

## **1/ Les missions du président de l'APC dans le domaine de l'urbanisme , de l'aménagement et du développement:**

Pour savoir le rôle du P/APC concernant les actes et certificats d'urbanisme il faut démontrer les prérogatives dans la procédure d'élaboration et d'approbation de ces actes toute en respectant les lois et les décrets qui précisent les règles générales d'urbanisation et faire l'équilibre entre l'habitat, l'agriculture et l'industrie et la protection de l'environnement les milieux naturels et les lieux historiques et culturelles sur la base des principes et des objectifs de la politique nationale de l'aménagement et d'urbanisme ,ces lois sont :

- la loi 90/08 du 07/04/1990 relative à la commune.
- la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme rectifie et complété par la loi 04/05 du 14/08/2004.
- Le décret exécutif n°\_91/175 du 28/05/1991 précisant les règles générales de l'aménagement et de l'urbanisme.
- Le décret exécutif n°-91/176 du 28/05/1991 précisant les modalités d'élaboration et d'approbation des actes urbanisme.
- Le décret exécutif n°91/177 du 28/05/1991 précisant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
- Le direct exécutif n°91/178 du 28/05/1991 précisant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation du sol .
- Le décret exécutif n° 55/06 du 30/01/2006 relatif a la désignation des agents habilités a constater les infractions en urbanisme et les procédures de contrôle.

## **2/Identification Les partenaires du P/APC dans le domaine de l'urbanisme , de l'aménagement et du développement:**

DUC/direction de l'urbanisme et de la construction.

DLEP/ direction du logement et des équipements publics.

Les directions et les entreprises publiques au niveau de la Daïra et de la wilaya.

- La collectivité locale
- L'agence foncière

### 3/Cadre juridique de l'exercice des missions du P/APC relative à l'urbanisme et l'aménagement urbain.

#### A/ Les instruments d'urbanisme :

**A1 : PDAU** : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme : le PDAU est défini selon l'article (16) de la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme comme suit :

- "Le PDAU est un instrument de planification territoriale et de gestion urbaine déterminant les orientations générales de l'aménagement urbain de l'APC en tenant compte des plans d'aménagement et de développement et détermine les formules de référence par les plans d'occupation de sol ".

A partir de cette définition le PDAU est un instrument de planification urbaine selon les principes et les objectifs de la politique nationale en aménagement et en urbanisme, en tenant compte des plans et développement et la croissance démographique et la répartition de la population aussi que l'émigration interne de la campagne vers les villes et les caractéristiques sociaux et les besoins économiques.

Selon l'article 18 de la loi 90/29 " le PDAU détermine la destination générale des propriétés sur le territoire de la commune selon des secteurs et les extensions les projets d'habitats et l'implantation des équipements structurants les zones ainsi que lieux destinés à être protégés. "

Le PDAU prévoit ainsi les assiettes pour les futurs projets utiles à l'APC, car il se base sur des critères selon la division des zones et suivant échéanciers bien déterminé.

Le secteur urbanisé : contenant tous les terrains occupés par des constructions groupées et des espaces de séparation comme les espace verts, les jardins, les esplanades destiné au loisir des ces groupements en déterminant les parties à rénover .

Le secteur a urbanisé : les terrains réservés à être urbanisé sur les deux termes a un horizon de 10 ans. Selon les priorités dictées par le PDAU.

**Le secteur d'urbanisation futur** : les terrains destinés à l'urbanisation dans le long terme a un horizon de 20ans selon les orientations du PDAU.

**Le secteur non urbanisable** : des ces terrains le droit a construire est détermine strictement selon un pourcentage qui s'adapte avec les caractéristiques de chaque zone.

**Etapes d'élaboration du PDAU :**

Ces étapes sont dictées par le décret exécutif n° 91/177 comme suit :

1-une délibération du PDAU « article n°02 »contenant :

-Les orientations générales de l'aménagement ou du plan de développement de la commune concernée.

