

UNIVERSITE BADJI MOKHTAR ANNABA
FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE
DEPARTEMENT D'AMENAGEMENT
LABORATOIRE RESSOURCES NATURELLES
ET AMENAGEMENT



جامعة باجي مختار – عنابة
كلية علوم الأرض

LOI 90-29 RELATIVE A L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME ET Loi n° 04-05 modifiant et complétant la loi n° 90-29

BRAHAMIA KHALED
2021

Comment agir sur l'espace ?

**Est-ce que tous les espaces sont
urbanisables ?**

Quelles sont les précautions à prendre ?

INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT

Article 1^{er}. — La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

COMMENT SE DEROULENT CONCRETEMENT LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ?

**LES ACTIONS D'AMENAGEMENT S'EFFECTUENT
SELON TROIS CAS DE FIGURE**

1 / LES REGLES APPLICABLES EN L'ABSENCE DE SCHEMA D'AMENAGEMENT

"Art. 4. Seules sont constructibles, les parcelles :
— **qui respectent l'économie urbaine lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,**
— **dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,**
— **dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,**

— dans les limites compatibles avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturels,

— qui ne sont pas exposées directement aux risques naturels et technologiques.

Les modalités d'application du présent article seront fixées par voie réglementaire”.

Art. 5. — Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface.

n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, sont modifiées et rédigées comme suit :

"Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en

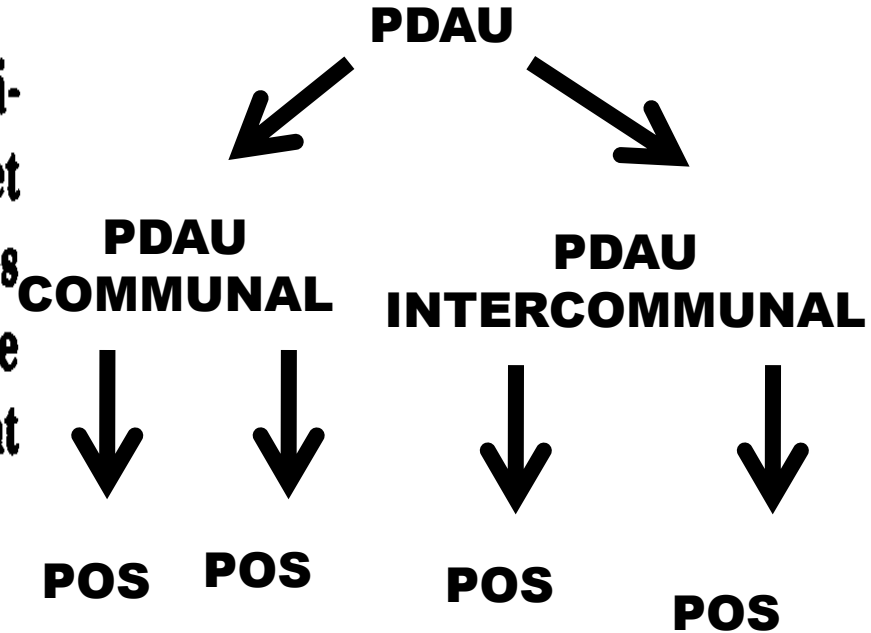
Art. 8. — Les installations en constructions à usage professionnel et industriel doivent être conçues de façon à éviter tout rejet d'effluents polluants et toute nuisance au delà des seuils réglementaires.

Art. 9. — Les exploitations de carrières et les décharges doivent être organisées de façon à laisser en fin d'exploitation ou de période d'exploitation des terrains utilisables et à restituer, au site, un aspect net.

2 / LES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Art. 10. — Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers.

Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.



3 / A QUOI SERVENT LES INSTRUMENTS D'URBANISMES

"Art. 11. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme fixent les orientations fondamentales d'aménagement des territoires intéressés et déterminent les prévisions et les règles d'urbanisme. Ils définissent, plus particulièrement, les conditions permettant d'une part, de rationaliser l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les périmètres sensibles, les sites, les paysages, d'autre part, de prévoir des terrains réservés aux activités économiques et d'intérêt général et aux constructions pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'équipements collectifs, de services, d'activités et de logements. Ils définissent également les conditions d'aménagement et de construction en prévention des risques naturels et technologiques.

LES OBLIGATIONS DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Art. 13. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols prennent en charge les programmes de l'Etat, des collectivités territoriales et ceux de leurs établissements et services publics. Les projets d'intérêt national s'imposent au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et au plan d'occupation des sols.

