

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



Institut de Gestion des Techniques Urbaines
« IGTU »

*LE PERMIS DE LOTIR : Ancienne et nouvelle
procédure D'INSTRUCTION ET de délivrance*

Élaboré par:

Dr Roukia BOUADAM .GHIAT

PLAN DU COURS

INTRODUCTION

- Catégorie des actes d'urbanisme
- Termes clés : définition

LE PERMIS DE LOTIR

- Définition du permis de lotir
- Composition du dossier de demande du permis de lotir
- Procédure d'instruction du permis de lotir
- Délivrance du permis de lotir
- Publicité du permis de lotir
- Délais de validité du permis de lotir

Nouvelle procédure Selon le décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme

- La conformité du projet
- Délivrance du permis de lotir
- Mode de participation aux dépenses d'exécution des aménagements et équipements publics
- Recours

COURS/ LE PERMIS DE LOTIR ANCIENNE ET NOUVELLE PROCEDURE D'INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE

INTRODUCTION

L'occupation du sol, réglementée par les instruments d'urbanisme et les règles d'urbanisme, est le résultat d'actes d'urbanisme. Selon l'article n° 50, le droit de 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 (art 50) [3].

Catégorie des actes d'urbanisme

Les actes d'urbanisme sont de trois sortes :

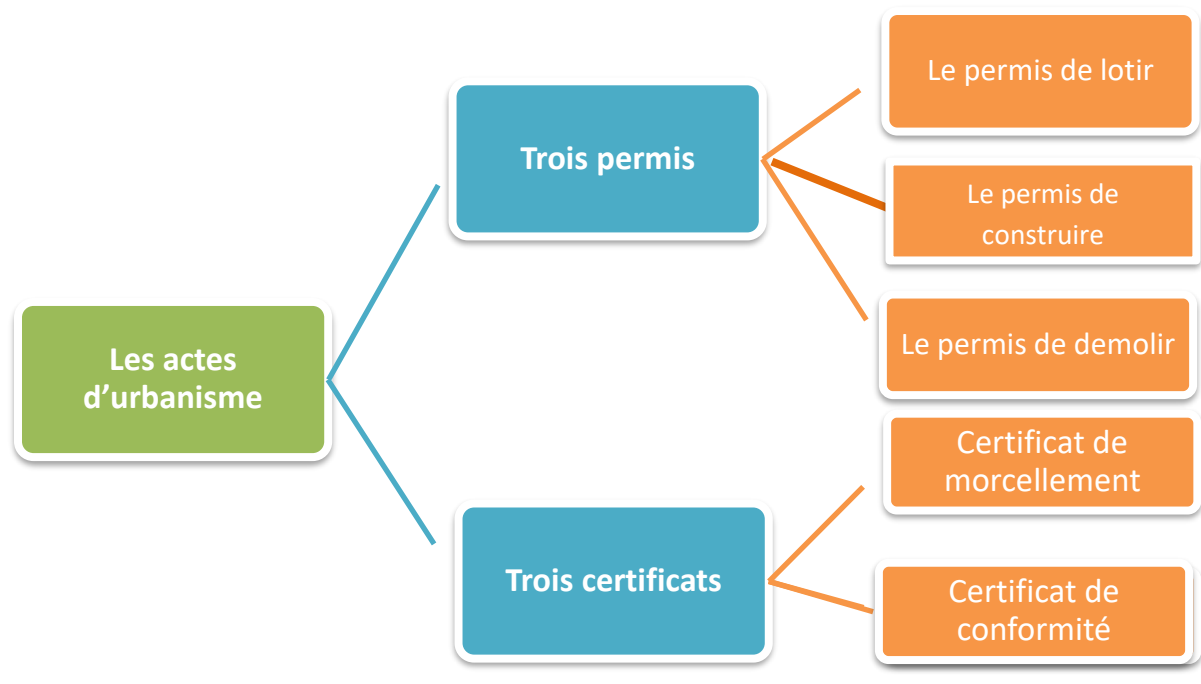
- ❖ Le lotissement,
- ❖ La construction,
- ❖ La démolition.

La loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme a défini six actes d'urbanisme, 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.

Les actes d'urbanisme



Termes clés¹ / Définition

L'acte

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

Le 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

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.

Le certificat

¹ Les définitions des termes sont tirées de plusieurs sources notamment [1, 7, 10,13]

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

Délivrance des 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 (art 66) [10].

