



الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية

# الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، أوامر ومراسيم  
قرارات، مقررات، منشورات، إعلانات وبلاغات

	ALGERIE		ETRANGER	DIRECTION ET REDACTION Secrétariat Général du Gouvernement  Abonnements et publicité IMPRIMERIE OFFICIELLE 7, 9 et 13, Av. A. Benbarek - ALGER Tél : 66-18-15 à 17 - C.C.P. 3200-50 - ALGER
	6 mois	1 an	1 an	
Edition originale .....	30 DA	50 DA	80 DA	
Edition originale et sa traduction .....	70 DA	100 DA	150 DA (Frais d'expédition en sus)	

*Edition originale, le numéro : 0,60 dinar. Edition originale et sa traduction, le numéro : 1,30 dinar — Numéro des années antérieures : 1,00 dinar. Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés. Prière de joindre les dernières bandes pour renouvellement et réclamation. Chancement l'adresse ajouter 1,00 dinar Tarif des insertions 15 dinars la ligne.*

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
CONVENTIONS ET ACCORDS INTERNATIONAUX — LOIS, ORDONNANCES ET DECRETS,  
ARRETES, DECISIONS, CIRCULAIRES, AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES  
(Traduction française)

## SOMMAIRE

### LOIS ET ORDONNANCES

Ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir, p. 910.

### DECRETS, ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

#### MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LA CONSTRUCTION

Décret n° 75-109 du 26 septembre 1975 portant fixation des modalités d'application de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir, p. 914.

Décret n° 75-110 du 26 septembre 1975 portant réglementation des constructions relevant de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir, p. 920.

### ACTES DES WALIS

Arrêté du 24 février 1975 du wali de Batna, portant affectation

au profit du ministère de la jeunesse et des sports, d'un terrain sis à Chemora, en vue de la construction d'un foyer d'animation de jeunes, p. 926.

Arrêté du 24 février 1975 du wali de Saïda, portant affectation au profit du ministère de la santé publique, d'un terrain domanial sis à El Abiodh Sidi Cheikh, en vue de la construction d'un bâtiment de gendarmerie nationale, p. 926.

Arrêté du 18 avril 1975 du wali de Batna, portant affectation au profit du ministère de la santé publique, d'un terrain sis à Mérouana, nécessaire à la construction d'une polyclinique dans ladite localité, p. 926.

Arrêté du 26 mai 1975 du wali de Annaba, portant affectation au profit du ministère de la jeunesse et des sports, d'une parcelle de terrain sise à Asfour, nécessaire à l'implantation d'un foyer d'animation de jeunes, p. 926.

### AVIS ET COMMUNICATIONS

Marchés — Appels d'offres, p. 927.

## LOIS ET ORDONNANCES

**Ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir.**

AU NOM DU PEUPLE,

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre des travaux publics et de la construction,

Vu les ordonnances n° 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes ;

**Ordonne :**

### TITRE I

### LE PERMIS DE CONSTRUIRE

#### Chapitre I

#### Champ d'application

**Article 1<sup>er</sup>.** — Nul ne peut, sans permis de construire préalable, entreprendre une construction à usage d'habitation ou autre, y compris les transformations de façade et de gros-œuvre. Les administrations de l'Etat, des wilayas et des communes ainsi que les établissements, offices et entreprises publiques ou entreprises en autogestion relevant de la tutelle de l'Etat et des collectivités, de même que toute personne privée physique ou morale, sont soumis aux présentes dispositions.

**Art. 2.** — Le permis de construire n'est pas exigé :

1° dans les communes de moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu pour lesquelles le demandeur doit seulement adresser au président de l'assemblée populaire communale, une (déclaration de travaux) dont le modèle sera défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. La liste de ces communes sera établie par arrêté du wali.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne concernent pas les communes de moins de 2.000 habitants agglomérés au chef-lieu qui sont comprises dans un groupement d'urbanisme, ni aux communes classées en application de l'ordonnance n° 66-22 du 26 mars 1966 relative aux zones et aux sites touristiques, et du décret n° 66-75 du 4 avril 1966 portant application de l'ordonnance précitée et notamment son titre 2, ou de l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques.

Le permis de construire demeure également obligatoire pour les constructions entrant dans les catégories citées à l'article 4 ci-dessous.

2° pour les constructions intéressant la défense nationale, à l'exclusion des constructions à caractère civil et à usage d'habitation ou autre. Ces constructions sont autorisées exclusivement par le ministre de la défense nationale, chargé de veiller à ce qu'elles soient conformes à la réglementation en matière d'urbanisme et de construction.

3° pour les travaux de restauration et de réparation des bâtiments civils, des palais nationaux et des monuments historiques classés qui seront effectués sous la responsabilité des administrations gestionnaires.

4° pour les travaux souterrains relatifs aux divers réseaux et installations de transport des hydrocarbures et autres liquides ou gaz, d'électricité, de télécommunications ou d'hydraulique, pour lesquels des dispositions particulières seront définies par voie réglementaire.

5° pour les constructions scolaires et universitaires.

**Art. 3.** — Le permis de construire est délivré par le président de l'assemblée populaire communale de la commune dans laquelle la construction doit être réalisée.

**Art. 4.** — Par exception aux dispositions de l'article 3 ci-dessus :

1° Le permis de construire est délivré par le wali :

a) pour toute construction qui nécessite des aménagements ou des réserves d'emplacements qui ne peuvent être pris en charge par la commune intéressée ;

b) pour toute construction ayant vocation nationale ou régionale, concernant :

1 — les transports civils terrestres, aériens et maritimes ;

2 — les installations civiles de télécommunications, de météorologie, de radiodiffusion et de télévision ;

3 — la production et la transformation de l'énergie électrique, son transport et sa distribution par ligne aérienne, la production des hydrocarbures liquides ou gazeux et les installations liées à leur transport, la mobilisation et le traitement des eaux, l'épuration et le rejet des eaux usées ;

4 — les installations de la sûreté nationale, des douanes et des transmissions nationales ;

c) pour toute construction dont la délivrance du permis de construire est subordonnée à une dérogation à un plan d'urbanisme ou à des dispositions réglementaires. L'autorisation accordant cette dérogation, ne peut intervenir que sur décision particulière et motivée du wali ;

d) lorsque le président de l'assemblée populaire communale concernée demande à passer outre aux avis des services techniques consultés dans les conditions fixées au décret d'application prévu à l'article 48 ci-après ;

2° Le permis de construire est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme :

a) pour toute construction d'ensemble d'habitations de plus de 500 logements ;

b) pour toute construction groupée ou non à usage autre que l'habitation ou pour tout aménagement entrant dans une des trois (3) catégories suivantes :

1 — qui comporte une surface totale de plancher supérieure à 10.000 m<sup>2</sup> ;

2 — qui doit contenir plus de 200 employés ;

3 — dont le terrain d'assiette aménagé a une superficie supérieure à 4 hectares.

**Art. 5.** — Le permis de construire est délivré, pour la totalité, par le wali, dans le cas d'un ensemble de constructions relevant, les unes de la compétence du président de l'assemblée populaire communale, les autres de celles du wali et par le ministre chargé de l'urbanisme, dans le cas d'un ensemble de constructions dont une partie relèverait de la compétence ministérielle.

**Art. 6.** — La demande de permis de construire doit être adressée au président de l'assemblée populaire de la commune dans laquelle la construction est envisagée.

**Art. 7.** — Les délais dans lesquels doit intervenir une décision, comptés à partir du jour de réception du dossier de demande réglementaire par le président de l'assemblée populaire communale, sont de :

— 45 jours, lorsque la décision relève dudit président ;

— deux mois, lorsque la décision relève du ministre chargé de l'urbanisme ou du wali, ou implique la consultation des services de wilaya autres que ceux chargés de l'urbanisme.

Le dossier de la demande de permis de construire est considéré comme étant constitué dans les conditions réglementaires, s'il n'a fait l'objet, dans le délai imparti visé ci-dessus, de demande de documents ou renseignements complémentaires de la part de l'assemblée populaire communale intéressée ou de la direction de wilaya chargée de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, le délai est interrompu par toute demande de renseignements ou documents complémentaires et reprend à compter du jour de leur réception.

En l'absence de décision dans les délais indiqués au présent article, le permis de construire est réputé accordé au demandeur à condition que la réglementation en matière d'urbanisme et de construction soit respectée.

Art. 8. — Pour toute construction à édifier dans un lotissement approuvé, le permis de construire ne sera accordé que si cette construction est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir et les dispositions contenues dans le dossier de lotissement.

Art. 9. — Dans le cas où le permis de construire concerne la construction d'immeubles d'habitation ou de bâtiments à autre usage que l'habitation, qui nécessitent des aménagements, des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières, le permis de construire doit comporter les obligations et les servitudes que doit respecter le constructeur.

Art. 10. — Sous réserve des dispositions particulières prévues par la législation et la réglementation en vigueur ainsi que par les plans d'urbanisme approuvés, le permis de construire ne peut être refusé que pour des motifs tirés de l'application des dispositions du décret prévu à l'article 48 ci-après et d'un décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction fixant les règles générales de construction applicables aux bâtiments ainsi que celles applicables à la localisation, la desserte, l'implantation, le volume et l'aspect des constructions.

La décision prise par l'autorité compétente doit être motivée lorsque l'autorisation est refusée ou comporte des réserves.

Art. 11. — Le permis de construire est valable pendant deux ans, à compter de la date de sa notification.

Le permis de construire est réputé caduc, si la construction autorisée n'a pas connu un début d'exécution pendant les deux ans qui suivent la notification de la décision, ou si les travaux ont été interrompus pendant deux ans. Pour tout début ou reprise des travaux après ces délais, une nouvelle autorisation est obligatoire. Elle peut intervenir sans nouvelle instruction, à condition que les dispositions et prescriptions d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable à ce renouvellement.

## Chapitre II

### Accord préalable

Art. 12. — Quiconque envisage d'entreprendre une construction comportant, en un ou plusieurs bâtiments, un minimum de 3.500 m<sup>2</sup> de planchers, peut, avant d'engager la procédure afférente au permis de construire, demander à l'autorité compétente pour délivrer le permis, un accord préalable sur la localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation et l'aspect général des constructions projetées.

Le délai de validité de l'accord préalable est fixé à une année. Dans le cadre de l'instruction réglementaire de la demande de permis de construire, les dispositions contenues dans cet accord préalable ne peuvent être remises en question.

A l'expiration du délai fixé au précédent alinéa, l'accord préalable n'est plus opposable à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

La procédure relative à l'accord préalable sera fixée dans le décret d'application prévu à l'article 48 ci-après.

## TITRE II

### PERMIS DE LOTIR

Art. 13. — Le permis de lotir est exigé pour toute opération ayant pour effet la division en deux ou plusieurs lots d'une ou plusieurs propriétés foncières, quels que soient les motifs la provoquant, en vue de la création d'habitations ou d'établissements administratifs, industriels ou commerciaux.

## Chapitre I

### Permis de lotir

Art. 14. — Aucune opération ayant pour but la création ou l'extension de lotissements, en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation ou autre, ou en vue de l'installation d'établissements industriels ou à caractère industriel, ne peut être entreprise sans délivrance préalable d'un permis de lotir.

Art. 15. — 1° Le permis de lotir est délivré par le wali de la wilaya dans laquelle se situe le lotissement projeté ;

a) pour tout lotissement à usage d'habitation à étendre ou à créer, dont la superficie totale est inférieure à 25 hectares;

b) pour tout lotissement à usage autre que l'habitation à étendre ou à créer, dont la superficie totale est inférieure à 200 hectares ;

2° Le permis de lotir est délivré par le ministre chargé de l'urbanisme :

a) pour tout lotissement à usage d'habitation dont la superficie totale est égale ou supérieure à 25 hectares ;

b) pour tout lotissement à usage autre que l'habitation et notamment à usage industriel, dont la superficie totale est égale ou supérieure à 200 hectares ;

c) pour tout lotissement s'étendant sur le territoire de plusieurs wilayas.

Art. 16. — Dans tous les cas, le permis de lotir est délivré sous forme d'arrêté. Ledit arrêté fixe les prescriptions à la charge du demandeur et détermine les mesures et servitudes d'intérêt général applicables au lotissement.

Un exemplaire de l'arrêté d'autorisation et du projet autorisé est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale concernée. L'arrêté est publié au bureau de la conservation foncière des services financiers de la wilaya.

Les pièces et la consistance du dossier de demande de permis de lotir ainsi que les formes et délais de l'instruction sont fixés dans le décret d'application prévu à l'article 48 ci-dessous.

Art. 17. — Le permis de lotir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des mesures particulières prescrites par le ministre chargé de l'urbanisme ou par le wali dans les cas suivants :

— lorsque le lotissement est susceptible d'affecter la salubrité ou la sécurité publique, ou de porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains,

— lorsque le lotissement nécessite la prise en charge par la commune d'équipements collectifs non prévus ou dépassant, au moment où intervient la demande, les possibilités financières de cette collectivité,

— lorsque le lotissement est contraire aux dispositions d'un plan d'urbanisme dûment approuvé ou lorsque le terrain est impropre à la construction.