-formalités de participation des directions publics et les organismes étatiques et les associations des l'élaboration du PDAU.

La liste des équipements d'utilité public dans le cadre de article 13 de la loi 90/29.

Cette delebarrien doit être transmise au wali territorialement capital et affichée au siège de L' APC pendant 01 mois .

-établissement de l'arrêté délimitation du PDAU par le wali .

- le P/APC notifie cette arrêté a la chambre de commerce et de l'agriculture et les présidents des organisations professionnelles et des associations pour exprimer leur volonté de participer dans la procédure d'établissement de ce plan dan un délai de 15 jour. Et la désignation de leurs représentants dans le cas favorable, et selon l'article 08du dit décret est consulté obligatoirement toute les directions publiques et les services de \_l'état chargé de l'urbanisme de l'agriculture du commerce de l'hydraulique du transport des travaux publics de la culture des PTT de l'environnement de la DPAT du tourisme sonal gaz et la DAE.

- Passé 15 jours le P/APC établi un arrêté déterminant la liste les directions publiques et les organismes à consulter dans l'établissement du PDAU.

- Le dossier du PDAU est transmis au services consultés pour un délai de 60 jours pour formuler leur avis et observations, passé cette durée l'avis est réputé favorable.

- Le PDAU adopté est soumis a l'enquête publique suivant l'article 10 du dit décret pour une durée de 45 jours par un arrêté du P/APC contenant :

-les Lieux du consultation du PDAU .

- la désignation du commissaire enquêteur.

-La date du démarrage de l'enquête et de son achèvement.

- Les procédures de l'enquête.

- Selon l'article "11" du dit décret l'arrête de l'enquête publique doit être affiché au niveau du siège de l'APC pendant toute la durée de l'enquête, une copie de l'arrêté est notifiée au wali.
- Passé les 45 jours de l'enquête, le registre doit être signé par l'enquêteur pour établir les 15 jours suivants un PV de clôture de l'enquête publique pour le transmettre au P/APC accompagné du dossier complet.
- Le PDAU adopte le registre de l'enquête publique et du PV portant résultat de l'enquête.

Et après délibération du président de l'APC le dossier est transmis au wali dans les 15 jours .

L'approbation définitive est poncée pour arrête de M le wali .

## **A2/Le plan d'occupation du sol : pos**

Définition : l'article (31) du loi 90/29 a défini le POS comme suit :

« Le plan d'occupation du sol déterminé avec exactitude dans le cadre du PDAU le droit de construire » de cette définition en retire la conclusion que le POS est l'instrument par lequel on peut déterminer la forme urbaine de chaque zone comme les zones d'habitat et de services et de l'industrie et les espaces verts et de loisir comme il intervient sur la forme des constructions autorisées , gabarit et droit à construire selon la propriété du terrain et les servitudes.

Ces orientations sont détaillées selon la deuxième tranche de l'article « 31 » sus - cité comme suit :

- détermination de la forme urbaine et le droit de construire de tout le terrain de tous les secteurs.
- détermination du COS et du CES ou sont des coefficients d'occupation et d'emprise au sol.
- précision des règles relatives à la façade des constructions.
- détermination des espaces publics tel que placettes espaces verts espaces publics et passages.
- détermination des quartiers et des voies et zones à préserver ou à rénover .

De ce fait le POS et l'instrument qui précise les règles référentielles d'instruction du permis de construire.

## **Procédures d'élaboration du POS :**

Etablissement d'une délibération du P/APC contenant un rappel des limites référentiel du POS selon les orientations du PDAU.