Délivrance des certificats

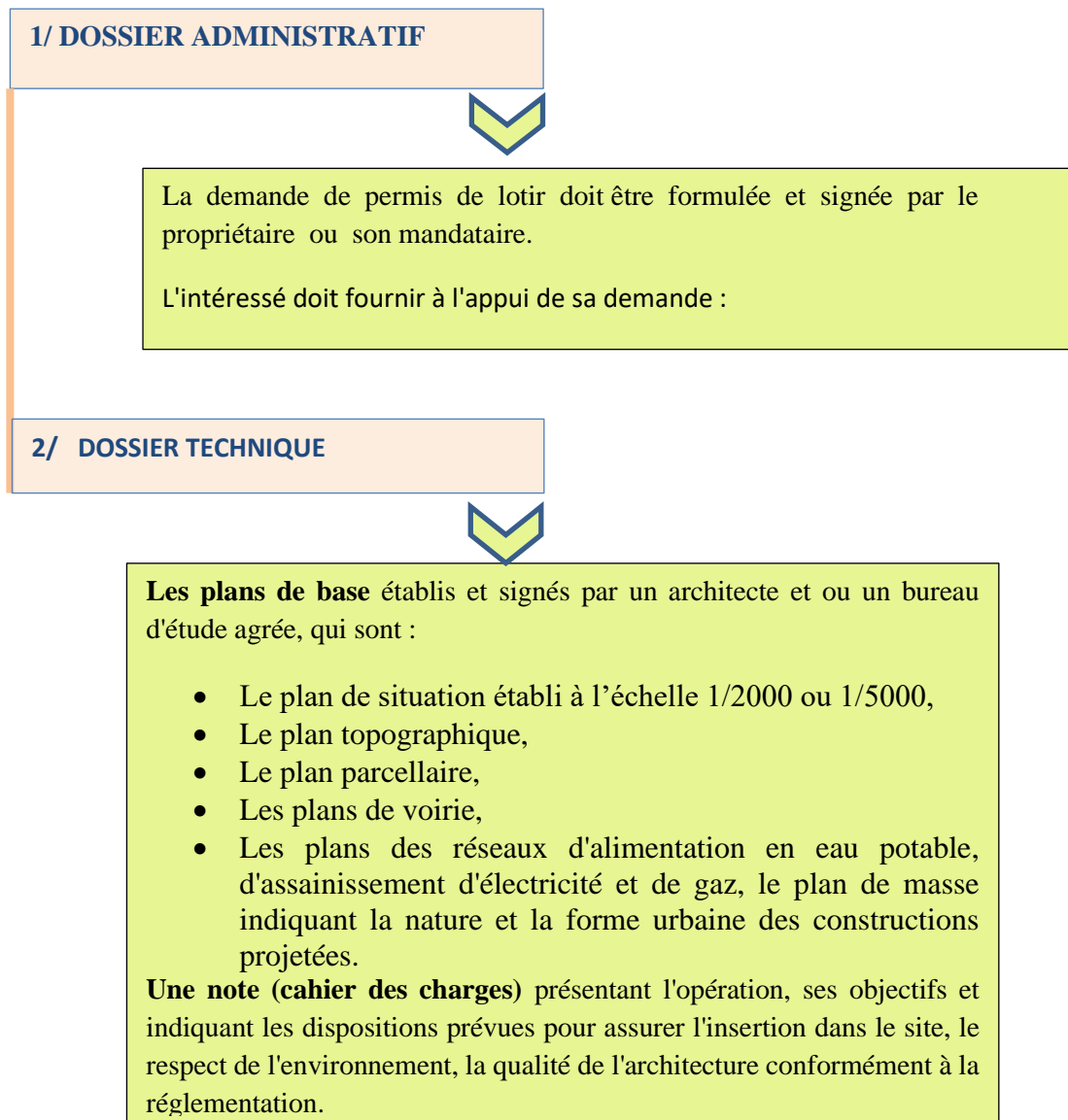
Les certificats sont délivrés par le président de la commune ou le wali, selon le cas.

I.LE PERMIS DE LOTIR

I.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 (art 7) [9].
- ❖ Un cahier des charges est élaboré pour tout lotissement définissant les conditions de cession et d'occupation des sols (art22) [9].

I.2. Composition du dossier de demande du permis de lotir (ART 9):



I.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 (art11).

- ❖ 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 (art 17).

I.4 Délivrance du permis de lotir

Le permis de lotir est délivré [9] sous forme d'arrêté du P/APC de la commune, du Wali ou du Ministre chargé de l'urbanisme, selon le cas (art 14, 15, 16):

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 est 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.