DEFINITION DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Art. 16. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Art. 17. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence et d'un rapport d'orientation.

LES OBJECTIFS DU PDAU

Art. 18. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :

— détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur,

— définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures,

— détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.

Art. 19. — Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme divise le territoire auquel il se rapporte en secteurs. Lesdits secteurs sont déterminés comme suit :

- les secteurs urbanisés,**
- les secteurs à urbaniser,**
- les secteurs d'urbanisation future,**
- les secteurs non urbanisables.**

Le secteur est une fraction continue du territoire communal pour laquelle sont prévus des usages généraux du sol et des échéances d'urbanisation fixées dans le cas des trois premières catégories de secteurs définies ci-dessus, dits d'urbanisation.

QU'EST CE QU'ON ENTEND PAR SECTEURS URBANISES ?



Art. 20. — Les secteurs urbanisés incluent tous les terrains, même non dotés de toutes les viabilités, occupés par les constructions agglomérées, par leurs espaces de prospect et par les emprises des équipements et activités même non construits, espaces verts, surfaces libres, parcs et forêts urbains, destinés à la desserte de ces constructions agglomérées.

Les secteurs urbanisés incluent également les parties de territoire urbanisées à rénover, à restaurer et à protéger.

QU'EST CE QU'ON ENTEND PAR SECTEUR A URBANISE?



Art. 21. — Les secteurs à urbaniser incluent les terrains destinés à être urbanisés à court et moyen termes, à un horizon de dix (10) ans, dans l'ordre de priorité prévue par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

QU'EST CE QU'ON ENTEND PAR SECTEUR A URBANISATION FUTURE ?

Art. 22. — Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés à être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de non *aédificandi*. Cette servitude n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé.

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications ou grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs.

DANS QUELLES CONDITIONS PEUT ON CONSTRUIRE DANS LES SECTEURS A URBANISATION FUTURE ?

Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

- la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées à la viabilité de l'exploitation agricole,**
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,**
- les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.**

QU'EST CE QU'ON ENTEND PAR SECTEUR NON URBANISABLE ?



Art. 23. — Les secteurs non urbanisables sont ceux dans lesquels des droits à construire peuvent être édictés mais réglementés dans des proportions limitées, compatibles avec l'économie générale des territoires de ces secteurs.

QUELLE EST L'IMPORTANCE DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DANS LA GESTION DES TERRITOIRES ?

Art. 24. — Chaque commune doit être couverte par un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme dont le projet est établi à l'initiative et sous la responsabilité du président de l'assemblée populaire communale.

QUESTION

- LES PROCEDURES D'ELABORATION D'UN PDAU ?**
- PROCEDURE D'ELABORATION D'UN POS ?**

LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Art. 31. — Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction.

A cet effet, le plan d'occupation des sols :

— fixe de façon détaillée pour le ou les secteurs concernés, la forme urbaine, l'organisation, les droits de construction et d'utilisation des sols,

— définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée exprimée en mètre carré de plancher hors œuvre ou en mètre cube de volume bâti, les types de constructions autorisés et leurs usages,

— détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions,

— délimite l'espace public, les espaces verts, les emplacements réservés aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les tracés et les caractéristiques des voies de circulation,

— définit les servitudes,

— précise les quartiers, rues, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer,

— localise les terrains agricoles à préserver et à protéger.

Art. 34. — 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.

QUESTION

**DANS QUELLES CONDITIONS PEUT ON REVISER
LE PDAU ET LE POS ?**

COMPOSITION DES TERRES URBANISEES ET URBANISABLES

Art. 39. — Les terres urbanisées et urbanisables telles que définies par les instruments d'aménagement et d'urbanisme consistent en les terres classifiées par la législation selon leur nature juridique.

VOIR LOI 90 25 ORIENTATION FONCIERE

CONSTITUTION DU PORTEFEUILLE FONCIER

Art. 40. — Dans le cadre de la mise en oeuvre des instruments d'aménagement et d'urbanisme, la commune peut constituer un portefeuille foncier aux fins de satisfaction de ses besoins en terres pour la construction.