Art. 18. — Le permis de lotir porte obligation, si besoin est, de l'exécution par le demandeur des travaux de mise en état de viabilité du lotissement par la réalisation des réseaux de voirie, distribution d'eau, assainissement, de l'éclairage public, des aires de stationnement, d'espaces libres, de plantations et des travaux de génie civil nécessaires aux lignes de télécommunications. L'exécution par tranche de ces travaux peut être autorisée.

Il impose, s'il y a lieu :

— l'affectation gratuite ou non de certains emplacements destinés à la construction d'équipements publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation de locaux professionnels, même à caractère industriel dans les lotissements à usage d'habitation, lorsqu'ils n'incommodent pas l'habitation,

— la contribution du demandeur aux dépenses d'exécution des 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,

— la constitution d'une association chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

**Art. 19.** — Le délai de validité fixé dans l'arrêté de permis de lotir, ne peut être supérieur à deux ans, à compter de la date de sa délivrance.

Le permis de lotir est périmé si les travaux de réalisation du lotissement ne sont pas entrepris dans le délai prévu au présent article.

**Art. 20.** — La vente ou la location de terrain compris dans un lotissement, est subordonnée à la délivrance, par l'autorité qui a délivré le permis de lotir, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que des prescriptions imposées dans l'arrêté de permis de lotir.

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

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

La délivrance du certificat dont il s'agit, ne libère pas le bénéficiaire du permis de lotir, de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne l'exécution des travaux.

**Art. 21.** — Le cahier des charges d'un lotissement autorisé antérieurement à l'approbation d'un plan d'urbanisme, peut être modifié par arrêté du wali, après avis de l'assemblée populaire communale et enquête d'utilité publique pour permettre la réalisation d'opérations de construction en conformité avec les dispositions dudit plan.

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

En tout état de cause, les modifications au cahier des charges qui nécessitent des travaux, ne prendront effet que si la commune donne son accord pour la prise en charge après travaux.

Les frais de travaux seront à la charge des auteurs à l'origine de ces modifications qui peuvent être, selon le cas, soit les propriétaires, soit la commune.

L'arrêté modificatif du cahier des charges comportant, éventuellement, sa date d'entrée en vigueur, est publié au bureau de la conservation foncière des services financiers de wilaya.

**Art. 22.** — Le permis de lotir à usage industriel ne peut être accordé que si le lotissement prévu est compatible avec les dispositions du plan d'urbanisme approuvé ou, le cas échéant, à défaut d'un plan, lorsqu'il fait l'objet d'un avis favorable du président de l'assemblée populaire communale.

**Art. 23.** — Le permis de lotir à usage industriel ne peut être délivré que si le demandeur prévoit, au cahier des charges, l'obligation pour les acquéreurs de lots, s'assumer la charge de l'ensemble des dispositions et équipements nécessaires au traitement destiné à débarrasser les eaux résiduaires industrielles de toutes substances liquides, solides ou gazeuses préjudiciables à la santé publique ou à l'agriculture, ainsi qu'au traitement 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 de bruit, pourront être exigées.

**Art. 24.** — La demande de permis de lotir, signée par le propriétaire ou son mandataire ou par le service ou organisme public affectataire, est déposée auprès du président de l'assemblée populaire de la commune dans laquelle est situé le terrain à lotir.

**Art. 25.** — L'autorité compétente pour délivrer le permis de lotir, fait procéder à l'instruction technique et administrative du projet et, si elle l'estime utile, à une enquête d'utilité publique comme en matière d'expropriation.

Elle fixe la participation aux dépenses d'exécution des équipements publics à exiger du demandeur.

La décision portant permis de lotir, doit être notifiée au demandeur dans les deux mois qui suivent le dépôt de la demande.

Si le dossier de la demande doit être complété par des documents ou renseignements, le délai visé ci-dessus est interrompu et reprend à compter de la réception de ces documents ou renseignements.

En l'absence de décision dans les délais fixés au présent article, le pétitionnaire peut saisir d'un recours hiérarchique, par lettre recommandée avec accusé de réception, le ministre chargé de l'urbanisme. Faute de notification par le ministre, de sa décision dans le mois qui suit, le permis de lotir est réputé accordé.

**Art. 26.** — La demande de permis de lotir peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer d'une année renouvelable une seule fois, si le lotissement n'est pas en harmonie avec les dispositions du plan d'urbanisme ou lorsqu'il est de nature à rendre plus onéreuse son exécution.

## Chapitre II

### Comités de quartier

**Art. 27.** — Des comités de quartier peuvent être constitués :

- soit en vue d'aménager des ensembles de lots défectueux créés ou entrepris antérieurement à la publication de la présente ordonnance,
- soit, d'une manière générale, en vue de toute action commune des propriétaires de lots constituant un même ensemble.

L'application des dispositions du présent article ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet de relever de leur responsabilité de lotisseurs défaillants qui devront être poursuivis conformément à la loi.

Les comités de quartier, au sens de la présente ordonnance, sont des associations syndicales constituées par les propriétaires intéressés.

Le comité est autorisé ou, le cas échéant, créé d'office par arrêté du wali.

**Art. 28.** — Les propriétaires de terrains attenants à un lotissement et situés en bordure de ses voies, qui veulent utiliser les travaux d'aménagements effectués, doivent supporter les mêmes charges que les membres du comité de quartier.

**Art. 29.** — Les wilayas et les communes peuvent participer dans la proportion qu'elles jugeront utiles, aux dépenses d'aménagement engagées par les comités de quartier.

**Art. 30.** — Les comités de quartier peuvent, avec l'autorisation du wali, contracter des emprunts en vue d'assurer l'exécution des travaux.

**Art. 31.** — Le lotisseur et les intermédiaires dont la responsabilité se trouverait engagée en ce qui concerne l'aménagement des lots défectueux, seront mis en cause par le comité de quartier ou, à défaut, par le wali.

Le wali exercera contre eux tout recours pour les contraindre soit à effectuer les travaux d'aménagement, soit à rembourser les dépenses entraînées par ces travaux.

Le recours pourra être précédé de la réunion d'un comité de conciliation convoqué par le wali et présidé par lui ou son représentant.

Ce comité comprendra, outre les représentants de l'administration, des représentants des comités de quartier intéressés et les lotisseurs.

Toutes les prescriptions seront interrompues par la réunion du comité de conciliation.

**Art. 32.** — Les lotisseurs, encore propriétaires d'un ou plusieurs lots dans un ensemble de lots défectueux, bénéficiant de prêts, sont tenus au remboursement de la part de prêts afférente à leurs lots.

## TITRE III

### CONTROLE ET SANCTIONS

**Art. 33.** — Le ministre chargé de l'urbanisme et ses représentants, le wali et les représentants des services de l'Etat chargés de l'urbanisme relevant de son autorité, le président de l'assemblée populaire communale ou ses représentants peuvent visiter ou effectuer le contrôle des constructions ou des lotissements chaque fois que les nécessités l'exigent.

L'autorité compétente chargée du domaine public en bordure duquel est implantée la construction, peut s'assurer dans les mêmes conditions, du respect de l'alignement et du nivellement.

Art. 34. — Le branchement d'alimentation en eau potable ne peut être autorisé que sur présentation de l'arrêté du permis de construire.

Après l'achèvement des constructions ainsi que, le cas échéant, des travaux d'aménagement mis à la charge du constructeur dans les conditions prévues à l'article 9 ci-dessus, le bénéficiaire des travaux dépose au siège de l'assemblée populaire communale, une déclaration. Il est procédé au contrôle de la conformité des constructions relativement aux règlements en vigueur et aux conditions imposées par le permis de construire, selon des modalités fixées dans le décret d'application de la présente ordonnance.

Dans les conditions fixées par ledit décret, l'autorité qui a délivré le permis de construire, délivre, s'il y a lieu, un certificat de conformité.

Ce certificat vaut permis d'habiter si la construction est destinée à l'habitation ; il est exigible pour la réalisation des branchements d'électricité, de gaz et de téléphone ; il autorise l'admission du public et du personnel si la construction est destinée à l'industrie et au commerce, sous réserve des dispositions législatives particulières en matière d'exploitation d'établissements dangereux, incommodes ou insalubres.

En l'absence de toute décision dans la quinzaine de jours suivant le dépôt de la déclaration d'achèvement de la construction, le pétitionnaire peut saisir d'un recours hiérarchique, par lettre recommandée avec accusé de réception, soit le ministre chargé de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente pour délivrer le certificat est le wali, soit le wali dans les autres cas. L'autorité saisie de ce recours doit notifier sa décision dans la quinzaine de jours qui suit, faute de quoi, le certificat de conformité est réputé accordé.

Art. 35. — Nul ne peut faire obstacle à l'exercice du droit de visite prévu à l'article 33 ci-dessus, sous peine d'encourir les sanctions prévues au code pénal.

Art. 36. — Les infractions aux dispositions de la présente ordonnance sont constatées par tous officiers ou agents des services de police, ainsi que par tous fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques, assermentés ou commis-sionnés, à cet effet, par le ministre chargé de l'urbanisme, le wali ou le président de l'assemblée populaire communale, suivant l'autorité dont ils relèvent. Les procès-verbaux dressés par ces fonctionnaires et agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les conditions de constatation et de poursuite des infractions aux dispositions de la présente ordonnance, sont fixées dans le décret d'application prévu à l'article 48 ci-après.

Art. 37. — Le tribunal ou le président de l'assemblée populaire communale peuvent ordonner, en cas d'urgence, l'interruption des travaux après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. L'arrêt ou la décision du tribunal d'interrompre ces travaux doivent être motivés.

La copie de l'arrêté d'interruption des travaux est transmise sans délai au ministère public.

Le président de l'assemblée populaire communale peut d'office prendre les mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision.

Les pouvoirs qui appartiennent au président de l'assemblée populaire communale, en vertu des alinéas qui précèdent ne font pas obstacle au droit du wali de prendre dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le président de l'assemblée populaire communale et après une mise en demeure restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues au présent article.

Art. 38. — En cas de poursuite des travaux en infraction de la décision judiciaire ou l'arrêté ordonnant l'interruption, une amende de 1.500 DA à 300.000 DA et un emprisonnement de quinze jours à trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcées à l'encontre du contrevenant.

Art. 39. — L'exécution de travaux ou l'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par la présente ordonnance, par les règlements pris pour son application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions, est punie d'une amende de 1.500 DA à 300.000 DA.

En cas de récidive, un emprisonnement d'un mois à six mois pourra 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.

Ces peines sont également applicables :

1° en cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous les travaux accessoires d'aménagement ou de démolition imposés par décision judiciaire ;

2° en cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou, à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

La juridiction pénale statue, dans tous les cas prévus au présent article, au vu des observations des services techniques compétents figurant au dossier ou après audition d'un fonctionnaire représentant ces services. Elle ordonne, en cas d'infraction, soit la mise en conformité des lieux ou celle des ouvrages avec le permis de construire, soit la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol, en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur.

Art. 40. — L'extinction de l'action publique résultant du décès du prévenu ou de l'amnistié, ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du dernier alinéa de l'article 39 ci-dessus, jusqu'au jour de la prescription prévue par la législation en vigueur.

Art. 41. — La juridiction pénale impartit au bénéficiaire de travaux irréguliers ou d'utilisation irrégulière du sol, un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation. Elle peut assortir sa décision d'une astreinte de 20 DA à 500 DA par jour de retard.

La juridiction pénale peut autoriser, après achèvement des travaux, le reversement d'une partie des astreintes, si le redevable justifie qu'il a été empêché de respecter le délai impartit par des circonstances indépendantes de sa volonté.

Le montant des astreintes est recouvré au profit de la commune sur le territoire de laquelle l'infraction a été commise, comme en matière de contributions directes.

Art. 42. — Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, la démolition, la mise en conformité ou la remise en état ordonnée n'est pas complètement achevée, le président de l'assemblée populaire communale ou le wali peut procéder d'office à tous travaux nécessaires à l'exécution de la décision de justice aux frais et risques du bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol.

Art. 43. — Les infractions aux dispositions relatives au permis de lotir sont constatées et poursuivies dans les mêmes conditions que les infractions en matière de permis de construire.

Art. 44. — Le non-respect de la réglementation applicable aux permis de lotir entraîne la nullité des ventes et locations concernant les terrains compris dans le lotissement. Cette mesure est prononcée par décision judiciaire à la requête des acheteurs, des locataires, du président de l'assemblée populaire communale ou du wali. Les frais et dommages sont à la charge du lotisseur, sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.

Art. 45. — Aucune publicité, sous quelque forme que ce soit, ne peut être entreprise ; aucune promesse de location, avec ou sans acceptation d'acompte, ne peut être consentie par toute personne privée avant l'intervention de l'arrêté de permis de lotir sous peine d'une amende de 1.500 DA à 300.000 DA.

Il en est de même pour toute promesse de vente faite par une personne privée en contradiction avec les dispositions de l'ordonnance, n° 74-26 du 20 février 1974 susvisée ou de la présente ordonnance.

Art. 46. — En cas de non-conformité aux prescriptions de l'arrêté de permis de lotir, il est dressé procès-verbal de l'infraction constatée à la suite d'un contrôle ou d'un récolement.

Le contrevenant encourt les peines prévues à l'article 39 ci-dessus, si les prescriptions imposées par ledit arrêté n'ont pas été respectées. Il peut, en outre, être impartie au lotisseur un délai pour la mise en conformité avec lesdites prescriptions, sous peine d'une astreinte de 50 DA à 500 DA par jour de retard, jusqu'au jour de l'achèvement définitif des travaux.

Le montant des astreintes est recouvré selon des dispositions prévues à l'article 41 de la présente ordonnance.

Art. 47. — Si, à l'expiration du délai fixé par le jugement, les travaux n'ont pas été mis en conformité avec les prescriptions de l'arrêté du permis de lotir, le wali peut faire exécuter d'office les travaux aux frais et risques du lotisseur.

La juridiction pénale peut autoriser après achèvement des travaux, le reversement d'une partie des astreintes, si le

lotisseur justifie qu'il a été empêché de respecter le délai impartie par des circonstances indépendantes de sa volonté.

Art. 48. — Les modalités d'application de la présente ordonnance, seront fixées par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 49. — Toutes dispositions contraires à celles de la présente ordonnance, sont abrogées.

Art. 50. — La présente ordonnance prend effet trois mois après la date de sa publication au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Art. 51. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 26 septembre 1975.

Houari BOUMEDIENE

## DECRETS, ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

### MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LA CONSTRUCTION

Décret n° 75-109 du 26 septembre 1975 portant fixation des modalités d'application de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre des travaux publics et de la construction,

Vu les ordonnances n° 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement;

Vu l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir, et notamment son article 48;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes;

Décète :

Chapitre 1<sup>er</sup>

#### Forme et conditions de délivrance du permis de construire

Article 1<sup>er</sup>. — La demande de permis de construire est établie conformément aux modèles arrêtés par le ministre chargé de l'urbanisme. Le dossier joint, en quatre exemplaires, à cette demande comprend les pièces suivantes :

#### A/ Dans tous les cas :

1° Le plan de situation établi à l'échelle du 1/5.000<sup>ème</sup> ou du 1/2.000<sup>ème</sup> et comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que des points de repères permettant de localiser le terrain ;

2° Le plan de masse des constructions et aménagements, établi à l'échelle du 1/200<sup>ème</sup> ou du 1/500<sup>ème</sup> pour les projets couvrant une superficie de 3 hectares et plus, comportant les indications suivantes :

- l'orientation,
- les limites du terrain et sa superficie, le tracé des clôtures,
- la nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines ainsi que leurs distances par rapport aux limites,
- la hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain, leur implantation et leurs cotes par rapport aux limites du terrain,

- la destination des différentes constructions ainsi que celles des espaces non construits,
- la surface totale de plancher et la surface construite au sol,
- les courbes de niveau du terrain, ou la surface de nivellement, ou des coupes schématiques du terrain,
- l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leur caractéristiques techniques principales ainsi que les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux divers projetés sur le terrain ;

3° Les plans, à l'échelle minimum de 1 cm par mètre de la distribution intérieure des différents niveaux des constructions (sous-sol avec indication des canalisations, rez-de-chaussées, étages), ainsi que les élévations des façades et clôtures et les coupes utiles. Les plans devront préciser le mode d'alimentation en eau, en électricité, en gaz, en lignes de télécommunications et le dispositif d'évacuation des eaux usées et pluviales. Ils devront comporter l'indication des réservoirs ou citernes d'eau et de combustibles avec leur capacité ainsi que l'indication des conduits de fumée et de ventilation. La destination des différents locaux devra figurer sur les plans. Les plans concernant des transformations de façade ou de gros-œuvre, devront faire apparaître distinctement les parties d'ouvrages anciens conservées ou démolies et les ouvrages nouveaux projetés.

#### B/ Le cas échéant :

1° Pour les constructions projetées en bordure du domaine public : l'arrêté d'alignement et, s'il y a lieu, de nivellement ;

2° Pour les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre : les références du permis de lotir accordé ;

3° Pour les constructions à usage industriel ou commercial et pour les établissements destinés à recevoir du public : une notice accompagnée des schémas utiles et comportant les indications suivantes :

- l'effectif total du personnel employé et la capacité d'accueil de chaque bâtiment,
- le mode de construction du gros-œuvre et des toitures,
- la nature des matériaux utilisés tant pour la construction que pour la décoration et les aménagements intérieurs,
- la description sommaire du dispositif d'alimentation en électricité (organes de production, de transformation et de distribution) et en gaz (emplacement des compteurs, stockage éventuel),
- la description sommaire des chaufferies (chaudières, cheminées, dispositif d'alimentation et de stockage de combustible, ventilation des locaux),



- les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie,
- la nature et les quantités de substances liquides, solides ou gazeuses, préjudiciables à la santé publique ou à l'agriculture, contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses ainsi que le dispositif de traitement ou de filtrage éventuel,
- le niveau de bruit produit ;

4° Pour les établissements industriels ou commerciaux classés dans les catégories d'établissements dangereux, insalubres ou incommodes : l'arrêté du wali en autorisant la création ou l'extension ou l'accusé de réception de la déclaration préalable au wali et la copie de ladite déclaration ;

5° Pour les constructions entreprises par les services, organismes et entreprises publics de l'Etat, des wilayas et des communes : le procès-verbal de choix de terrain dont la procédure est fixée au chapitre V du présent décret.

Art. 2. — La demande de permis de construire doit être signée par le propriétaire du terrain ou son mandataire ou le locataire ou par le service ou organisme public affectataire qui devra respectivement fournir : soit la copie de l'acte de propriété, soit le mandat, soit l'autorisation du propriétaire autorisant la construction, soit la copie de la décision officielle d'affectation du terrain.

Les catégories de constructions pour lesquelles la signature d'un bureau d'études public ou d'un architecte sera en outre exigée, seront définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 3. — Dans tous les cas, la demande de permis de construire et les dossiers qui doivent l'accompagner sont adressés, en 4 exemplaires, au président de l'assemblée populaire de la commune dans laquelle sont prévus les travaux.

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale. Le récépissé n'est délivré qu'après vérification des pièces nécessaires à la composition du dossier, énumérées aux articles 1<sup>er</sup> et 2 ci-dessus.

Le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans les huit jours, à compter de la date du dépôt de la demande, le dossier en quatre exemplaires visé à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus, accompagné de son avis, au directeur de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya, chargé de l'urbanisme, pour instruction. L'avis émis doit comporter ses observations, et, le cas échéant, ses propositions.

Art. 4. — L'instruction de la demande de permis de construire doit tenir compte de :

1° la localisation, la nature, l'implantation, la desserte, l'importance, le volume, l'aspect général des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants, compte tenu des prescriptions d'urbanisme et des servitudes administratives de tous ordres applicables à l'emplacement considéré, ainsi que des équipements publics et privés existants ou projetés ;

2° le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène, de construction et d'esthétique.

Art. 5. — La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya chargée de l'urbanisme doit, en outre, compléter cette instruction par la consultation des services intéressés.

Pour ce faire, elle consulte les services ci-après, dont elle recueille les accords ou avis :

— la direction de la santé, du travail et des affaires sociales de wilaya, pour tout projet de construction de plus de deux niveaux, à usage d'habitation, et pour tout projet de construction industrielle ou commerciale ;

— la direction des affaires générales, de la réglementation et de l'administration locale de wilaya, chargée de la protection civile, pour la construction d'immeubles à usage industriel ou commercial et, d'une manière générale, pour toute construction appelée à recevoir du public, ainsi que pour la construction d'immeubles d'habitation importants qui peut poser des sujétions spéciales, et notamment en ce qui concerne la lutte contre l'incendie.

Outre les services cités ci-dessus, obligation est faite de consulter, dans les cas où la législation l'impose, les services techniques des monuments et sites et du tourisme de la wilaya concernée, en application des dispositions de l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relatives aux fouilles et à la protection des sites, monuments historiques et naturels ainsi que du décret n° 66-75 du 4 avril 1966 pris pour l'application de l'ordonnance n° 66-22 du 22 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques.

Par ailleurs, dans l'agglomération d'Alger, l'agrément préalable du comité permanent d'études, de développement, d'organisation et d'aménagement de la région d'Alger, doit être obtenu en application des dispositions du décret n° 68-525 du 20 novembre 1968 portant création dudit comité.

La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya chargée de l'urbanisme, peut, si elle le juge utile, consulter tout autre service ou organisme public intéressé.

Tous les services compétents appelés à émettre un avis, y compris ceux du COMEDOR, qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans le délai de quinze jours à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable.

Les services consultés doivent, dans tous les cas, faire retour du dossier annexé à la demande d'avis, dans le délai imparti.

La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya peut aussi, si elle le juge utile, proposer au wali que soit consultée la commission d'urbanisme de la wilaya.

Cette consultation est obligatoire lorsque la délivrance du permis de construire impliquerait des dérogations aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ainsi qu'à celles des plans d'urbanisme approuvés.

Art. 6. — La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya propose les réserves et les prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation sollicitée.

Elle peut aussi proposer que l'autorisation soit accordée pour une durée limitée ou à titre précaire, assortie de délais pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage.

Art. 7. — Lorsqu'il y a lieu d'appliquer les mesures de sauvegarde relatives aux plans d'urbanisme, la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya transmet le dossier au wali avec ses propositions. Dans le cas où le wali décide de surseoir à statuer, sa décision doit intervenir dans les délais prévus à l'article 7 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 8. — La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya formule un avis sur le projet instruit comme il est indiqué aux articles 5 et 6 ci-dessus et transmet cet avis à l'autorité compétente pour statuer sur la demande, quinze jours au moins avant l'expiration des délais impartis à l'article 7 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée.

Lorsque la délivrance du permis de construire est du ressort du président de l'assemblée populaire communale concernée et que celui-ci demande à passer outre aux avis de services techniques recueillis lors de l'instruction du projet, il transmet, en application de l'article 4 de l'ordonnance précitée, la demande au wali avec un rapport motivé. La décision du wali doit intervenir dans les délais prévus à l'article 7 de l'ordonnance précitée.

Art. 9. — Lorsqu'il s'agit de construction d'immeubles destinés à la copropriété entraînant une division parcellaire, l'arrêté portant permis de construire tient lieu d'autorisation de lotissement.

Cet arrêté peut comporter l'obligation pour le constructeur de réaliser certains travaux d'équipement, préalablement à toute vente ou location.

Art. 10. — La décision relative à la demande de permis de construire, est notifiée par l'autorité compétente, au pétitionnaire. Copie de la décision est adressée à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya et, lorsqu'il n'a pas lui-même compétence pour prendre cette décision, au président de l'assemblée populaire communale concerné.

Art. 11. — Dès réception du permis de construire, le bénéficiaire doit informer le président de l'assemblée populaire

communale concerné, de la date d'ouverture du chantier. L'avis est établi suivant modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 12. — Une copie de l'extrait du permis de construire doit être affichée sur le terrain par les soins du bénéficiaire, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de celui-ci.

Un extrait du permis de construire est en outre publié, dans les huit jours de sa signature, par voie d'affichage au siège de l'assemblée populaire communale, pendant une durée de deux mois.

Art. 13. — Dès l'affichage au siège de l'assemblée populaire communale, d'un extrait de l'arrêté portant permis de construire et jusqu'à l'expiration d'un délai d'un an et un mois après cet affichage, toute personne intéressée peut consulter l'arrêté portant permis de construire, le plan masse et le plan d'exécution.

La consultation a lieu au siège de l'assemblée populaire communale du lieu de la construction, aux jours et heures fixés par le président de cette assemblée.

## Chapitre II

### Accord préalable

Art. 14. — La décision en matière d'accord préalable, est prise en application des dispositions prévues à l'article 12 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée. Lorsqu'il n'a pas lui-même compétence pour prendre cette décision, copie doit en être adressée au président de l'assemblée populaire communale intéressée.

Art. 15. — La demande d'accord préalable est établie suivant modèle arrêté par le ministre chargé de l'urbanisme.

Le dossier, établi en 4 exemplaires, joint à la demande comporte les pièces suivantes :

#### A/ Dans tous les cas :

1° le plan de situation établi conformément aux indications de l'article 1° (A - 1°) du présent décret ;

2° le plan de masse établi conformément aux indications de l'article 1° (A - 2°) du présent décret et comportant les indications énumérées ;

3° une notice décrivant le programme architectural du projet et comportant notamment des indications sur :

- l'importance du programme (capacité d'accueil et effectif en personnel),
- l'impact du projet sur son environnement (besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de transports, pollutions et nuisances éventuelles),
- l'insertion du projet dans son environnement (équipements et infrastructures à créer, distances de transport et moyens nouveaux, précautions contre les pollutions et nuisances prévues).

#### B/ Le cas échéant :

1° Un plan-type de logements, pour les constructions d'habitation,

2° Pour les constructions entreprises par les services, organismes et entreprises publiques de l'Etat, des wilayas et des communes : le procès-verbal de choix de terrain dont la procédure est fixée au chapitre V du présent décret.

Art. 16. — Dans tous les cas, la demande est adressée au président de l'assemblée populaire communale de la localité dans laquelle sont prévus les travaux. La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Dès réception de la demande et, au plus dans les huit jours qui suivent, le président de l'assemblée populaire communale la transmet à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya. Il lui fait connaître ses observations ou, le cas échéant, ses propositions.

La direction de l'infrastructure et de l'équipement procède à l'examen du dossier et invite, le cas échéant, le pétitionnaire à fournir les pièces complémentaires. Dans ce cas, les délais sont suspendus et reprennent à compter de la réception du complément des pièces demandées par la direction de l'infrastructure et de l'équipement, qui accuse réception et fixe au pétitionnaire les nouveaux délais conformément aux dispositions prévues à l'article 19 du présent décret.

Art. 17. — L'instruction de la demande d'accord préalable doit tenir compte des éléments énumérés à l'alinéa 1° de l'article 4 du présent décret.

La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya peut, si elle le juge utile, consulter tout service ou organisme public intéressé.

Art. 18. — La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya formule, au terme de l'instruction prévue à l'article 17 ci-dessus, les réserves et les prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation et transmet le dossier avec son avis à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

La décision est prise par le wali lorsqu'il y a lieu d'appliquer les mesures de sauvegardes relatives aux plans d'urbanisme ou lorsqu'il y a lieu de décider des dérogations à la réglementation en vigueur et que la décision est du ressort du président de l'assemblée populaire communale concernée.

Lorsque, la décision étant de son ressort, le président de l'assemblée populaire communale concernée demande à passer outre aux avis des services techniques, il transmet le dossier au wali pour décision.

Art. 19. — Les délais de réponse à la demande sont de trente jours. Ils sont portés à deux mois lorsqu'il y a lieu de recueillir l'avis d'un service autre que la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya ou lorsque la décision doit être prise par le wali ou par le ministre chargé de l'urbanisme.

Art. 20. — Lorsque la décision en matière d'accord préalable n'a pas été notifiée dans les délais prévus, le demandeur peut saisir le wali ou le ministre chargé de l'urbanisme lorsque la décision est de son ressort, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour connaître la réponse.

La décision du wali ou du ministre doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de trente jours à compter de la réception de la requête, faute de quoi, l'autorisation sollicitée est réputée accordée.

Art. 21. — L'accord préalable ne peut, en aucun cas, se substituer à l'autorisation de permis de construire.

## Chapitre III

### Instruction et délivrance du permis de lotir

Art. 23. — Le dossier de la demande de permis de lotir est établi en quatre exemplaires, conformément aux dispositions de l'article 26 ci-après. Un exemplaire supplémentaire est requis lorsque la délivrance du permis de lotir est de la compétence du ministre.

Lorsque le lotissement n'est pas réalisé par la commune elle-même, la demande d'autorisation est adressée au président de l'assemblée populaire communale par lettre recommandée avec accusé de réception, ou déposée au siège de la commune, auquel cas le président de l'assemblée populaire communale doit en délivrer immédiatement récépissé.

Art. 24. — L'examen de la demande par le président de l'assemblée populaire communale, porte sur les conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites ou paysages naturels ou urbains ainsi qu'en ce qui concerne la circulation, les équipements publics, les services publics et les finances communales.

Le président de l'assemblée populaire communale transmet la demande avec son avis motivé, dans le délai d'un mois à dater de sa réception, à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya chargée de l'instruction technique du dossier.



Lorsque le lotissement est réalisé par la commune, le président de l'assemblée populaire communale transmet le dossier de demande de permis de lotir constitué conformément aux dispositions de l'article 26 ci-dessous, à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya chargée de l'instruction technique.

Art. 25. — La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya procède à l'examen et à l'instruction technique du projet de lotissement, en liaison avec les services intéressés, prévus à l'article 5 du présent décret.

Elle recueille les accords et avis en application des dispositions législatives et réglementaires. Cette consultation doit être effectuée simultanément auprès des divers services.

Tous les services compétents appelés à émettre un avis et qui n'ont pas fait connaître leur réponse motivée dans les 20 jours à dater de la réception de la demande d'avis, sont réputés avoir émis un avis favorable. Les services consultés doivent, dans tous cas, faire retour du dossier annexé à la demande d'avis, dans le délai imparti.

La commission d'urbanisme de la wilaya, est consultée dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 5 précité.

La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya soumet ensuite ses propositions à l'autorité compétente pour délivrer le permis de lotir.

Elle propose de faire application éventuellement des dispositions prévues aux articles 17 et 18 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée. Elle propose dans ces cas les réserves et prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation de lotir.

Lorsqu'il y a lieu d'appliquer les mesures de sauvegarde relatives aux plans d'urbanisme, la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya transmet le dossier au wali avec ses propositions. Dans le cas où le wali décide de surseoir à statuer, sa décision doit intervenir dans les délais prévus à l'article 26 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 26. — Le dossier joint en quatre exemplaires (ou cinq exemplaires lorsque la délivrance du permis est de la compétence du ministre), à la demande de permis de lotir, comprend les pièces suivantes :

#### A/ Dans tous les cas :

1° le plan de situation établi à échelle convenable et comportant l'orientation, les voies de desserte avec indications de leur nature et de leur dénomination ainsi que des points de repères permettant de localiser le terrain ;

2° la série des plans utiles comportant les indications suivantes et faisant apparaître à échelle convenable :

- les limites du terrain et sa superficie,
- la nature d'occupation et d'utilisation des terrains limitrophes et, le cas échéant, la nature et le volume des constructions voisines ainsi que leurs distances par rapport aux limites,
- les courbes de niveaux du terrain, ou la surface de nivellement, ou des coupes schématiques du terrain,
- l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques principales ainsi que les points de raccordement,
- la délimitation des lots projetés avec le tracé de la voirie, des réseaux d'alimentation en eau, gaz et électricité, d'éclairage public, d'évacuation des eaux et matières usées,
- la localisation des aires de stationnement et des espaces libres, leur destination,
- l'implantation et la nature des ouvrages collectifs,
- les emplacements réservés aux équipements publics, au commerce et à l'artisanat,
- l'implantation et le volume des constructions qui pourront être édifiées sur les lots ;

3° Une notice comportant les indications suivantes :

- la liste des lots avec leur superficie,

- la nature des diverses occupations et utilisations, leur importance caractérisée par le nombre de logements, la population totale résidente, le nombre d'emplois, etc.,
- les besoins induits (eau, gaz, électricité, transports) et les modalités de leur satisfaction,
- la nature des servitudes et nuisances éventuelles ;

4° Le programme de travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation, avec une estimation de leur coût et précisant les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches ;

5° Le cahier des charges fixant les obligations et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées. Ce cahier des charges fixe en outre la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures. Le cahier des charges peut aussi prévoir l'obligation aux acquéreurs de lots, de constituer un comité de quartier ou une association syndicale en vue de l'entretien et de la gestion des parties communes.

#### B/ Le cas échéant :

1° lorsque le terrain se situe en bordure du domaine public : l'arrêté d'alignement ;

2° pour les lotissements entrepris par les services, organismes et entreprises publics de l'Etat, des wilayas et des communes : le procès-verbal de choix de terrain dont la procédure est fixée au chapitre V du présent décret ;

3° pour les lotissements où est imposée la constitution d'un comité de quartier ou d'une association en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif qui ne seraient pas classés dans le domaine communal : les statuts du comité ou de l'association.

Art. 27. — Par dérogation aux dispositions de l'article 26 ci-dessus, les lotissements qui ne nécessitent pas d'équipements collectifs, ou l'institution de servitudes d'intérêt général, peuvent être autorisés par l'autorité compétente sur la base d'un dossier sommaire comportant :

- un plan de situation du terrain à lotir établi dans les conditions précisées à l'alinéa A-1° de l'article 26 ci-dessus,
- un plan des lots prévus avec le tracé des voies et réseaux divers, portant mention de l'implantation et du volume des constructions,
- le cas échéant, une des pièces prévues aux alinéas B-1° ou B-2° de l'article 26 ci-dessus.

Art. 28. — L'arrêté portant approbation du lotissement, auquel est joint un exemplaire du dossier, est notifié au bénéficiaire des travaux et au directeur de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya. Un troisième jeu de documents est mis à la disposition du public au siège de l'assemblée populaire communale concernée. Un quatrième est conservé aux archives de la wilaya.

L'arrêté d'autorisation est publié au bureau de la conservation foncière, à la diligence de l'autorité ayant approuvé le lotissement, aux frais du demandeur.

#### Chapitre IV

##### Règles particulières de fonctionnement des comités de quartier

Art. 29. — Les comités de quartier sont constitués en application des articles 27 à 32 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée.

Les propriétaires et les locataires, avec promesse de vente de terrains situés dans la zone de compétence du comité, adhèrent à celui-ci.

Les lotisseurs autres que les communes, pour ce qui concerne les terrains dont ils sont encore propriétaires, doivent également adhérer au comité.

Le comité de quartier est constitué par l'adhésion du tiers au moins des intéressés qui devront posséder ensemble plus du tiers de la superficie des terrains. Il est définitivement constitué par l'arrêté d'autorisation du wali.

La désignation des membres du bureau du comité de quartier chargé de l'administration, a lieu au cours de l'assemblée générale constitutive, si les conditions de majorité prévues au précédent paragraphe, sont remplies.

Au cas où le comité de quartier ne serait pas constitué, le wali peut procéder à la création, d'office, du comité.

### Chapitre V

#### Choix du terrain

Art. 30. — Le terrain d'implantation de toute construction ou de tout aménagement entrepris par les administrations de l'Etat, des wilayas ou des communes ainsi que par les établissements, offices et entreprises publics ou entreprises en auto-gestion relevant de la tutelle de l'Etat ou des collectivités, doit faire l'objet d'un choix par une commission de choix de terrain dont la composition et les modalités de fonctionnement sont précisées au présent chapitre.

Art. 31. — Pour les choix de terrains d'implantation de constructions dont le permis de construire relève de la compétence du président de l'assemblée populaire communale concernée, la commission de choix de terrain comprend :

- le président de l'assemblée populaire communale concerné, ou son représentant, président,
- le représentant de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de la wilaya, chargé de l'urbanisme,
- les représentants des autres services de l'exécutif de wilaya, lorsque leur présence est nécessaire, notamment ceux des directions de l'agriculture et de l'hydraulique et ceux des services financiers (affaires domaniales et organisation foncière),
- le cas échéant, les représentants des services des monuments et sites et ceux du tourisme, lorsque la commune comprend des monuments ou sites classés ou des zones d'expansion touristiques,
- le représentant du service ou organisme utilisateur,

Pour les communes de l'agglomération d'Alger, la commission de choix de terrain comprend en outre le représentant du comité permanent d'études, de développement, d'organisation et d'aménagement de la région d'Alger.

Lorsque la désignation de l'urbaniste chargé des études d'urbanisme de la commune et de l'architecte chargé du projet, est déjà intervenue, ces hommes de l'art ou leur représentant assistent, à titre consultatif, à la réunion de la commission.

Art. 32. — Pour les choix de terrains d'implantation de construction ou d'aménagement dont le permis de construire ou de lotir relève de la compétence du wali, en vertu des articles 4 et 15 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, la commission de choix de terrain comprend :

- le wali, président,
- le directeur de l'infrastructure et de l'équipement de la wilaya, chargé de l'urbanisme, président en cas d'absence du wali ;
- les directeurs des autres services de l'exécutif de wilaya concernés, notamment ceux de l'agriculture, de l'hydraulique, de la santé, du travail et des affaires sociales ainsi que celui des services financiers (affaires domaniales et organisation foncière),
- les présidents d'assemblées populaires communales concernés,
- le cas échéant, les représentants des services des monuments et sites et ceux du tourisme,
- le représentant du service ou organisme utilisateur ainsi que le directeur du service de l'exécutif de wilaya concernés.

La commission de choix de terrain comprend, en outre, le représentant du comité permanent d'études, de développement, d'organisation et d'aménagement de la région d'Alger, lorsque le choix de terrain se situe à l'intérieur de l'agglomération d'Alger.

Lorsque la désignation de l'urbaniste chargé des études d'urbanisme de la commune et de l'architecte ou du bureau d'études techniques chargé du projet, est déjà intervenue, ces hommes de l'art ou leur représentant assistent à titre consultatif à la réunion de la commission.

Art. 33. — Pour les choix de terrains d'implantation de constructions ou d'aménagement dont le permis de lotir ou de construire relève de la compétence du ministre chargé de l'urbanisme, la commission dont la composition est définie à l'article 32 ci-dessus, est élargie aux représentants :

- du ministre chargé de l'urbanisme,
- du ministre chargé du plan,
- à ceux des autres ministres concernés, notamment celui de l'agriculture et de la réforme agraire et celui chargé de l'hydraulique,
- le cas échéant, à ceux des ministres de l'information et de la culture et du tourisme, lorsque des monuments ou sites ou des zones d'expansion touristique sont en cause,
- à celui du ministre assurant la tutelle du service ou de l'organisme utilisateur.

Art. 34. — La demande relative aux choix d'un terrain d'implantation d'une construction ou de tout aménagement, que doit présenter en quatre exemplaires, le service ou l'organisme utilisateur, comporte obligatoirement les indications suivantes :

- la nature et le programme ou la composition des constructions et aménagements prévus ainsi que leurs caractéristiques principales (surfaces bâties, volumes, effectifs, etc...),
- la superficie de terrain nécessaire, dont celle prévue pour des extensions ultérieures,
- les besoins induits (eau, gaz, électricité, transports urbains, transports divers, etc...),
- la nature des servitudes et nuisances éventuelles,
- la ou les propositions d'implantation reportées sur un plan à échelle convenable.

Art. 35. — La demande établie dans les formes précisées à l'article 34 précédent, en quatre exemplaires, est adressée à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya chargée de l'urbanisme, qui assure le secrétariat des commissions de choix de terrain dont les compositions sont fixées aux articles 31, 32 et 33 ci-dessus.

La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya transmet la demande dans un délai de 6 jours au président de la commission de choix de terrain compétente, dans le cas d'espèce, en lui proposant la liste des services, organismes ou personnes à convoquer.

Art. 36. — Le président de la commission de choix de terrain compétente, convoque dans un délai de 15 jours les membres de la commission. La convocation précise la date et le lieu de réunion, ainsi que son objet ; y est jointe la copie de la demande prévue à l'article 34 précédent ou une note donnant les éléments d'information qui y sont contenus.

Art. 37. — La commission examine la ou les propositions d'implantation rapportées par le représentant de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya, chargée de l'urbanisme. Après avoir entendu l'avis du représentant du service ou organisme utilisateur et, le cas échéant, celui des hommes de l'art, la commission donne son avis qui doit préciser notamment :

1° la comptabilité du projet d'implantation avec le plan d'urbanisme de la localité et les règles générales d'urbanisme (densité, surface bâtie, hauteur des constructions, espaces verts, stationnement en circulation des véhicules, etc...),

2° l'insertion du projet d'implantation dans son environnement, compte tenu notamment des équipements existants, des distances des équipements existants, des distances de transports et des moyens en transports urbains, des nuisances et servitudes du projet, etc....

3° les possibilités de desserte en voirie et réseaux divers (eau, électricité, gaz, assainissement),

4° l'aptitude du terrain à servir d'assiette au projet, compte tenu notamment de la nature du sol, de sa pente, etc.,

5° les modalités d'appropriation du terrain et les servitudes éventuelles le grevant.

Si l'avis de la commission sur le ou les terrains envisagés est défavorable, elle doit s'efforcer de désigner un terrain de remplacement.

Art. 38. — Le procès-verbal de réunion est établi séance tenante par le représentant de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya, secrétaire de séance.

Le procès-verbal fait ressortir l'avis de la commission précisant les points énumérés à l'article 37 précédent.

Si l'unanimité ne s'est pas faite sur un avis, le procès-verbal mentionne les avis divergeants.

Le procès-verbal auquel est joint un plan de situation est diffusé aux membres de la commission et notifié au service ou à l'organisme utilisateur.

Art. 39. — Lorsque l'unanimité ne s'est pas faite sur un avis, au sein d'une commission à laquelle participent des représentants ministériels dans les conditions précisées à l'article 33 ci-dessus, le procès-verbal est transmis par le wali au ministre chargé de l'urbanisme pour décision. La décision du ministre intervient dans un délai de 15 jours. Elle est communiquée aux membres de la commission et notifiée au service ou à l'organisme utilisateur.

Lorsque l'unanimité ne s'est pas faite au sein d'une des commissions prévues aux articles 31 et 32 ci-dessus, le procès-verbal est transmis au wali. Sa décision intervient dans un délai de 15 jours. Elle est communiquée aux membres de la commission et notifiée au service ou à l'organisme utilisateur.

## Chapitre VI

### Dispositions particulières aux bâtiments menaçant ruine

Art. 40. — La démolition ou la consolidation des murs, bâtiments ou édifices de toutes sortes, peut être prescrite par le président de l'assemblée populaire communale lorsqu'ils menacent ruine et pourraient, par leur effondrement, constituer un danger tant pour les occupants que pour le public.

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

Quiconque ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble, est tenu de porter ces faits à la connaissance du président de l'assemblée populaire communale qui peut engager la procédure fixée ci-après.

Art. 41. — En exécution de l'article précédent, l'arrêté prescrivant la réparation ou la démolition du bâtiment menaçant ruine, est notifié au propriétaire, avec sommation d'avoir à effectuer les travaux dans un délai déterminé et, s'il conteste le péril de faire commettre un expert chargé de procéder, contradictoirement et au jour fixé par l'arrêté, à la constatation de l'état du bâtiment et de dresser rapport.

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

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

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

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

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

Art. 42. — En cas de péril imminent, le président de l'assemblée populaire communale, après avertissement adressé

au propriétaire, consulte ses services techniques dans les vingt-quatre heures qui suivent. Si le rapport de ces services constate l'urgence ou le péril grave et imminent, le président de l'assemblée populaire communale ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, et notamment l'évacuation de l'immeuble.

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

Art. 43. — Dans le cas de non-exécution par le propriétaire des mesures prévues aux deux articles précédents, le montant des frais concernant l'exécution des travaux prescrits en vertu des articles 41 et 42 par le président de l'assemblée populaire communale, est avancé par la commune et recouvré comme en matière de contributions directes, sans préjudice de l'application des peines prévues à l'article 462 - 3° du code pénal. Toutefois, lorsque le propriétaire en cause fait abandon à la commune de l'immeuble menaçant ruine, il est dispensé de l'exécution desdits travaux.

## Chapitre VII

### Contrôle et sanctions

#### Paragraphe 1<sup>er</sup> - Certificat de conformité

Art. 44. — En application de l'article 34 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, le bénéficiaire des travaux dépose, au siège de l'assemblée populaire communale concernée, dans un délai de 30 jours à compter de l'achèvement des constructions ainsi que, le cas échéant, des travaux d'aménagement à sa charge, une déclaration.

Le président de l'assemblée populaire communale informe la direction de l'infrastructure et de l'équipement de la wilaya, chargé de l'urbanisme, du dépôt de la déclaration.

Lorsque la déclaration d'achèvement des travaux n'a pas été déposée dans les conditions et délais requis, il peut être procédé d'office, au contrôle de leur conformité, à l'initiative du président de l'assemblée populaire communale concernée ou de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya.

La conformité des ouvrages achevés avec les dispositions réglementaires en vigueur, et celles du permis de construire, est vérifiée par une commission comprenant les représentants dûment habilités du président de l'assemblée populaire communale et du directeur de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya ainsi que ceux des autres services intéressés, notamment la protection civile, dans les cas prévus à l'article 5 du présent décret.

Dans le cas d'immeubles édifiés dans les conditions définies à l'article 9 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, le contrôle de conformité porte aussi sur les travaux d'aménagement mis à la charge du constructeur.

Art. 45. — La commission de contrôle de conformité prévue à l'article 44 précédent se réunit sur convocation du président de l'assemblée populaire communale concernée, après consultation de la direction de l'infrastructure et de l'équipement au sujet des services à convoquer, dans un délai de trois semaines après le dépôt de la déclaration d'achèvement, s'il y en a eu.

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

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

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

Art. 46. — La direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya transmet le procès-verbal de récolement prévu à l'article 45 précédent, avec ses propositions à l'autorité qui a délivré le permis de construire, pour décision, quant à la délivrance du certificat de conformité dans les délais prescrits à l'article 34 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée.

Si le procès-verbal de récolement a conclu à la conformité des ouvrages achevés, le certificat de conformité prévu à l'article 34 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, peut être délivré.

Au cas où l'opération de récolement a laissé apparaître que les travaux n'ont pas été exécutés conformément aux plans approuvés et aux dispositions réglementaires en vigueur et à celles du permis de construire, l'autorité compétente fait connaître à l'intéressé que le certificat de conformité ne peut pas lui être accordé et qu'il a l'obligation de procéder à la mise en conformité de la construction avec les plans approuvés et les dispositions applicables. Elle lui rappelle les sanctions qu'il encourt, en vertu des dispositions prévues à l'article 39 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, et l'interdiction qui lui est faite de réaliser les branchements en électricité, gaz et téléphone. Elle fixe à l'intéressé un délai qui ne peut excéder trois mois pour procéder à la mise en conformité. A l'issue de ce délai, sur proposition de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya, l'autorité compétente délivre, s'il y a lieu, le certificat de conformité ou, le cas échéant, le refuse et engage les poursuites judiciaires.

Lorsque la délivrance du certificat de conformité est du ressort du président de l'assemblée populaire communale concernée et que celui-ci demande à passer outre aux avis des services techniques, exprimés dans le procès-verbal de récolement, il transmet le dossier au wali avec un rapport motivé. La décision du wali doit intervenir dans les délais prévus à l'article 34 de l'ordonnance précitée.

#### Paragraphe 2

##### Conditions de constatation et de poursuite des infractions

Art. 47. — Les procès-verbaux de constatation des infractions dressés en application de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, et notamment de son article 36, énoncent la date, les lieux et la nature des infractions.

Art. 48. — Les copies des procès-verbaux dressés sont communiquées, sans délai, par les autorités dont relèvent les agents qui les ont dressés, au président de l'assemblée populaire communale concernée et à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya chargée de l'urbanisme.

Le président de l'assemblée populaire communale peut, en application de l'article 37 de l'ordonnance précitée, ordonner l'arrêt des travaux, soit d'office, soit sur proposition de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya. La copie de l'arrêté d'interruption des travaux est transmise, outre au ministère public, à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya.

L'arrêté d'interruption des travaux doit intervenir dans un délai de huit jours après la constatation de l'infraction. Passé ce délai, la direction de l'infrastructure et de l'équipement saisit le wali afin de prendre les mesures prévues à l'article 37 de l'ordonnance précitée.

Art. 49. — L'arrêté d'interruption des travaux peut stipuler les conditions de régularisation imposées et accorder un délai qui ne peut excéder deux mois, à cet effet.

Si la régularisation est, apportée à l'issue du délai fixé, l'autorité qui a ordonné l'interruption des travaux peut, après avis de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya, autoriser la reprise des travaux et la levée des mesures de coercitions prises, par arrêté dont copie est adressée, outre au ministère public, à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya.

Lorsque le président de l'assemblée populaire communale demande à passer outre à l'avis de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya, il transmet le dossier au wali pour décision avec un rapport motivé.

Art. 50. — Après instruction technique des procès-verbaux de constatation d'infraction reçus en application de l'article 48 ci-dessus, ou dressés par ses agents, la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya, transmet au président de l'assemblée populaire communale concernée, son avis sur les infractions constatées et les propositions de poursuites à entreprendre.

Le président de l'assemblée populaire communale doit transmettre, dans un délai de 10 jours, le dossier comprenant les observations de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya ainsi que ses propres conclusions, au

ministère public, pour suite judiciaire, en application de l'article 39 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975, susvisée. Copie de cette transmission est communiquée à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de wilaya.

Si dans les délais prévus, le président de l'assemblée populaire communale n'a pas donné suite, la direction de l'infrastructure et de l'équipement saisit le wali à l'effet de procéder à la transmission du dossier au ministère public.

#### Chapitre VIII

##### Dispositions générales

Art. 51. — Les modalités d'application du présent décret seront définies par arrêté du ministre des travaux publics et de la construction, chargé de l'urbanisme.

Art. 52. — Toutes dispositions contraires à celles du présent décret, sont abrogées.

Art. 53. — Le ministre des travaux publics et de la construction, chargé de l'urbanisme, est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 26 septembre 1975.

Houari BOUMEDIENE.

**Décret n° 75-110 du 26 septembre 1975 portant réglementation des constructions relevant de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir.**

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport du ministre des travaux publics et de la construction,

Vu les ordonnances n° 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes ;

Vu l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir et notamment son article 10 ;

Vu le décret n° 68-6 du 11 janvier 1968 fixant les conditions d'implantation des constructions le long de certaines voies routières ;

Vu le décret n° 75-109 du 26 septembre 1975 portant fixation des modalités d'application de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 relative au permis de construire et au permis de lotir ;

#### Décète :

Article 1<sup>er</sup>. — En application de l'article 10 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, et sous réserve des dispositions particulières prévues par la législation en vigueur et par les plans d'urbanisme approuvés, le permis de construire ou de lotir ne peut être refusé que pour des motifs tirés de l'application des dispositions du présent décret.

#### CHAPITRE I

##### LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Art. 2. — Lorsque les constructions ou aménagements projetés impliquent la désaffectation de terres agricoles, le permis de construire ou de lotir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'exécution des mesures qui s'avèreraient nécessaires et, notamment, celles prévues à l'article 7 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 susvisée.

Art. 3. — Lorsque les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs dimensions ou de leur utilisation, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales portées dans l'arrêté accordant le permis de construire.

Art. 4. — Lorsque la construction ou l'aménagement est projeté sur un terrain exposé à un risque naturel, tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, le permis de construire ou de lotir peut être refusé ou n'être accordé qu'à des conditions spéciales. Ces conditions doivent être portées dans l'arrêté accordant le permis de construire ou de lotir.

Art. 5. — Le permis de construire peut être refusé pour la construction d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles non desservis par des voies publiques ou privées 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.

Il peut être subordonné :

1° à 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'entreprises, 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 ;

2° à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès prévus sur les voies à grande circulation visées à l'article 6 ci-après.

Art. 6. — En vertu des dispositions du décret n° 68-6 du 11 janvier 1968 susvisé, en dehors des agglomérations, telles qu'elles sont définies et délimitées en vertu du code de la route et sous réserve des dispositions des plans d'urbanisme approuvés, le permis de construire ne peut être délivré pour aucune construction, quelle que soit sa destination, dont le lieu d'implantation projeté serait trop proche des voies à grande circulation, eu égard aux nécessités de l'hygiène, de la sécurité et de la tranquillité des habitants de l'immeuble à construire ou des personnes appelées à y séjourner et notamment lorsque la construction est prévue à une distance inférieure à :

- a) quarante mètres de l'axe des autoroutes ;
- b) vingt-cinq mètres de l'axe des voies comprenant les grands itinéraires fixés par la réglementation en vigueur ainsi que les voies ou portions de voies inscrites sur une liste établie par décret pris sur le rapport du ministre des travaux publics et de la construction, pour la voirie nationale, et sur le rapport conjoint dudit ministre et du ministre de l'intérieur pour les autres voies.

Ces distances sont mesurées horizontalement. Elles sont respectivement portées à cinquante et trente-cinq mètres, lorsqu'il s'agit de construction à usage d'habitation.

Des dérogations aux dispositions précédentes pourront être accordées, à titre exceptionnel :

— soit lorsque la topographie particulière des lieux rend la proximité de la voie compatible avec l'hygiène, la sécurité et la tranquillité des habitants de l'immeuble à construire ou des personnes appelées à y séjourner,

— soit lorsque la construction est liée directement au service ou à l'usage de la voie, notamment lorsqu'il s'agit de postes de distribution de carburants.

En ce qui concerne les voies pour lesquelles il n'existe pas de plan d'alignement approuvé, aucune construction ne peut être édifiée à moins de six mètres de l'axe de la voie, sauf s'il s'agit des voies de desserte de lotissements ou d'ensembles d'habitations approuvés, ou des voies prévues aux plans d'urbanisme approuvés. Les marges de reculement sont frappées de servitude de non *aedificandi*.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages pour véhicules utilitaires de charge supérieure à 1.200 kg, peuvent être prévus en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 12 mètres, lorsque des dispositions spéciales sont prises en vue de n'apporter aucune perturbation à la circulation.

Art. 7. — 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 500 mètres.

Art. 8. — Les lotissements et les ensembles d'habitations devront être obligatoirement 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.

Ces réseaux doivent être raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Art. 9. — 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 réalisés 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.

Art. 10. — En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, des dispositions particulières doivent être prises :

- le réseau de distribution d'eau potable peut être alimenté par un seul point d'eau,
- le réseau d'égouts aboutira, suivant les cas, à un seul ou au plus petit nombre possible de dispositifs d'épuration avec rejet en milieu naturel,
- le raccordement ultérieur de ces installations collectives aux réseaux publics projetés, devra être prévu.

Art. 11. — Dans le cas de terrains de grande surface et à faible densité de construction, il pourra être accordé, à titre exceptionnel, des dérogations à l'obligation de réaliser :

- un réseau de distribution d'eau potable, à condition que les alimentations individuelles soient assurées et protégées contre tout risque de pollution,
- un réseau d'égouts, à condition que les assainissements individuels ne présentent aucun risque de pollution.

Ces dérogations ne seront accordées qu'après avis favorable de la direction de la santé de la wilaya. Le raccordement ultérieur de ces installations collectives aux réseaux publics projetés, devra être prévu.

Art. 12. — L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée sans stagnation. Le sol des cours intérieures doit posséder des pentes suffisamment réglées et des dispositifs nécessaires pour permettre l'évacuation rapide des eaux.

Si le terrain est en bordure d'une rue dotée d'un égout, les eaux de pluie recueillies devront être canalisées vers cet égout couvert.

Dans toute voie privée, débouchant sur une voie déjà pourvue d'un écoulement souterrain, les eaux usées seront évacuées vers le réseau des égouts de la ville au moyen d'un égout établi aux frais des propriétaires intéressés.

S'il existe des réservoirs d'alimentation en eau potable situés en partie haute des immeubles, toutes les précautions devront être prises pour empêcher la pollution de l'eau.

L'évacuation des eaux pluviales, des eaux résiduaires industrielles et matières usées de toute nature provenant de lotissements ou d'établissements industriels, peut être effectuée dans les réseaux publics d'assainissement, sous réserve d'un traitement approprié, après avis favorable de la direction de la santé de la wilaya.

L'autorisation de lotissements industriels ou de construction d'établissements industriels ne peut être délivrée que lorsqu'un réseau d'égouts devant recueillir les eaux résiduaires industrielles, préalablement traitées, est prévu. Le rejet de ces eaux pourra être subordonné à des conditions appropriées visant à limiter toute nature de pollution.

Art. 13. — L'autorisation de construction d'établissements industriels peut être subordonnée à l'imposition de l'obligation d'un traitement approprié, agréé par la direction de la santé de la wilaya, 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, pourront être exigées.

Art. 14. — Si, par leur situation, leur importance ou leur utilisation, les constructions projetées imposent la réalisation par la commune, d'équipements publics nouveaux non prévus dans son programme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'exécution des mesures qui s'avèreraient nécessaires.

Art. 15. — Pour toute construction d'immeuble à usage d'habitation ou de bâtiment, à usage autre que d'habitation, dont l'implantation nécessite, soit des aménagements, des réserves d'emplacements pour des équipements collectifs ou des servitudes d'utilisation, soit une division parcellaire, l'autorité qui délivre le permis de construire, peut exiger :

1° la réalisation des réseaux de voirie, de distribution d'eau, d'assainissement, d'éclairage public, d'aires de stationnement, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de dispositifs de protection contre l'incendie ;

2° la construction de locaux à usage commercial et artisanal, répondant aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

3° la participation du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics rendus nécessaires par le projet ;

4° éventuellement, la constitution d'une association de propriétaires chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

## CHAPITRE II

### IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Art. 16. — Dans une même propriété, les bâtiments projetés doivent être implantés dans les conditions telles que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble vue sous l'angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal considéré à l'appui de ces baies.

Cet angle peut être porté à 60 degrés pour la façade la moins éclairée, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Art. 17. — La création d'un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant vingt logements au moins, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, doit satisfaire aux conditions suivantes.

La moitié, au moins, des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant, au moins, deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces d'habitation, ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Art. 18. — Lorsqu'un bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie publique, sa hauteur ne dépassera pas la distance comptée horizontalement entre tout point de celui-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Une tolérance de deux mètres peut être accordée, lorsque la hauteur calculée, comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits ; la même tolérance est admise pour les murs, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur de la façade prise en son milieu, pourra regner sur toute sa longueur, à condition qu'en son point le plus élevé par rapport au niveau du sol, cette tolérance ne puisse excéder trois mètres.

Si la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies, est réglée, par la voie la plus large ou le niveau le plus élevé, à condition que l'excédent de hauteur en résultant, ne dépasse pas de six mètres le niveau permis par la voie la plus étroite ou le niveau le moins élevé.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la façade de retour sur la voie la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large, à condition que la longueur de la façade de retour n'excède pas une fois et demie la largeur de la voie la plus étroite.

Art. 19. — A moins que le bâtiment s'édifie à la limite du terrain, la distance mesurée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché, doit être, au moins, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment considéré, sans pouvoir être inférieur à quatre mètres.

Lorsque les façades ne sont pas percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de la hauteur avec un minimum de deux mètres.

Art. 20. — Des dérogations aux règles édictées au présent chapitre pourront être accordées :

— à titre permanent, pour certaines régions, notamment du Sud algérien, par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et de la construction, après avis ou sur proposition du wali concerné,

— à titre exceptionnel, notamment pour les constructions présentant un caractère d'innovation, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, après instruction du dossier dans les formes et conditions précisées au chapitre I<sup>er</sup> du décret n° 75-109 du 26 septembre 1975 susvisé.

## CHAPITRE III

### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Art. 21. — Si par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les constructions de quelque nature que ce soit, destinées à recevoir de la publicité ou de l'affichage, sont interdites dans un rayon de 500 mètres autour des sites et monuments historiques classés.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas constitués des mêmes matériaux que ceux des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. Les constructions annexes et locaux techniques notamment les constructions destinées à abriter les postes de transformation électrique, doivent s'intégrer à l'ensemble architectural et au paysage.

Art. 22. — Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et compris dans les agglomérations dont le plan d'urbanisme est en cours d'élaboration ou en cours d'approbation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions spéciales.

Art. 23. Les clôtures doivent être réalisées en bonne harmonie avec les constructions principales, dans le respect des règles architecturales et constructives.



Le projet de clôture doit être joint à la demande de permis de construire.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder deux mètres quarante (24,0 m) le long des voies de circulation, la partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à un mètre (1 m), compté à partir du trottoir.

Lorsque la clôture sert en même temps de mur de soutènement, il pourra être dérogé aux maxima fixés ci-dessus.

Art. 24. — Le permis de construire peut être refusé si le maintien des espaces verts existants et présentant un intérêt certain, n'est pas assuré, ou si la réalisation du projet entraîne la destruction d'un trop grand nombre d'arbres.

Le permis de construire peut n'être accordé qu'à la condition de la création et de l'aménagement d'espaces verts en rapport avec l'importance et la nature du projet.

Art. 25. — La création ou l'extension d'ensemble ou de bâtiments à caractère industriel ou de dépôt, ainsi que les constructions légères ou provisoires, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, de clôture ou l'imposition d'une marge de reculement.

#### CHAPITRE IV

### REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Art. 26. — Les présentes dispositions sont applicables, dans toutes les communes, à la construction de nouveaux bâtiments d'habitation, à la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros-œuvre ou l'économie générale des bâtiments, sous réserve des dérogations de l'article 40 ci-après.

Constituent des bâtiments d'habitation, au sens du présent chapitre, les locaux qui servent à l'habitation de jour et de nuit, à l'exclusion des habitations destinées à la vie en commun, tels qu'hôtels, internats, hôpitaux, asiles, écoles et des locaux destinés à la vie professionnelle, lorsque celle-ci ne s'exerce pas, au moins partiellement, dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

Ces bâtiments d'habitation peuvent comprendre :

- des pièces principales destinées au repos, à l'agrément, aux repas des habitants, à l'activité ménagère continue, telles que chambres, pièces de séjour, cuisines et, sous la réserve indiquée ci-dessus, à la vie professionnelle,
- des pièces secondaires destinées aux soins d'hygiène des habitants ainsi qu'à la séparation et à la desserte des pièces principales, telles que salle d'eau, toilette, W.C., hall d'entrée, couloirs, dégagements intérieurs et extérieurs, escaliers, débarras,
- des dépendances, telles que caves, greniers, buanderies, séchoirs, garages, appentis.

Art. 27. — Les parois et les sols des pièces principales, des pièces secondaires et des dépendances, doivent pouvoir être facilement entretenus.

Art. 28. — Toute pièce principale, autre que la cuisine, doit avoir une surface minimale de dix mètres carrés (10 m<sup>2</sup>). La plus petite dimension ne pourra être inférieure à deux mètres soixante-dix (2,70 m). La plus grande dimension ne devra pas excéder le double de la plus petite.

La cuisine aura une superficie minimale de six mètres carrés (6 m<sup>2</sup>).

La hauteur des pièces principales, mesurée de sol fini à plafond fini, ne peut être inférieure à deux mètres soixante (2,60 m). Dans le cas de plafond rampant, la hauteur minimale au point le plus bas, peut être ramenée à deux mètres vingt (2,20 m), sous réserve que la moyenne de la hauteur de la pièce considérée soit au moins de deux mètres soixante (2,60).

Dans le cas de logements à deux niveaux en immeubles collectifs, des volumes dont la hauteur est inférieure à deux mètres soixante (2,60 m) et supérieure à deux mètres trente (2,80 m), pourraient être considérés comme pièces principales, à condition qu'ils ouvrent directement sur un volume central

de hauteur supérieure ou égale à quatre mètres (4 m) et occupant en plan une surface de quarante mètres carrés (40 m<sup>2</sup>).

Toutefois, la profondeur de ces volumes ne devra pas être supérieure au double de leur hauteur, le volume en demi-niveau ne devant être séparé du volume central que par un garde corps d'un mètre (1 m) de haut.

Dans le cas d'habitations individuelles à deux niveaux, le volume en soupenne peut être considéré comme pièce principale si sa hauteur n'est pas inférieure à deux mètres vingt (2,20 m) et, s'il donne directement sur un volume dont la hauteur moyenne n'est pas inférieure à trois mètres cinquante (3,50 m) et occupant en plan au moins la moitié du logement.

Dans le cas de plafond rampant, la hauteur minimale ne peut être inférieure à la hauteur minimale fixée ci-dessus, suivant chacun des cas considérés.

Art. 29. — Chaque pièce principale doit être éclairée et ventilée au moyen d'une ou plusieurs baies ouvrantes dont l'ensemble doit présenter une superficie au moins égale au huitième de la surface de la pièce.

Cette disposition n'est pas applicable aux régions situées à une altitude égale ou supérieure à huit cents mètres, ni à la zone Sud de l'Algérie dont les limites seront précisées par arrêté du ministre des travaux publics et de la construction, chargé de l'urbanisme.

Les jours de souffrance ne sont pas considérés comme des baies ouvrantes.

Les baies donnant sur une cour fermée surmontée d'un comble vitré ou sur une courette, ne sont pas considérées comme des baies ouvrantes.

Les pièces secondaires peuvent se ventiler sur des gaines verticales.

Pour les habitations individuelles à simple rez-de-chaussée, les baies des pièces principales peuvent s'ouvrir sur des cours fermés non couverts de quatre mètres (4 m) sur quatre (4) au minimum.

Les baies des pièces principales de constructions à étages, ne peuvent s'ouvrir que sur des cours dont les prospects sont réglementaires.

Les baies des pièces principales doivent être munies d'un dispositif assurant une protection efficace contre le rayonnement solaire.

La profondeur des pièces principales dans les logements à simple niveau, mesurée à partir de la face interne de la paroi éclairante, ne peut excéder deux fois et demie la hauteur sous plafond.

Art. 30. — Les murs et les plafonds doivent être étanches et lavables dans les cuisines.

L'étanchéité des sols des pièces d'eau doit être assurée dans les immeubles collectifs.

Le sol des cuisines doit être étanche et d'un entretien facile.

Toute cuisine ou pièce servant partiellement de cuisine, doit comporter :

- un évier muni d'un écoulement siphonné,
- au-dessus de l'évier, un robinet de puisage,
- un conduit pour l'évacuation des buées et des gaz brûlés,
- une ventilation naturelle, permanente et efficace.

La ventilation des pièces principales qui servent à la fois de cuisine et de lieu de repos ou d'agrément, doit être particulièrement active et comporter, notamment, une arrivée d'air frais.

S'il est prévu un appareil de production d'eau chaude instantanée d'une puissance utile supérieure à 0,125 thermie-minute fonctionnant au gaz naturel ou en bouteille, ou à combustible liquide, cet appareil devra avoir une évacuation directe vers l'extérieur, indépendante de la ventilation prévue ci-dessus. Cette ventilation devra être assurée soit par un conduit débouchant au-dessus de la toiture, soit par un conduit débouchant en façade à, au moins, trente centimètres

de toute baie ouvrante et à, au moins, soixante centimètres de tous orifices de ventilation, sans pour cela porter atteinte à l'aspect général de la construction.

Art. 31. — Une salle d'eau au minimum sera prévue pour chaque logement comportant au moins deux pièces principales, non compris la cuisine.

La salle d'eau devra comporter au minimum un bac pour le lavage corporel et le lavage du linge, avec écoulement siphonné, une amenée d'eau. L'emplacement d'une machine à laver de 0,70 m pourra être prévu.

Les sols, les murs et les plafonds des salles d'eau, devront être réalisés dans les conditions que celles prévues à l'article 30 ci-dessus.

Le sol de la salle d'eau devra être étanche dans les immeubles collectifs et pourra comporter un écoulement siphonné.

Elle comportera un jour direct vers l'extérieur et une ventilation haute et basse ; s'il est prévu, installé ou en en attente, un appareil de production d'eau chaude instantanée fonctionnant au combustible liquide ou gazeux, les prescriptions énoncées dans l'article 30 ci-dessus, seront appliquées.

Il devra être prévu un séchoir par logement, attenant à celui-ci, convenablement ventilé, donnant directement vers l'extérieur, et dont la plus petite dimension sera d'un mètre vingt (1,20 m) au moins.

Les salles d'eau situées en position centrale, ne pourront comporter aucun appareil de chauffage, ou de cuisson brûlant un combustible liquide ou gazeux.

Les pièces d'hygiène en position centrale devront avoir une ventilation comportant une amenée d'air frais et une évacuation de l'air vicié par un conduit vertical débouchant au-dessus de la toiture ; les conduits unitaires ou mixtes d'un modèle agréé pourront être utilisés.

Art. 32. — Un cabinet d'aisance indépendant devra être prévu pour chaque logement de plus d'une pièce principale. Il devra être incorporé à celui-ci dans les immeubles collectifs.

Dans le cas de chambres isolées, un cabinet d'aisance, au moins, doit être prévu pour le service de cinq chambres, et situé sur le même palier.

Il ne devra pas communiquer directement avec les cuisines, les salles où se prennent normalement les repas ou les chambres à coucher ; l'accès à ce cabinet doit pouvoir se faire sans qu'il soit nécessaire de passer par une pièce principale.

La surface du cabinet d'aisance sera d'au moins un mètre carré (1 m<sup>2</sup>).

Les cabinets d'aisances doivent être munis de revêtement du sol et des parois, conforme aux deux premiers alinéas de l'article 30 ci-dessus.

Leurs sièges doivent être en matériaux imperméables à parois lisses et faciles à entretenir.

Les cabinets d'aisance reliés à un réseau d'assainissement ou à une fosse septique, doivent comporter une cuvette siphonnée et un dispositif combinant la chasse de l'eau polluée avec le lavage de la cuvette. Ce dispositif doit être tel que tout risque de pollution de l'eau potable par les eaux vannes, soit exclu.

Ces cabinets d'aisance doivent être ventilés :

- soit par une baie ouvrant directement sur l'extérieur,
- soit, par une trémie d'au moins 20 décimètres carrés de section, raccordée à une baie de même dimension ouvrant sur l'extérieur ; l'ouverture et la fermeture du châssis de cette baie doivent être assurées au moyen d'un dispositif pouvant être manœuvré de l'intérieur du cabinet,
- soit, pour les habitations individuelles, en ouvrant directement sur une cour intérieure répondant aux conditions prévues à l'article 29 ci-dessus.

Lorsqu'il ne peut être établi de cabinet d'aisance relié à un réseau d'assainissement ou une fosse septique, le cabinet doit comporter une cuvette munie d'un dispositif d'occlusion efficace empêchant les émanations et être aéré directement sur l'extérieur par une baie ouvrante de section au moins égale à 20 décimètres carrés.

Les canalisations de chute des cabinets d'aisances et de descente d'eaux ménagères, doivent être prolongées par des tuyaux d'aération débouchant hors combles et loin de toutes baies. Elles doivent être indépendantes des descentes d'eau pluviale.

Art. 33. — Les escaliers, halls et couloirs de tout immeuble collectif, doivent être aérés de façon permanente.

Leur largeur ne doit pas être inférieure à un mètre dix (1,10 m).

Toutefois, les escaliers desservant trois logements ou plus de trois logements par niveau, doivent avoir une largeur minimale d'un mètre vingt (1,20 m) et être munis de deux mains-courantes.

La hauteur des marches doit être régulière et sauf, en ce qui concerne la première, leur largeur doit être régulière dans la même volée ; les paliers ne doivent pas être coupés par des marches isolées. Cette hauteur peut varier entre 15 et 18 centimètres, sauf pour les escaliers de cave, entrepôts, etc...

Les portes palières des logements ne doivent pas être susceptibles de gêner la circulation. Lorsque l'escalier accédant au sous-sol, se trouve, dans la même cage que l'escalier desservant les étages, une porte devra être prévue au niveau où se trouve l'accès de l'immeuble pour isoler complètement les volées desservant le sous-sol.

Les cages d'escaliers doivent être séparées des sous-sols comportant des boutiques, ateliers, chaufferies et leurs annexes, par un sas ventilé soit directement sur l'extérieur, soit par une courte gaine de forte section. Les portes de ces sas doivent être pleines et à fermeture automatique.

Les escaliers faisant communiquer plus de deux étages et ne comportant pas de baies ouvrant sur l'extérieur, doivent recevoir, à la partie inférieure de leur cage, de l'air frais au moyen d'une gaine horizontale ; cette gaine ne doit pas déboucher dans un passage couvert ou dans une cour intérieure, lorsque celle-ci ne permet pas une aération suffisante. En partie haute, l'aération doit pouvoir être assurée par une ouverture de section suffisante communiquant avec l'air libre ; cette ouverture doit pouvoir être manœuvrée par une commande facilement accessible.

Dans la partie haute d'un escalier ou d'un immeuble, il devra être prévu une trappe permettant à un personnel qualifié d'accéder à la toiture pour procéder à son entretien et, le cas échéant, à celui de la machinerie de l'ascenseur.

Sous réserve des dérogations prévues à l'article 40 ci-dessous, les bâtiments d'habitation de plus de cinq niveaux, doivent être munis d'un ascenseur ou d'un appareil élévateur analogue.

Art. 34. — Les fenêtres, autres que celles du rez-de-chaussée ou celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries, et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher, doivent être pourvues d'une barre d'appui et d'une grille de protection s'élevant, au moins, jusqu'à un mètre du plancher.

Les garde-corps des balcons, loggias, galeries et terrasses doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre (1 m).

Art. 35. — Les caves ne peuvent être destinées ni servir à l'habitation. Leur aération doit être assurée.

Les pièces principales, autres que les cuisines, ne doivent pas communiquer directement avec une cave.

Les portes de communication donnant sur un escalier de cave, ne doivent pas s'ouvrir directement sur celui-ci.

Les soupiraux et tous orifices de ventilation doivent être protégés contre l'intrusion des rongeurs.

Les sous-sols dépendant des boutiques, peuvent être aménagés comme annexes de celles-ci, sous réserve que leur utilisation ne constitue pas un danger permanent ou occasionnel pour les occupants de l'immeuble. Ils ne pourront être utilisés comme logements, même occasionnels, ni comme ateliers, bureaux et, d'une manière générale, pour toute affectation impliquant une occupation permanente et continue ; les sous-sols des boutiques n'auront aucune communication directe avec les parties communes de l'immeuble.

Art. 36. — Tout immeuble collectif doit comporter un local clos, ventilé, aménagé pour le dépôt des récipients à ordures.

La disposition de ce local doit être telle que, ni odeur ni émanation nocive ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations. La ventilation se fera vers l'extérieur sans aucune communication avec les parties communes.

Le sol et les parois de ce local doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou enduits ; ils ne doivent permettre, en aucun cas, l'intrusion de rongeurs.

La porte doit fermer hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis pour faciliter l'entretien.

L'accès du local doit être facile avec la voie par laquelle se fait la collecte des ordures.

Le passage ne doit comporter aucun émarchement.

Lorsqu'il existe des vide-ordures, le local de dépôt des ordures ménagères doit comporter une trémie à obturateur.

Les vide-ordures doivent avoir des parois lisses à joints étanches et descendre verticalement sans déviation sur toute leur hauteur. Ils doivent être ventilés hors combles comme les conduits d'évacuation d'eaux usées et être ramonables au moyen d'un dispositif permanent.

Les vidoirs doivent être établis de manière à assurer, à tout moment, une occlusion entre le conduit et le local où ils se trouvent. Les vidoirs dans les parties communes d'un immeuble, et débouchant sur les escaliers et paliers, sont interdits.

Les vidoirs aux étages seront individuels ; ils se trouveront sur un séchoir ou balcon, ou loggia accessible de la salle d'eau ou de la cuisine, sans avoir à traverser une autre pièce principale ou des parties communes du logement.

Les dispositifs de nettoyage par voie humide sont interdits.

Des instructions techniques du ministre des travaux publics et de la construction et du ministre de la santé publique préciseront les conditions dans lesquelles l'usage des éviers-broyeurs et des incinérateurs pourra être admis.

Art. 37. — Les branchements d'alimentation en eau potable et les colonnes de distribution doivent être de section suffisante pour desservir tous les appareils de l'immeuble, dans les conditions normales de débit.

Les réservoirs et citernes destinés au stockage de l'eau doivent être établis conformément aux instructions du ministre de la santé publique et du ministre des travaux publics et de la construction.

Lorsqu'un immeuble comportera, en plus du réservoir normal d'eau potable, une amenée d'eau impropre à la consommation, celle-ci ne devra, à aucun moment, pouvoir être en communication avec le réseau d'eau potable.

Les robinets de puisage, citernes et réservoirs, postes de secours contre l'incendie et tous emplacements où l'eau non potable pourra être prélevée, porteront une indication permanente « eau dangereuse à boire » et toutes les canalisations de ces réseaux seront peintes en rouge sur toute leur longueur.

Art. 38. — Dans les immeubles collectifs à plusieurs niveaux, il devra être prévu dans les parties communes :

- une gaine pour le passage des lignes de distribution de courant électrique,
- une gaine pour le passage des lignes de télécommunications,
- une gaine pour les tuyauteries de distribution de gaz, qui comportera obligatoirement une ventilation en toiture,
- une gaine pour les canalisations d'amenée d'eau ; ces deux dernières gaines pouvant être confondues en une seule,
- une descente d'antenne collective de télévision dans une gaine spécialement aménagée à cet effet.

Ces gaines devront être de dimensions suffisantes pour permettre la pose de compteurs à hauteur de vue, et devront être visitables sur toute la hauteur, de sol à plafond ; ces gaines peuvent se combiner en un seul bloc, si des raisons architecturales l'exigent.

Ces installations devront être conforme aux instructions des services techniques des ministères compétents.

Art. 39. — Il sera prévu, au moins, un conduit de fumée ou un conduit d'évacuation des gaz brûlés par logement, en plus des conduits prévus à l'article 30 ci-dessus.

Lorsqu'un logement comportera cinq pièces principales ou plus, cuisine non comprise, il devra être prévu un deuxième conduit analogue à celui désigné ci-dessus, disposé en un emplacement permettant une bonne répartition du chauffage dans tout le logement.

Les installations fixes de chauffage et les conduits de fumée et d'aération doivent présenter toutes garanties de sécurité et de salubrité.

Les chaufferies de chauffage central des immeubles collectifs doivent comporter :

- au plafond, une évacuation d'air vicié montant au-dessus des combles et composée d'un ou plusieurs conduits de ventilation ; ces conduits de ventilation doivent présenter une section totale au moins égale à la moitié de la section des conduits de fumée et jamais inférieure à quatre décimètres carrés par conduit,
- une amenée d'air frais aboutissant à la partie basse de la chaufferie et composée d'un ou plusieurs conduits de ventilation ; ces conduits de ventilation doivent présenter une section totale au moins égale à la moitié de la somme des sections des conduits de fumée et des conduits d'évacuation d'air vicié.

Le local dans lequel est installée une chaufferie de chauffage central, doit comporter un espace libre d'au moins cinquante centimètres autour des chaudières et, en avant des foyers, un espace libre d'une longueur égale à une fois et demie la profondeur du foyer, avec un minimum de 1,50 m.

Les portes du local doivent s'ouvrir vers l'extérieur.

Les chaufferies d'immeubles collectifs doivent comporter un poste de lavage et un puisard ou siphon pour recueillir les eaux.

Si l'alimentation des chaudières se fait au moyen d'un combustible liquide, celui-ci sera entreposé dans un local indépendant du local des chaudières ; l'alimentation des réservoirs et l'accès au local les contenant, devront pouvoir s'effectuer sans avoir à traverser le local des chaudières.

Il pourra exister une porte de communication entre ces deux locaux ; celle-ci devra être hermétique et d'un matériau résistant au feu.

Les seuils des portes d'accès au local des réservoirs, devront avoir une hauteur telle, par rapport au sol intérieur, qu'en cas de fuite, la totalité du liquide entreposé puisse être retenue dans le local sans écoulement vers les chaudières ou vers l'extérieur.

Art. 40. — Des dérogations aux règles édictées au présent chapitre, pourront être accordées, par arrêté du ministre chargé

de l'urbanisme et de la construction, pour certaines catégories d'habitat, comme celles bâties en zone rurale ou dans des agglomérations ou parties d'agglomération au caractère urbain peu marqué.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS GENERALES

Art. 41. — Il pourra être dérogé aux dispositions du présent décret, par arrêté du ministre des travaux publics et de la construction, chargé de l'urbanisme, pour les types de constructions suivantes :

- les constructions à usage spécifique financées par l'Etat,
- certaines constructions de caractère traditionnel édifiées dans les zones prévues, à cet effet, aux plans d'urbanisme,

— les constructions de caractère temporaire destinées à parer à des besoins urgents ou transitoires ou saisonniers.

Art. 42. — Les modalités d'application du présent décret seront définies par arrêté du ministre des travaux publics et de la construction, chargé de l'urbanisme.

Art. 43. — Toutes dispositions contraires au présent décret, sont abrogées.

Art. 44. — Le ministre des travaux publics et de la construction est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 26 septembre 1975.

Houari BOUMEDIENE

## ACTES DES WALIS

**Arrêté du 24 février 1975 du wali de Batna, portant affectation au profit du ministère de la jeunesse et des sports, d'un terrain sis à Chemora, en vue de la construction d'un foyer d'animation de jeunes.**

Par arrêté du 24 février 1975 du wali de Batna, est affecté au profit du ministère de la jeunesse et des sports, un terrain d'une superficie de 10 ha 93 a 44 ca, sis à Chemora, en vue de la construction d'un foyer d'animation de jeunes.

L'immeuble affecté sera remis, de plein droit, sous la gestion du service des domaines, du jour où il cessera de recevoir l'utilisation prévue ci-dessus.

**Arrêté du 18 avril 1975 du wali de Batna, portant affectation au profit du ministère de la santé publique, d'un terrain sis à Mérouana, nécessaire à la construction d'une polyclinique dans ladite localité.**

Par arrêté du 18 avril 1975 du wali de Batna, est affecté au profit du ministère de la santé publique, un terrain d'une superficie de 2400 m<sup>2</sup>, sis à Mérouana, nécessaire à la construction d'une polyclinique dans ladite localité.

L'immeuble affecté sera remis, de plein droit, sous la gestion du service des domaines du jour où il cessera de recevoir l'utilisation prévue ci-dessus.

**Arrêté du 24 février 1975 du wali de Saïda, portant affectation au profit du ministère de la défense nationale, d'un terrain domanial sis à El Abiodh Sidi Cheikh, en vue de la construction d'un bâtiment de gendarmerie nationale.**

Par arrêté du 24 février 1975 du wali de Saïda, est affecté au profit du ministère de la défense nationale, un terrain domanial sis à El Abiodh Sidi Cheikh, d'une superficie de 20.000 m<sup>2</sup>, en vue de la construction d'un bâtiment de gendarmerie nationale.

Le terrain affecté sera réintégré, de plein droit, au domaine de l'Etat et remis sous la gestion du service des domaines, du jour où il cessera de recevoir la destination prévue ci-dessus.

**Arrêté du 28 mai 1975 du wali de Annaba, portant affectation au profit du ministère de la jeunesse et des sports, d'une parcelle de terrain sise à Asfour, nécessaire à l'implantation d'un foyer d'animation de jeunes.**

Par arrêté du 28 mai 1975 du wali de Annaba, est affecté au profit du ministère de la jeunesse et des sports, un terrain de 2450 m<sup>2</sup>, dépendant du lot n° 193, sis à Asfour, nécessaire à l'implantation d'un foyer d'animation de jeunes.

L'immeuble affecté sera remis, de plein droit, sous la gestion du service des domaines, du jour où il cessera de recevoir l'utilisation prévue ci-dessus.

## AVIS ET COMMUNICATIONS

### MARCHES. — Appels d'offres

#### MINISTRE D'ETAT CHARGE DES TRANSPORTS

##### SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER ALGERIENS

La société nationale des chemins de fer algériens (SNCF), lance un appel d'offres international pour l'acquisition de 6 pelles chargeuses sur chenilles.

Les fournisseurs désireux de soumissionner peuvent retirer contre paiement de 160 DA, chaque dossier d'appel d'offres :

— soit au siège social de la SNCF, service voie et bâtiments, bureau EN, 21/23 Bd Mohamed V à Alger - tél. : 63.05.50 à 55, poste 23.31, télex : 52.851.

— soit à l'antenne de la SNCF - 122, Bd Haussmann, Paris (8ème) (France), tél. : 387.37.84 et 85.

La société nationale des chemins de fer algériens (SNCF), lance un appel d'offres international pour l'acquisition de 19 cabines de chantier.

Les fournisseurs désireux de soumissionner peuvent retirer contre paiement de 160 DA, chaque dossier d'appel d'offres :

— soit au siège social de la SNCF, service voie et bâtiments, bureau EN, 21/23 Bd Mohamed V à Alger - tél. : 63.05.50 à 55, poste 23.31, télex : 52.851.

— soit à l'antenne de la SNCF - 122, Bd Haussmann, Paris (8ème) (France), tél. : 387.37.84 et 85.

#### MINISTRE DE L'INTERIEUR

##### WILAYA DE M'SILA

##### Construction d'une polyclinique à M'Sila

Un avis d'appel d'offres ouvert est lancé, concernant les lots suivants : gros-œuvre, plomberie sanitaire, électricité, menuiserie bois, peinture vitrerie, pour la construction d'une polyclinique à la wilaya de M'Sila.

Les entreprises intéressées par le présent avis, peuvent consulter ou retirer le dossier d'appel d'offres au bureau d'architecture Diab Hamdi, sis à Alger, 91, rue Didouche Mourad - Alger.

Le délai fixé pour l'étude de l'offre, puis sa remise, est fixé à 30 jours à partir de la publication du présent appel d'offres.

Les offres, accompagnées des pièces réglementaires, doivent parvenir sous double enveloppe à la wilaya de M'Sila, bureau de l'équipement, dans les délais prescrits.

L'enveloppe extérieure devra porter, obligatoirement, la mention suivante « appel d'offres ouvert pour la construction d'une polyclinique à la wilaya de M'Sila », sans aucun autre signe pouvant identifier l'expéditeur.

Les soumissionnaires resteront engagés par leurs offres pendant une durée de 90 jours.

##### Construction de 300 logements semi urbains à M'Sila

Un avis d'appel d'offres ouvert est lancé, concernant les lots suivants : gros-œuvre, plomberie sanitaire, électricité, menuiserie bois, peinture vitrerie, pour la construction de 300 logements à la wilaya de M'Sila.

Les entreprises intéressées par le présent avis, peuvent consulter ou retirer le dossier d'appel d'offres au bureau d'architecture Diab Hamdi, sis à Alger, 91, rue Didouche Mourad - Alger.

Le délai fixé pour l'étude de l'offre, puis sa remise, est fixé à 30 jours à partir de la publication du présent appel d'offres.

Les offres, accompagnées des pièces réglementaires, doivent parvenir sous double enveloppe à la wilaya de M'Sila, bureau de l'équipement, dans les délais prescrits.

L'enveloppe extérieure devra porter, obligatoirement, la mention suivante « appel d'offres ouvert pour la construction de 300 logements à la wilaya de M'Sila », sans aucun autre signe pouvant identifier l'expéditeur.

Les soumissionnaires resteront engagés par leurs offres pendant une durée de 90 jours.

#### MINISTRE DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LA CONSTRUCTION

##### DIRECTION DE L'INFRASTRUCTURE ET DE L'EQUIPEMENT DE LA WILAYA DE SETIF

Un appel d'offres est lancé pour la construction d'un hôtel des postes à Aïn Arnat, wilaya de Sétif, en lot unique comprenant :

- 1 — Gros-œuvre
- 2 — Etanchéité
- 3 — Menuiserie
- 4 — Ferronnerie
- 5 — Plomberie - sanitaire
- 6 — Peinture - vitrerie
- 7 — Electricité
- 8 — Chauffage central.

Les candidats pourront consulter et se procurer les dossiers à la direction de l'infrastructure et de l'équipement de la wilaya de Sétif.

La date limite de dépôt des offres est fixée à 21 jours à compter de la publication du présent avis.

Les offres, accompagnées des pièces réglementaires, doivent parvenir au siège de la direction de l'infrastructure et de l'équipement de la wilaya - cité le Caire, Sétif, en recommandé et par voie postale, sous double enveloppe, la dernière devant comporter : « appel d'offres - lot unique de l'hôtel des postes de Aïn Arnat - à ne pas ouvrir ».

Les soumissionnaires restent engagés par leurs offres pendant 90 jours.

**MINISTERE DE L'INFORMATION  
ET DE LA CULTURE**

**RADIODIFFUSION TELEVISION ALGERIENNE**

Un appel d'offres ouvert est lancé pour les travaux de peinture, d'étanchéité et de plomberie des centres émetteurs de Tessala et d'Aïn N'Sour.

Les soumissions, sous pli cacheté, seront adressées au chef du département des affaires financières de la radiodiffusion télévision algérienne, 21, Bd des Martyrs (Alger), avant le 5 novembre 1975, délai de rigueur. Il est rappelé que les soumissions qui en l'absence de la mention « soumission - ne pas ouvrir », seraient décachetées avant la date prévue, ne pourront être prises en considération.

Les offres devront répondre aux indications qui réglementent les marchés de l'Etat.

Les soumissionnaires devront verser à la caisse de l'agence comptable de la RTA, 21, Bd des Martyrs, la somme de cent dinars (100 DA) représentant les frais d'établissement du cahier des charges.

Pour tous renseignements et retrait du cahier des charges, s'adresser au service approvisionnement 21, Bd des Martyrs (Alger), tél. : 60.23.00 à 04 - poste 355 ou 351.

Les candidats resteront engagés par leurs offres jusqu'à leur information de la suite qui leur sera donnée.

Un appel d'offres ouvert est lancé pour les travaux d'étanchéité, de peinture et d'électricité du centre émetteur d'Ouled Fayet.

Les soumissions, sous pli cacheté, seront adressées au chef du département des affaires financières de la radiodiffusion télévision algérienne, 21, Bd des Martyrs (Alger), avant le 5 novembre 1975, délai de rigueur. Il est rappelé que les soumissions qui en l'absence de la mention « soumission - ne pas ouvrir », seraient décachetées avant la date prévue, ne pourront être prises en considération.

Les offres devront répondre aux indications qui réglementent les marchés de l'Etat.

Les soumissionnaires devront verser à la caisse de l'agence comptable de la RTA, 21, Bd des Martyrs, la somme de cent dinars (100 DA) représentant les frais d'établissement du cahier des charges.

Pour tous renseignements et retrait du cahier des charges, s'adresser au service approvisionnement 21, Bd des Martyrs (Alger), tél. : 60.23.00 à 04 - poste 355 ou 351.

Les candidats resteront engagés par leurs offres jusqu'à leur information de la suite qui leur sera donnée.