I.5 Publicité du permis de lotir:

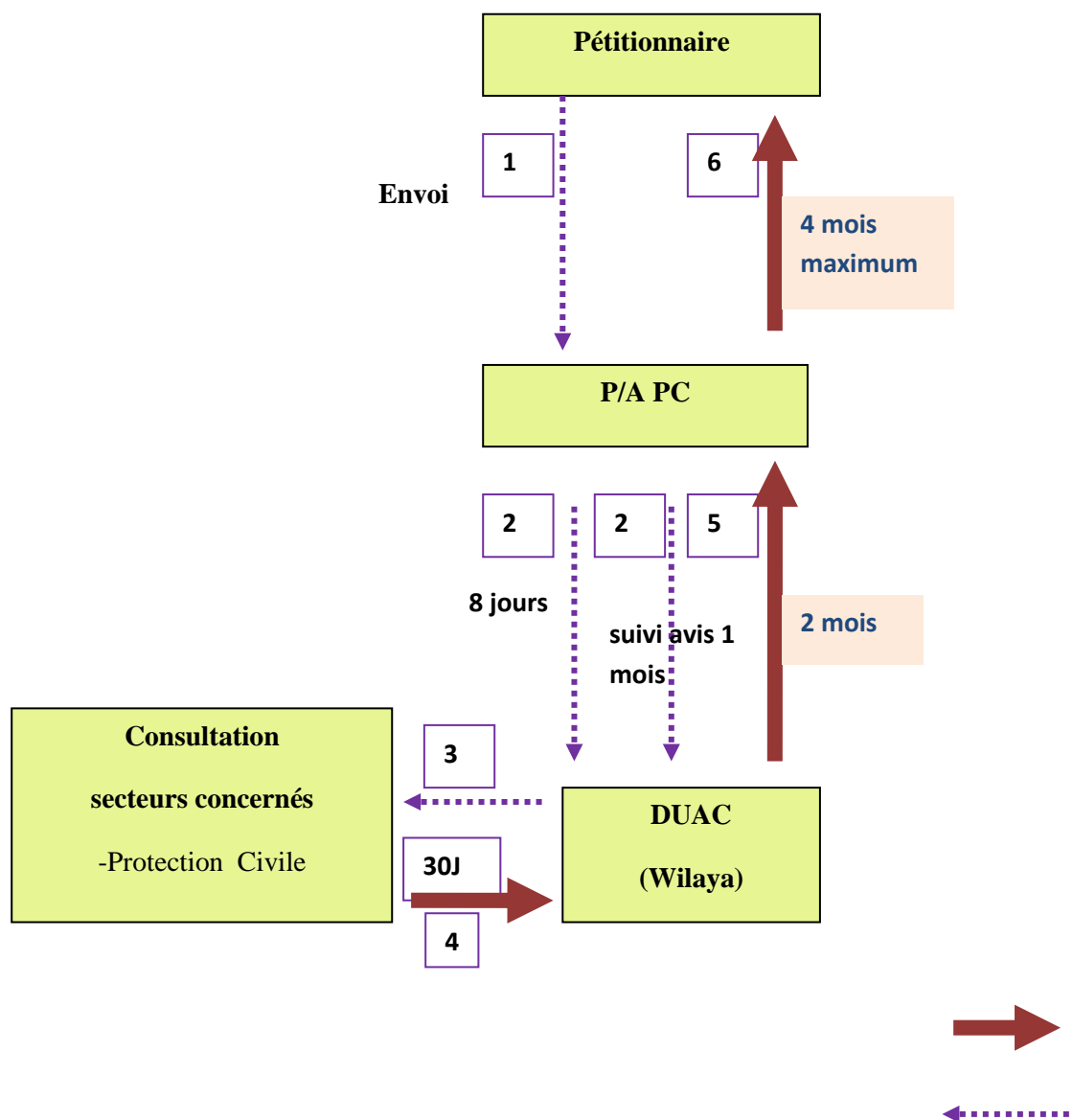
L'arrêté du permis de lotir et le dossier qui l'accompagne est notifié aux services de l'état chargés de l'urbanisme au niveau de la wilaya (DU, DUC, SUC), un jeu de dossier est mis à la disposition du public au siège de l'APC du lieu de lotissement, d'autres jeux seront conservés aux archives de la 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.

I.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 PERMIS DE LOTIR

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.

Nouvelle procédure Selon le décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme

L'instruction du dossier : Sur quoi porte l'instruction ?

