sauvegarder les biens immobiliers notamment dans les cas suivants:

- Refus du propriétaire de se conformer aux prescriptions et servitudes imposées par la mesure de protection;
- Lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité d'entreprendre les travaux prescrits, même dans le cas d'une aide financière de l'Etat;
- Lorsque l'occupation ou l'utilisation du bien culturel est incompatible avec les exigences de la conservation et que le propriétaire oppose un refus de remédier à cette situation;
- Lorsque le partage de l'immeuble porte atteinte à l'intégrité du bien culturel et a pour effet d'en modifier le parcellaire

Le droit de préemption

Toute aliénation, à titre onéreux d'un bien culturel immobilier classé, proposé au classement, inscrit sur la liste de l'inventaire supplémentaire ou compris dans un secteur sauvegardé peut donner lieu à l'exercice du droit de préemption par l'Etat.

L'aliénation est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé de la culture. Les officiers publics sont tenus de notifier au ministre chargé de la culture tout projet d'aliénation du bien culturel immobilier.

Le ministre chargé de la culture dispose d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître son intention. Passé ce délai, l'autorisation est réputée accordée, et toute aliénation de biens culturels consentie sans l'accomplissement de cette formalité est réputée nulle (art 48).

VII.3.7.La protection des biens culturels mobiliers

Définition des biens culturels mobiliers:

Les biens culturels mobiliers comprennent notamment :

- Le produit des explorations et des recherches archéologiques, terrestres et subaquatiques;
- Les objets d'antiquité tels qu'outils, poteries, inscriptions, monnaies, sceaux, bijoux, habits traditionnels, armes et restes funéraires;
- Les éléments résultant du morcellement des sites historiques;
- Le matériel anthropologique et ethnologique;
- Les biens culturels liés à la région, l'histoire des sciences et techniques, l'histoire de l'évolution sociale, économique et politique;
- Les biens d'intérêt artistique tels que:

    - ✓ Peintures et dessins, faits entièrement à la main sur tout support en toutes matières;
    - ✓ Estampes originales, affiches et photographies en tant que moyen de création originale;

- ✓ Assemblages et montages artistiques originaux, en toutes matières, productions de l'art statuaire et de la sculpture, en toutes matières, objets d'art appliqué dans des matières telles que le verre, la céramique, le métal, le bois, etc...

- Les manuscrits et incunables, livres, documents ou publications d'intérêt spécial;
- Les objets d'intérêt numismatique (médailles et monnaies) ou philatélique;
- les documents d'archives, y compris les enregistrements de textes, les cartes et autre matériel cartographique, les photographies, les films cinématographiques, les enregistrements sonores et les documents lisibles par machine.

Ces biens culturels mobiliers présentant un intérêt du point de vue de l'histoire, de l'art, de l'archéologie, de la science, de la religion et des techniques qui constituent la richesse culturelle de la nation, peuvent être :

- Proposés au classement ou
- Classés,
- Inscrits sur l'inventaire supplémentaire

Par arrêté du ministre chargé de la culture après avis de la commission nationale des biens culturels, sur sa propre initiative ou à la demande de toute personne y ayant intérêt.

- Inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire,

Par arrêté du wali après avis de la commission des biens culturels de la wilaya concernée, lorsque le bien culturel mobilier à une valeur significative du point de vue historique, artistique ou culturel à l'échelle locale.

Classement du bien mobilier :

Des qu'un bien culturel mobilier est classé, il peut être intégré dans les collections nationales.
Les biens culturels mobiliers classés par arrêté du ministre chargé de la culture font l'objet d'une publication au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

L'arrêté de classement doit mentionner :

- La nature du bien culturel mobilier protégé,
- Son état de conservation,
- Sa provenance,
- Son lieu de dépôt
- L'identité et l'adresse du propriétaire, du possesseur ou du détenteur ainsi que
- Toute autre information pouvant aider à son identification.