La gestion de ce portefeuille foncier est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Art. 41. — Le portefeuille foncier de la commune est constitué des :

- terres, propriété de la commune,**
- terres, acquises au marché foncier,**
- terres acquises par l'exercice du droit de préemption, conformément à la législation en vigueur,**

POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

A / LE LITTORALE



Art. 44. — Le littoral, au regard de la présente loi, englobe toutes les îles et îlots ainsi qu'une bande de terre d'une largeur minimale de huit cents mètres (800 m) longeant la mer et incluant :

— toutes les terres, versants de collines et montagnes, visibles de la mer tout en n'étant pas séparés du rivage par une plaine littorale,

— les plaines littorales de moins de trois kilomètres (3 km) de largeur,

— l'intégralité des massifs forestiers dont une partie est en littoral tel que définie ci-dessus,

— l'intégralité des « zones humides » et leurs rivages sur trois cents mètres (300 m) de largeur dès qu'une partie de ces zones est en littoral tel que définie ci-dessus.

Art. 45. — Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les espaces et mettre en valeur les sites et paysages caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de non *œdificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisées, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

B / LES TERRITOIRES NATUREL ET CULTUREL MARQUES



Art. 46. — 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.

Art. 47. — Des textes législatifs et réglementaires préciseront les obligations particulières applicables aux territoires visés à l'article ci-dessus, en matière d'utilisation et de gestion du sol, notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, le mode de clôture, l'aménagement, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine naturel, culturel et historique.

C / LES TERRES AGRICOLES A POTENTIALITES ELEVees OU BONNES



Art. 48. — Dans les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes telles que définies par la législation en vigueur, les droits à construire sont limités aux constructions nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles et aux constructions d'utilité publique.

Dans tous les cas, elles doivent figurer dans le plan d'occupation des sols.

Art. 49. — En l'absence de plan d'occupation des sols approuvé et après consultation du ministère chargé de l'agriculture peuvent être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'hydraulique et à l'exploitation agricole,

— les constructions et installations d'intérêt national ou nécessaires aux équipements collectifs,

— les modifications de constructions existantes.

Les conditions et modalités d'application des dispositions du présent article seront définies par voie réglementaire.

L'OBLIGATION DES INSTRUMENTS

QUESTION N°1

QU'ELLES SONT LES PROCEDURES D'ELABORATION D'UN
PDAU

QUESTION N° 2

QU'ELLES SONT LES PROCEDURES D'ELABORATION D'UN POS

Art. 5. — Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des constructions ou clôtures en dur existent déjà sur un côté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant à quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Art. 6. — Dans les parties urbanisées de la commune, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et ce, dans le respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment pour ce qui est de la protection des sites historiques.

La hauteur des constructions à l'extérieur des parties urbanisées doit être en harmonie avec l'environnement.

Les modalités d'application du présent article ainsi que les termes d'occupation des sols et de la surface bâtie seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 3. — Les dispositions de *l'article 7* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, sont modifiées et rédigées comme suit :

"Art. 7. — Toute construction à usage d'habitation doit justifier d'un point d'alimentation en eau potable.

Elle doit, en outre, être équipée d'un système d'assainissement évitant le rejet direct des effluents en surface".

**DANS QUELLES CONDITIONS PEUT ON REVISER LE
PDAU ET LE POS ?**

QUI CONTRÔLE L'APPLICATION DES INSTRUMENT D'AMENAGEMENT

Art. 6. — Les dispositions de *l'article 73* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, sont modifiées et rédigées comme suit :

"Art. 73. — Le président de l'Assemblée populaire communale ainsi que les agents dûment habilités doivent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction".

Art. 73. — Le wali, le président de l'assemblée populaire communale ainsi que les agents assermentés ou commissionnés peuvent, à tout moment, visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer, à tout moment, les documents techniques se rapportant à la construction.

Art. 74. — Toute association légalement constituée qui se propose, par ses statuts, d'agir pour l'aménagement du cadre de vie et pour la protection de l'environnement, peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 8. — Il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, un article 76 bis rédigé comme suit :

"Art. 76 bis. — Outre les officiers et les agents de la police judiciaire prévus par la législation en vigueur, sont habilités à rechercher et à constater les infractions aux dispositions de la présente loi :

- les inspecteurs de l'urbanisme ;
- les agents communaux chargés de l'urbanisme ;
- les fonctionnaires de l'administration de l'urbanisme et de l'architecture.

Les fonctionnaires habilités prêtent le serment ci-après, devant le président du tribunal compétent :

Art. 9. — Il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, un article 76 *ter* rédigé comme suit :

"Art. 76 ter. — En cas d'entrave à l'exercice de leur mission les agents mentionnés à l'article 76 bis ci-dessus, sont habilités à requérir la force publique".