L'instruction de la demande porte sur :

La conformité du projet

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

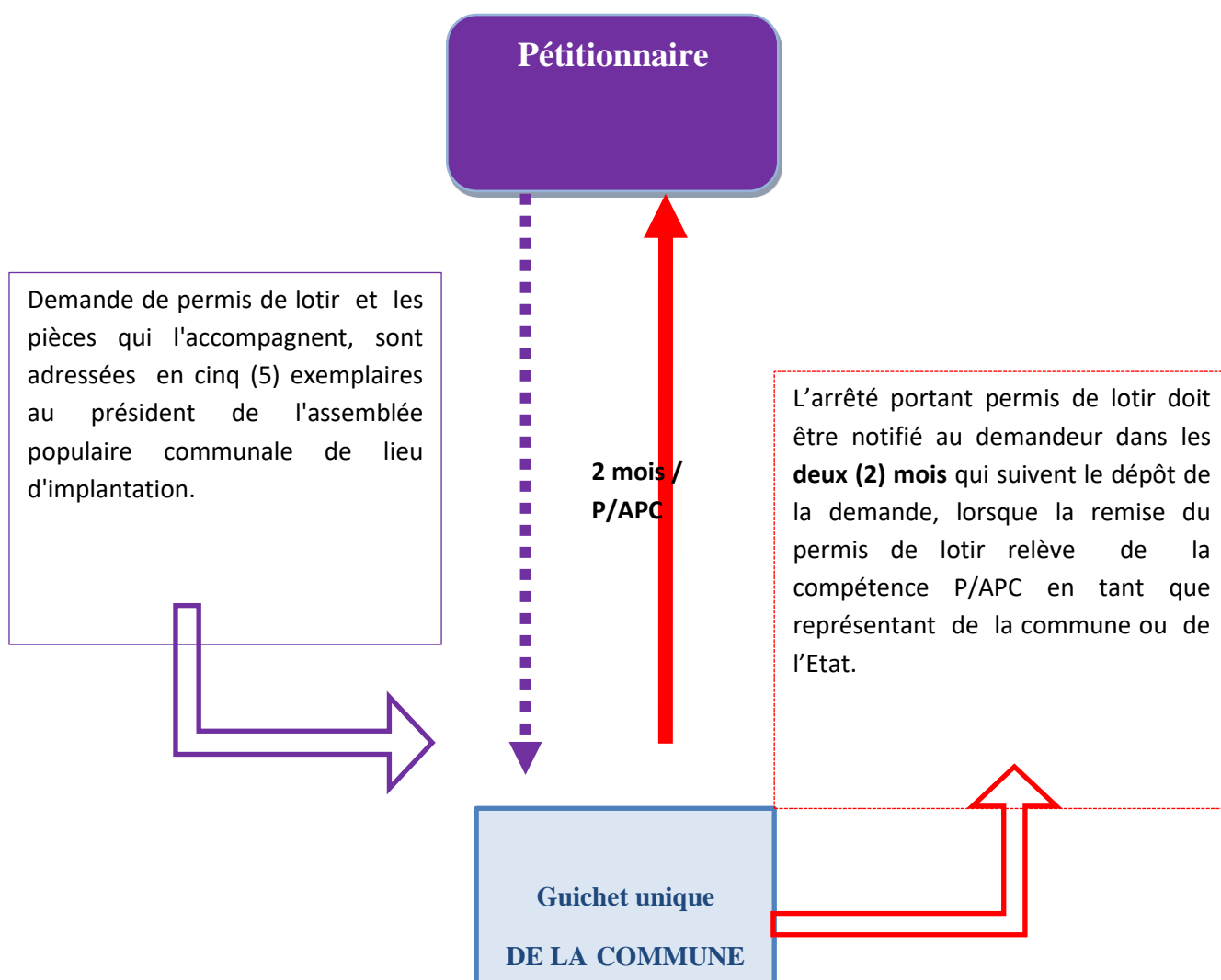
Les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne :

- L'hygiène,
 - La salubrité,
 - Le caractère ;
 - L'intérêt des lieux avoisinants,
 - La protection des sites ou paysages naturels ou urbains ;
 - Les incidences en matière de circulation, d'équipement public, de services d'intérêt général et de finances communales.
-
- Le service compétent chargé de l'instruction de la demande de permis de lotir recueille les avis et accords en application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
 - Les personnes publiques et services consultés qui n'auront pas fait connaître leur réponse dans un délai de quinze (15) jours, à compter du jour de réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable (Art. 12).
 - Le service chargé de l'instruction peut proposer à l'autorité compétente pour la délivrance du permis de lotir, de prescrire une enquête publique.
 - L'enquête publique intervient suivant les mêmes formes que celles prévues pour l'enquête d'utilité publique dans le cadre de la législation en vigueur.