L'arrêté de classement est notifié par le ministre chargé de la culture au propriétaire public ou privé.

VII.3.8.Les recherches archéologiques

Définition de la recherche archéologique :

Au sens de la présente loi, on entend par recherche archéologique toute investigation menée scientifiquement sur le terrain et utilisant les technologies nouvelles dans le but de reconnaître, localiser, identifier des vestiges archéologiques de toute nature et de toute époque pour des reconstitutions à caractère économique, social et culturel et ce, afin de faire progresser la connaissance de l'histoire dans son sens le plus étendu.
Ces travaux de recherche peuvent être fondés sur:

- Des prospections systématiques et des recensions à l'échelle d'un espace donné, d'une région, de nature terrestre ou subaquatique;
- Des fouilles ou sondages terrestres ou subaquatiques;
- Des investigations archéologiques sur des monuments;
- Des objets et collections de musées.

VII.3.9.Les organes de protection du patrimoine

Au niveau national :

Il est institué auprès du ministre chargé de la culture une commission nationale des biens culturels chargée:

- D'émettre des avis sur toutes les questions relatives à l'application de la présente loi dont elle est saisie par le ministre chargé de la culture;
- De délibérer sur les propositions de protection des biens culturels mobiliers et immobiliers, ainsi que sur la création de secteurs sauvegardés des ensembles immobiliers urbains ou ruraux habités d'intérêt historique ou artistique.

La composition, l'organisation et le fonctionnement de la commission nationale des biens culturels sont fixés par voie réglementaire.

Au niveau de wilaya art. 80. –

Il est institué au niveau de chaque wilaya une commission des biens culturels chargée d'étudier et de proposer à la commission nationale des biens culturels toutes demandes de classement, de création de secteurs sauvegardés ou d'inscription sur l'inventaire supplémentaire des biens culturels.
Elle émet son avis et délibère sur les demandes d'inscription sur la liste de l'inventaire supplémentaire des biens culturels ayant une valeur locale significative pour la wilaya concernée.

Contrôle
Outre les officiers et agents de police judiciaire, sont également habilités à rechercher et à constater les infractions aux dispositions de la présente loi:

- Les hommes de l'art spécialement habilités dans les conditions fixées par
- La réglementation en vigueur;
- Les inspecteurs chargés de la protection du patrimoine culturel;
- Les agents de conservation, de valorisation et de surveillance.

Références bibliographiques :

1. ABDELHAFID Ouali, 2005. les instruments d'urbanisme, institut nationale de perfectionnement de l'équipement ksar el Boukhari.
2. AIDOUNI Maouia, 2001.éléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation, ed, casbah.
3. Amor BELHEDI, 2002, Les acteurs et l'espace Quelques éléments de problématiques. [Enligne], URL https://www.academia.edu/17552072/Les_acteurs_et_lespace._Quelques_%C3%A9l%C3%A9ments_de_probl%C3%A9matique, consulté le 01/06/2018.
4. Bouadam Roukia,2014, instrument d'urbanisme, contenu, élaboration et révision, polycopié expertisé , université de Constantine 3.
5. Serge Braudo, Dictionnaire du droit, [en ligne], URL : https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/legislation.php
6. *Les différents acteurs de l'organisation et leur rôle, Fiche notion 8, [en ligne] , URL: pedagogie.ac-limoges.fr/eco-gest/IMG/doc/FN_8.do,* consulte le 12/04/2018),
7. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, décret exécutif n° 91.177 du 28 Mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) et le contenu des documents y afférents (JO n° 28 du 04.06.1991).
8. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, décret exécutif n° 91.178 du 28 Mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) ainsi que le contenu des documents y afférents (JO n° 26 du 01.06.1991).
9. Ministère de l'habitat et de l'uranisme, direction de l'uranisme, manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme, les 19 E 20 juin 2011.
10. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2005. direction de l'urbanisme et de la construction, cahier des charges des pos.
11. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 2010. Direction Générale de l'Architecture et de l'Urbanisme, D.G.A.U, Guide de normalisation de la représentation graphique en matière d'urbanisme, Fascicule de la codification cartographique, ISBN.
12. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, décret exécutif n° 05-318 du 6 Chaâbane 1426 correspondant au 10 septembre 2005 modifiant et complétant le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.
13. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, décret exécutif n° 05-317 du 6 Chaâbane 1426 correspondant au 10 septembre 2005 modifiant et complétant le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents.
14. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville , décret exécutif n° 91- 176 mai 1991fixant 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 .

15. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville, décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 portant règles générales d'aménagement et d'urbanisme.
16. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville, décret 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.
17. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, assises nationales de l'urbanisme, corpus législatif et réglementaire en matière d'urbanisme, 2011.
18. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville, loi n° 04.05 du 14 Août 2004, modifiant et complétant la loi n° 90.29 du 1er Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme (J.O n°51 du 15 Août 2004).
19. Ministère de l'intérieure, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire, Loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya.
20. Ministère de l'intérieure, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire, la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune
21. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 90.29 du 01 Décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme (J.O n°52 du 02 Décembre 1990).
22. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 90-25 du 18.11. 1990, portant orientation foncière, modifiée et complétée (JO n° 49 du 18.11. 1990.
23. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et du développement durable du territoire (JO n° 77 du 15.12. 2001).
24. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 02/02 du 05/02/2002 relative à la protection et la valorisation du littoral;
25. Ministère de l'environnement et des énergies renouvelables, Loi n° 03/01 du 17/02/2003 relative au développement durable du tourisme;
26. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 04/02 du 25/12/2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable pour la délimitation des zones de servitudes;
27. Ministère de l'habitat, de l'uranisme et de la ville, loi n° 06/06 du 20/02/2006 portante loi d'orientation de la ville;
28. Ministère de l'intérieure, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire, Décret exécutif n° 94-215 du 14 safar 1415 correspondant au 23 juillet 1994 déterminant les organes et les structures de l'administration générale de la wilaya.
29. Pierre Merlin, Françoise Choay *et al.* 2010, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, Puf, 1988, 6e éd.
30. Ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, (JORA N° 78 du 30-09-1975).
31. URBACO, 2003, méthodologie d'approche des instruments d'urbanisme.
32. *http://www.cnrtl.fr/definition/institution, consulté le 25/06/2016*
33. https://fr.wikipedia.org/wiki/Institution_disciplinaire, *consulté le 20/06/2015*
34. http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/Institution/fr-fr/, *consulté le 15/05/2017*
35. Geo-confluences, acteurs spatiaux /action spatiale, [en ligne] ,consulte le 26/05/2018), http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/acteurs-spatiaux-action-spatiale.
36. http://www.eclairement.com/Acteurs-spatiaux, [en ligne], consulté le 12/05/2018),
37. https://fr.wikipedia.org/wiki/Institution_(sociologie), *consulté le 05/07/2018.*
38. http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/institution/fr-fr/, *consulté le 25/06/2018*
39. https://journals.openedition.org/geocarrefour/1863, *consulté le 25/03/2018*

40. https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/les-acteurs-du-projet-urbain-et-leurs-roles/, *consulté le 10/05/2015*
41. http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=12, Services Déconcentrés : DUAC / DL / DEP, *Organismes sous tutelle, consulté le 10/05/2015.*
42. http://www.matta.gov.dz/index.php/fr/le-ministere/services-deconcentres, *consulté le 10/05/2015.*
43. http://www.toupie.org/Dictionnaire/Legislation.htm, *consulté le 10/05/2016.*
44. https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/4206-loi-definition, consulté le 12/06/2018.
45. https://droit-finances.commentcamarche.com/faq/4206-loi-definition
46. *www.interieur.gov.dz › Accueil › Collectivités territoriales*