- une note contenant les procédures de participation des directions publiques et des organismes de l'état et des associations dans l'élaboration du POS .
- la délibération sera affichée durant un mois au niveau de siège de L/APC dont une copie est transmise au wali.
- La délimitation du POS est déterminée par un arrêté du wali sur la base d'un dossier contenant une note et un plan de délimitation selon les orientations du PDAU en cas on le POS contient deux ou plusieurs communes la délimitation peut être faite par une institution publique comme précisé dans l'article 09 de la loi 08/90 du 07/04/1990.
- L'étape suivante concerne l'initiative du P/APC on l'intitulions publique commune a l'élaboration du POS et le suivi des études et la récolte des avis des autre organismes publiques et des associations par une délibération.
- Cette délibération est notifié au administrations publiques et les associations pour exprimer dans les 15 jours qui suivent leur volonté de participer sauf pour ceux désignés à être consulté obligatoirement selon l'article « 08 » du décret exécutif 91/178
- Le P/APC envoi le dossier du POS aux administrations et organises participants pour étude et avis dans un délais de 60 jours.
- Le POS adapté est soumis a une enquête publique pendant 60 jours par un arrêté du p/APC contenant :
  - les Lieux du consultation du PDAU .
  - la désignation du commissaire enquêteur .
  - La date du démarrage de l'enquête et de son achèvement .
  - Les procédures de l'enquête

Cette délibération doit être affichée au siège de L/APC pendant toute la durée de l'enquête.

- le POS accompagné du registre de l'enquête publique et du PV de clôture de l'enquête sont transmis au wali pour avis pendant 01 mois passé cette durée l'avis est réputé favorable.
- le P/APC approuve le POS par une délibération en tenant compte de l'avis du wali.

## **B/ Acte d'urbanisme :**

**B1/ Certificat d'urbanisme** : c'est le document qui précise les lois de construire et les servitudes à respecter ( article 51 de la loi 90/29 du 01/12/1990 et de l'article 02 à 06 du décret exécutif n° 91/176 du 28/05/1991) .

- **Procédures d'élaboration** : la demande de certificat d'urbanisme et les pièces jointes sont déposées à l'APC avec l'indication du :
  - objet de la demande
  - nom de la propriété
  - l'adresse et la surface (référence)
  - plan d'état de fait.

La réponse est faite dans les deux mois qui suivent la date du dépôt en indiquant :

- les règles d'urbanisme appliquées à cette parcelle
- les servitudes
- l'accessibilité à cette propriété par des réseaux routiers existants ou projetés .

La durée de validité du certificat d'urbanisme est d'une année à partir de la date de réception .

**B2/ Permis de lotir** : c'est la division d'une propriété foncière en deux ou plusieurs lots selon (article 57 à 59 de la loi 90/29 et de l'article 07 à 25 du décret 91/176 ) si ces lots sont destinés à être construits .

### **Procédures d'élaboration :**

le propriétaire du terrain ou son procureur dépose la demande de permis de lotir à l'APC accompagné d'un acte de propriété ou une procuration selon la loi civile et le dossier en 05 exemplaires .

Le dossier est transmis au service de l'état chargé de l'urbanisme dans les 08 jours de la date de son dépôt, pour l'instruction dans les 02 mois et faire retour de 03 copies du dossier à l'APC accompagné de son avis

- l'arrête de permis de lotir est délivré par le P/APC et notifié à l'intéressé dans les 03 mois de la date de dépôt et lorsque l'arrête de permis de lotir est délivré par le wali la notification se fait avant 04 mois.

- dans le cas ou le dossier est en cours de se compléter ou soumis à une enquête publique le délai est arrêté jusqu'à complément du dossier ou l'achèvement de l'enquête.
- le cas ou les instruments d'urbanisme PDAU ou POS sont en cours d'étude la demande de permis de lotir peut faire l'objet d'un surseoir a statuer pour une durée d' une année au maximum.
- le permis de lotir est réputé caduc si les travaux d'aménagement ne sont pas achevés dans les délais prescrits dans l'arrêté sans dépasser 03 années , sauf pour le cas ou l'autorisation des travaux par des tranches les 03 années concernent la première tranche dont 03 ans supplémentaires sont de fois.

**B3/Certificat de morcellement** : c'est la division d'une propriété foncière **bâtie** en deux ou plusieurs lots, sans pour autant être un certificat d'urbanisme.

**Procédure d'élaboration** : la demande accompagnée de l'acte de propriété et d'un dossier technique sont déposés à l'APC en 05 exemplaires.

L'approbation du dossier se fait de la même procédure que le permis de lotir , le certificat de morcellement\_ est notifié a l'intéressé dans un délai de 02 mois , et sa validité est d'une année.

**B4/ Le permis de construire** : Toute construction nouvelle ou modification ou extension doit être soumis à un permis de construire , ainsi que pour les murs de clôture en dur .

Ne sont pas soumis a permis de construire les projets de défense national pas pour autant dépasser les règles d'urbanisme .

**Procédures d'élaboration** : La demande de permis de construire accompagné de l'acte de propriété et le dossier en 05 exemplaires sont déposés au niveau de l/APC .

04 copies du dossier seront transmises au service de l'état chargé de l'urbanisme dans les 08 jours de la date de réception pour étude et avis dans un délai , ne dépassent pas 02 mois .

L'arrête de permis de construire est notifié a l'intéressé dans les 03 mois a partir de la date de dépôt lorsque la délivrance du permis de construire relève de la compétence du P/APC et dans 04 mois pour les autres cas .

Lorsque le dossier fait l'objet d'un complément de pièces le délais est rompu a partir de la date de notification de ce manque au maître de l'ouvrage jusqu'à réception des documents manquants .

Un sursoier a statuer peut être prononcé lorsque des études de PDAU ou de POS sont en cours sans dépasser une année .

Une copie de l'arrête portant permis de construire est notifié au service de l'état Charge de l'urbanisme , et sera soumis à la disposition du public au niveau de l'APC ainsi que les documents graphiques pendant une année et un mois.

Le permis de construire est réputé CADUC si le projet n'est pas achevé dans les délais prescrits dans l'arrêté.

- La déclaration de démarrage des travaux selon le modèle prescrit par le ministère de l'habitat et l'urbanisme doit être déposé au niveau de L/APC .

### **B5 / Permis de démolir :**

Ce permis doit être établi avant l'opération de démolition partielle ou totale d'une construction lorsque cette dernière est situé dans un site classé ou en cours de classement dans le patrimoine historique ou culturel ou naturel ou lorsque la construction objet de la destruction est contiguë a une autre mitoyenne.

### **Procédures d'élaboration :**

La demande de permis de démolir est formulé est signée par le propriétaire de la construction objet du démolition ou son procureur ou l'organisme publique concerné par cette démolition est déposé au niveau de L'APC accompagnée de :

- Un acte de propriété ou un certificat de possession selon la loi 90/25 relatif a l'orientation foncière.
- Une procuration selon la loi civile.
- Un acte administratif.

Le dossier est déposé en 05 exemplaires et transmis dans le 08 jours au service de l'état chargé de l'urbanisme pour donner son avis dans un délai ne dépassent pas un mois.

L'arrête de permis de démolir est délivré par le P/APC dans les 03 mois a partir de la date de dépôt du dossier.

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsqu'il est le seul moyen pour limite les dégâts de destruction.

- Le P/APC veille a l'affichage de la demande de permis du démolir au siège de L/APC pendant toute la durée d'élaboration du permis de démolir.
- Des requêtes par les citoyens peuvent être faites et déposés auprès du P/APC pour contester la démolition.
- Les travaux de démolition ne devant pas être faite avant 20 jours de la date de réception de l'avis portant permis de démolir.
- Le permis de démolir est caduc lorsque :
  - la démolition ne s'est pas faite pendant les 05 ans a partir de la délivrance du permis.
  - les travaux de démolition sont arrêtés dans les 03 ans à partir de la délivrance du permis.
  - le permis est annulé par décision de la justice.

### **B6/ Certificat de conformité :**

" Article 56 de la loi 90/29 et de l'article 54 a 60 du décret exécutif N° 91/176 ". C'est le certificat qui est demandé par l'acquéreur du permis de construire après achèvement de la construction pour vérifier sa conformité avec les prescriptions du permis acquis.

### **Procédure d'élaboration :**

- Le propriétaire de la construction achevée doit déposer dans délai d'un mois une déclaration d'achèvement des travaux à l'APC concerné.
- Une copie de cette déclaration est transmise au service de l'état chargé de l'urbanisme.
- Une commission composée d'un représente de l'APC, les services de l'état chargé de l'urbanisme, la protection civile et les services concernés vérifient la conformité dans les huit (08) jours de la date de dépôt.

- un PV constatation sur site est rédigé en indiquant toutes les remarques, et signalant le degré de la conformité du projet ou sa non conformité.
- Le service de l'état chargé de l'urbanisme transmet le PV à l'autorité concernée par délivrer le certificat de conformité.
- Le président de l'APC notifie le certificat de conformité à l'intéressé.

#### **4/ Les instruments de maîtrise foncière :**

- La loi 90/25 du 18/11/1990 portant orientation foncière a bien déterminé le patrimoine Foncier, et l'inventaire général du fichier foncier communal et la constitution du livret foncier de la commune

#### **5/ La contentieux en matière d'urbanisme et les procédures judiciaires:**

- " de l'article 73 au 76 de la loi 90/29 complété et modifié".

"le décret exécutif n°55/06 du 30/01/2006 relatif à la désignation des agents habilités à constater les infractions en urbanisme.

- Le président de l'APC et les agents habilités à constater les infractions d'urbanisme doivent visiter toutes les constructions en cours et demander les pièces relatives à la construction tous les temps.
- Outre que les autorités (police judiciaire) sont désignés à contrôler les infractions :
- les inspecteurs d'urbanisme.
- Agents de l'APC chargés de l'urbanisme.
- Fonctionnaires de l'état en urbanisme et en architecture.

Ces agents peuvent solliciter la force publique lors de leurs missions.

La constatation se fait par le contrôle des pièces suivantes :

- la déclaration d'ouverture du chantier.

permis de construction.

permis de démolir en cas de nécessité.

- Le président de l'APC doit être accompagné des agents habilités lors de la visite.

- le contrôle peut se faire en jour ou en nuit ou en jours de repos ou d'une manière surprenante.

- un programme de visite de contrôle peut être établi et notifié aux services de l'urbanisme et au wali.

Le président de l'APC et le DUC ouvrent à leurs niveau des registres de contrôle de ces infractions.

Des badges sont délivrés et signés par la justice et présenté lors chaque visite de , et son retiré dans le cas de l'interruption de cette fonction.

Les PV son rédigés sur des imprimés numérotés et visés par le procureur de justice.

Les PV d'infractions sont :

- construction sans permis de construire.
- construction non-conforme au permis délivré.
- Travaux démolition sans permis de démolir.

Le type d'infraction doit être porté Sur le PV et visé par l'agent habilité et le concerné en cas de refus de ce dernier l'agent le signale sur le PV.

- l'infraction consiste soit la remise à la conformité de la construction on à sa démolition .

Le PV doit être notifié dans les coinent douze (72) heurs au P/APC et au wali.

- Le P/APC doit délivrer l'arrête de démolition dans les huit (08) jours de la date de constatation .

Passant le délai et dans le cas ou le P/APC n'a pas fait la démolition, le wali délivre un arrête de démolition dans les trente (30) jours suivants.

Les travaux de démolition sont fait par les services de l'APC ou par les moyens disposés par le wali et le concerné doit prendre à sa charge les frais de démolition.

" Le refus de la démolition devant la justice ne supprime pas la discision de démolition prise par l'autorité administrative".