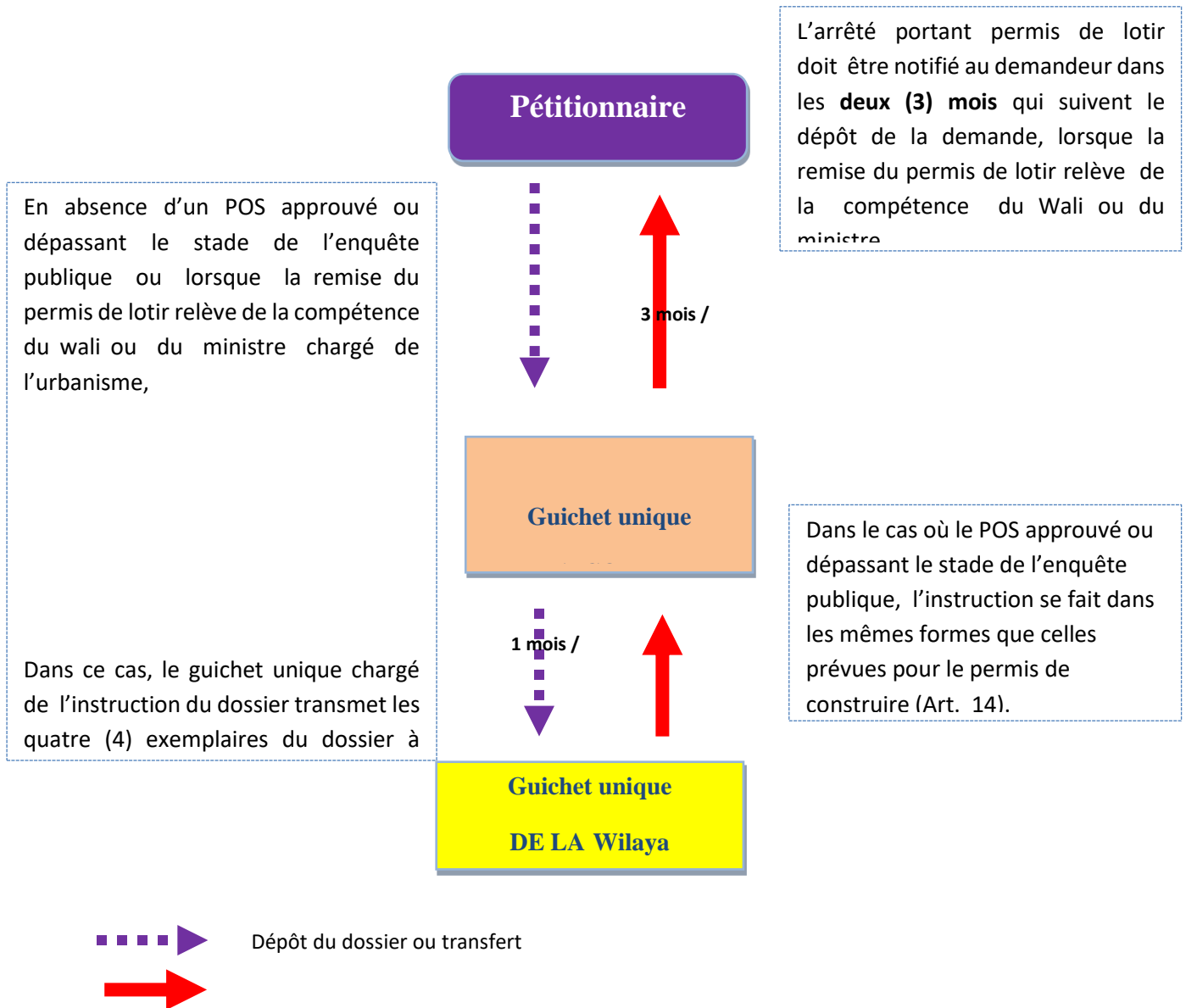
Délivrance du permis de lotir

la délivrance du permis de lotir relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale agissant en tant que représentant de la commune ou de l'Etat se présente sous deux cas (art 16) :

a/ Premier Cas ou l'instruction du dossier se fait au niveau du guichet unique de la



b/ Deuxième cas ou l'instruction du dossier se fait au niveau du guichet unique de la wilaya



Le wali est compétent pour délivrer les permis de lotir des projets :

- ❖ D'intérêt local,
- ❖ Situés dans des sites non couverts par un POS approuvé.

Le ministre chargé de l'urbanisme est compétent pour délivrer les permis de lotir des projets d'intérêt national.

Mode de participation aux dépenses d'exécution des aménagements et équipements publics :

Le service chargé de l'instruction proposera à l'autorité compétente, le mode de participation, s'il y a lieu, aux dépenses d'exécution des aménagements et équipements publics, à exiger du demandeur(Art. 13).

Le permis de lotir impose, s'il y a lieu :

- l'affectation de certains emplacements destinés à la construction d'équipements publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation de locaux professionnels, voire d'activités dans les lotissements à usage d'habitation lorsqu'elles n'incommodent pas l'habitation ;
- la contribution du demandeur aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs rendus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté ;
- La modification ou l'annulation des dispositions du cahier des charges contraires au caractère du lotissement.

Sursis à statuer

La durée du sursis ne peut excéder une (01) année.

Recours

1er recours :

- En cas de non satisfait de la réponse
- En cas de silence de l'autorité

Délai de la délivrance ou du refus motivé est de 15 jours (art 31).

2ème recours : si pas de réponse après le délai prescrit qui suit le 1er recours
Réponse favorable ou refus motivé dans un délai de 15 jours après le dépôt du recours

Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.

Validité

Le permis de lotir est réputé caduc si les travaux (art 30). :

- ne sont pas entrepris dans un délai de 3 ans,
- ne sont pas achevés dans le délai (maximum 3 ans).

BIBLIOGRAPHIE

1. **Ministère de L’habitat et de L’urbanisme**, direction de l’urbanisme, manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l’urbanisme, les 19 E 20 juin 2011.
2. **Ministère de L’habitat et de L’urbanisme**, direction de l’urbanisme et de la construction, cahier des charges des pos, 2005.
3. **Ministère de L’habitat et de L’urbanisme** , 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, 2010.
4. **URBACO, 2003**, méthodologie d’approche des instruments d’urbanisme,
5. **SAIDOUNI Maouia**, éléments d’introduction à l’urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation, ed,casbah, 2001.
6. Serge Braudo, Dictionnaire du droit, [en ligne], URL : <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/legislation.php>
7. *IMG, 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*,
8. Pierre Merlin, Françoise Choay *et al.* 2010, *Dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement*, Paris, Puf, 1988, 6e éd.
9. http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Acte_Urbanisme/Certificat_de_mocellement.pdf
10. http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Acte_Urbanisme/Fiche_de_reenseignement.pdf
11. http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Acte_Urbanisme/Permis_de_d%C3%A9molir.pdf
12. http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Acte_Urbanisme/Permis_de_lotir.pdf
13. http://www.mhuv.gov.dz/Fichiers/Acte_Urbanisme/Permis_de_construire.pdf

LOIS

8. **Ministère de l’habitat, de l’urbanisme 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).
9. **Ministère de l’habitat, de l’urbanisme 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).
10. **Ministère de l’habitat, de l’urbanisme 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).
11. **Ministère de l’habitat, de l’urbanisme et de la ville, loi n° 01/20 du 12/12/2001** aménagement et au développement durable du territoire;
12. **Ministère de l’habitat, de l’urbanisme et de la ville, loi n° 02/02 du 05/02/2002** relative à la protection et la valorisation du littoral;
13. **Loi n° 03/01 du 17/02/2003** relative au développement durable du tourisme;

14. Ministère de l'habitat, 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).

15. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme 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;

16. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, loi n° 06/06 du 20/02/2006 portant loi d'orientation de la ville;

17. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

18. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme 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).

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).

DECRETS

18. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme 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).

19. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, décret exécutif n° 05.317 du 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 (P.D.A.U) et le contenu des documents y afférents (JO n° 62 du 11.09. 2005).

20. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme 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).

21. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, décret exécutif n° 05.318 du 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 (P.O.S) ainsi que le contenu des documents y afférents (JO n° 62 du 11.09. 2005).

22. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, décret exécutif n° 91.175 du 28 Mai 1991, définissant les règles générales d'aménagement d'urbanisme et de construction (JO n° 26 du 01.06.1991).

23. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, direction de l'urbanisme, manuel de définition des termes en urbanisme, assises nationales de l'urbanisme, les 19 E 20 juin 2011.

24.Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville , 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 .

25.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.

26.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.

27.Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, 2015, Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.