Art. 10. — Il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, un article 76 *quater* rédigé comme suit :

"Art. 76 quater. — La constatation d'une infraction donne lieu à un procès-verbal dans lequel l'agent verbalisateur légalement habilité relate avec précision les faits dont il a constaté l'existence et les déclarations qu'il a recueillies de la part du contrevenant.

Le procès-verbal est signé par l'agent habilité et par l'auteur de l'infraction. En cas de refus de signature par le contrevenant, mention en est portée.

Dans tous les cas, le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire".

SANCTIONS ET PEINES

Art. 7. — Il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, un article 76 nouveau rédigé comme suit :

"Art. 76. — Il est interdit d'entreprendre des travaux de construction sans permis de construire ou de les réaliser au mépris des plans graphiques ayant servi à l'obtention du permis de construire".

Art. 77. — L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance 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 3000 DA à 300.000 DA.

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

Les peines prévues aux alinéas précédents peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs, ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Art. 11. — Il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, un article *76 quinquès rédigé comme suit :*

"Art. 76 quinquès. — L'infraction donne lieu, selon le cas , soit à la mise en conformité de la construction érigée soit à sa démolition".

Art. 12. — Il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, un article *76 sixtiès rédigé comme suit :*

"Art. 76 sixtième. — Lorsque la construction est érigée sans la délivrance d'un permis de construire, l'agent légalement ou dûment habilité est tenu de dresser un procès-verbal de constatation de l'infraction et de le transmettre au président de l'Assemblée populaire communale et au wali, compétents, dans un délai n'excédant pas soixante douze (72) heures.

Dans ce cas, nonobstant les poursuites pénales, le président de l'Assemblée populaire communale compétent prend un arrêté de démolition dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de remise du procès-verbal de constatation de l'infraction.

Passé ce délai et en cas de défaillance du président de l'Assemblée populaire communale concerné, le wali décide la démolition de la construction dans un délai n'excédant pas trente (30) jours.

Art. 13. — Il est inséré dans les dispositions de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, un article 76 septièmè rédigé comme suit : "Art. 76 septièmè. — Lorsqu'il est constaté la non-conformité d'une construction aux prescriptions du permis de construire délivré, l'agent légalement ou dûment habilité dresse un procès-verbal de constatation de l'infraction, qu'il transmet à la juridiction compétente ; une copie en est également adressée au président de l'Assemblée populaire communale et au wali, compétents, dans un délai n'excédant pas soixante douze (72) heures.

Dans ce cas, la juridiction saisie pour statuer dans l'action publique, prononce soit la mise en conformité de la construction, soit sa démolition partielle ou totale dans un délai qu'elle aura fixé.

Si le contrevenant n'a pas obtempéré à la décision de justice dans les délais prescrits, le président de l'Assemblée populaire communale ou le wali, compétents, procède d'office aux frais du contrevenant, à l'exécution desdits travaux".

QU'EST-CE Q'UN PERMIS DE LOTIR ?

Art. 57. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quelle qu'en soit la localisation.

COMMENT PROCEDER A UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR ?

QU'EST-CE Q'UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Art. 52. — Le permis de construire est exigé pour l'édification de nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage, l'extension de constructions existantes, la modification de construction touchant aux gros œuvres ou aux façades donnant sur l'espace public, la réalisation de mur de soutènement et de clôture en dur.

Le permis de construire est instruit et délivré dans des formes, conditions et délais déterminés par voie réglementaire.

QUI OUVRE DROIT A UN PERMIS DE CONSTRUIRE ?

LES CONDITIONS DE DELIVRENCE DE PERMIS DE CONSTRUIRE ?

Art. 5. — Les dispositions de *l'article 55* de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, susvisée, sont modifiées et rédigées comme suit :

"Art. 55. — Les projets de construction soumis à permis de construire doivent être élaborés conjointement par un architecte et un ingénieur agréés, dans le cadre d'un contrat de gestion de projet.

Le projet architectural comprend des plans et des documents renseignant sur l'implantation des ouvrages, leur organisation, leur volumétrie, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs qui mettent en relief les spécificités locales et civilisationnelles de la société algérienne.

Les études techniques comprennent notamment le génie civil des structures ainsi que les lots d'état secondaires.

Les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article seront fixées par voie réglementaire".

QU'EST-CE Q'UN PERMIS DE DEMOLIR ?

Art. 60. — Le permis de démolir est exigé pour toute démolition totale ou partielle d'une construction dans les territoires visés à l'article 46 ci-dessus, ou chaque fois que les conditions techniques et de sécurité le commandent.

COMMENT PROCEDER A UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR ?