24ème ANNEE. — N° 34

Mercredi 14 août 1985

الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

إتفاقات دولية ، قوانين ، أوامر ومراسيم
قرارات ، مقررات ، مناشير ، إعلانات وبلاغات

ABONNEMENT ANNUEL	ALGERIE TUNISIE MAROC MAURITANIE	ETRANGER	DIRECTION ET REDACTION
	1 an	1 an	SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT
Edition originale	100 D.A.	150 D.A.	Abonnement et publicité :
Edition originale et sa traduction	200 D.A.	300 D.A. (frais d'expédition en sus)	IMPRIMERIE OFFICIELLE 7, 9 et 13 Av. A. Benbarek — ALGER Tél : 65-18-15 à 17 - C.C.P. 3200-50 ALGER

Edition originale, le numéro : 2,50 dinars ; Edition originale et sa traduction, le numéro : 5 dinars — Numéros des années antérieures : suivant barème. Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés. Prière de joindre les dernières bandes pour renouvellement et réclamation. Changement d'adresse : ajouter 3 dinars. Tarif des insertions : 20 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° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection, p. 768.

SOMMAIRE (Suite)

DECRETS

Décret n° 85-211 du 13 août 1985 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lôtir, p. 770.

Décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux régles en vigueur, p. 775.

ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

Instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicites, p. 777.

LOIS ET ORDONNANCES

Ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 14, 16, 17, 25, 74, 111, 148 et 151 ;

Vu l'ordonnance n° 66- 62 du 26 mars 1966 relative à la protection des zones et sites touristiques ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 68-653 du 30 décembre 1968 modifiée et complétée, relative à l'autogestion dans l'agriculture ;

Vu l'ordonnance n° 96-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 70-91 du 15 décembre 1970 portant organisation du notariat ;

Vu l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

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

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 76-101 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code des impôts directs et taxes assimilées ;

Vu l'ordonnance n° 76-105 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code de l'enregistrement ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative aux permis de construire et aux permis de lôtir ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national ;

Ordonne :

Article 1er. — A titre transitoire et en attendant l'harmonisation des règles d'administration et de gestion foncière, d'urbanisme et d'aménagement du territoire, nonobstant les dispositions législatives en vigueur, la présente ordonnance fixe les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection.

Art. 2. — Nulle personne, physique ou morale, privée ou publique, ne peut, sans permis de construire préalablement délivré par l'autorité légalement habilitée, entreprendre ou implanter une construction quel qu'en soit le lieu, la nature et l'usage, qu'elle comporte ou non fondations, que les travaux visent un ouvrage nouveau ou une extension ou surélévation, une transformation de façade ou encore une modification de distribution externe.

Art. 3. — Les constructions relevant du ministère de la défense nationale et revêtant un intérêt stratégique sont autorisées par le ministre de la défense nationale qui veillera à leur conformité avec la réglementation en matière d'urbanisme, de construction et de préservation des terres agricoles.

Art. 4. — Sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-dessus, aucune autorisation administrative quelle qu'en soit la nature et l'autorité qui la délivre ne saurait se substituer au permis de construire visé à l'article 2 ci-dessus.

Il en est de même du permis de lôtir, lequel ne saurait lui-même, remplacer le permis de construire.

Art. 5. — La composition du dossier de demande de permis de construire est modulée en fonction des particularités de la zone d'implantation, de la nature et de l'usage de la construction.

La composition ainsi que les modalités d'instruction du dossier de demande de permis de construire seront fixées par décret.

Art. 6. — Le dossier complet de demande de permis de construire est instruit dans les quatre (4) mois, au plus, à dater de sa réception par l'administration concernée qui en délivre récépissé au demandeur.

Dans le délai ci-dessus fixé, le permis de construire est accordé ou expressément rejeté.

Dans le cas d'une décision de rejet, le demandeur peut formuler un recours hiérarchique.

En cas de silence ou de rejet du recours par l'autorité hiérarchique, l'intéressé peut saisir la juridiction compétente.

Dans tous les cas, le silence de l'administration peut être contesté par voie judiciaire à la requête du demandeur et la juridiction compétente peut ordonner la délivrance du permis de construire.

Art. 7. — Le dossier de permis de construire sur une parcelle de terre relevant d'une exploitation agricole doit être soumis à l'avis conforme des services techniques compétents de l'agriculture.

L'avis requis vise à vérifier, compte tenu des aptitudes du terrain d'assiette, que la construction projetée ne porte pas atteinte à la viabilité de l'exploitation concernée.

Art. 8. — Dans le cadre fixé à l'article 7 ci-dessus, toute mutation entre vifs portant sur une terrain nu ou bâti doit, au préalable, être autorisée par le wali après avis du président de l'assemblée populaire communale concerné.

Les services techniques concernés de la wilaya veillent à la conformité de la transaction projetée avec la vocation agricole de l'exploitation et vérifient que ladite transaction ne porte pas atteinte à la viabilité de l'exploitation intéressée.

Art. 9. — Toute mutation entre vifs de terrains nus destinés à la construction et situés en dehors du périmètre d'urbanisation, est soumise à autorisation du wali, après avis du président de l'assemblée populaire communale concerné.

Il est statué sur la demande d'autorisation dans un délai maximum de quatre (4) mois.

L'autorisation ne peut être délivrée si le terrain considéré est susceptible d'être intégré au périmètre d'urbanisation existant ou projeté.

Dans ce cas, il est conféré à la commune un droit de préférence pour procéder à l'acquisition, au prix fixé par la réglementation en vigueur, de l'immeuble mis en vente.

A l'expiration du délai visé à l'alinéa 2 ci-dessus et en cas de silence, la commune est réputée renoncer à son droit de préférence et l'autorisation de mutation réputée acquise.

Art. 10. — Toutes mesures doivent être mises en œuvre en vue de faciliter, dans le cadre des lois et réglements en vigueur, les constructions dont la nature et l'objectif sont conformes à ceux assignés au site ou à la zone d'implantation par les dispositions définitives ou provisoires en matières d'urbanisme.

Outre les modes et règles de publication régulièrement requis, les dites dispositions doivent être portées à la connaissance des usagers par tous moyens et, notamment, l'affichage permanent aux sièges des assemblées populaires communales.

Art. 11. — Sans préjudice des poursuites pénales et l'exercice de toutes autres voies de droit, toute construction édifiée sans permis de construire préalable est l'objet d'une démolition et les lieux remis en état aux frais du constructeur.

La démolition à lieu à la diligence du président de l'assemblée populaire communale et, le cas échéant, du wali en application de l'article 233 de l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 susvisée.

Lorsque les opérations de démolition et de remise en état des lieux sont entreprises directement par la commune ou pour son compte, elles donnent lieu à établissement, à l'encontre du contrevenant et de son entrepreneur, individuellement ou solidairement d'un titre de perception représentant les frais engagés pour la remise en état des lieux.

Le recouvrement du titre de perception est exécuté conformément à la procédure en vigueur en matière fiscale.

Art. 12. — Tout fonctionnaire, tout agent public, ou tout responsable habilité de l'exploitation agricole publique qui, dans l'exercice effectif de ses fonctions pouvait, dans des circonstances dépendantes de sa volonté, prendre des mesures appropriées pour empêcher l'édification d'une construction sans permis de construire, s'en est volontairement abstenu, est puni d'une peine de deux (2) mois à trois (3) ans d'emprisonnement et d'une amende de 5.000 à 10.000 DA.

Lorsque ce même fonctionnaire, agent public ou responsable habilité de l'exploitation agricole publique aura, volontairement, favorisé l'édification d'une construction sans permis de construire, il est puni d'une peine de deux (2) à cinq (5) ans d'emprisonnement et d'une amende de 10.000 à 50.000 DA.

Est puni de la peine prévue à l'alinéa précédent tout entrepreneur qualifié qui aura réalisé ou tenté de réaliser les travaux visés à l'article 2 ci-dessus sans permis de construire.

Art. 13. — Toute mutation immobilière contraire aux dispositions des articles 8 et 9 ci-dessus ainsi que celle effectuée en violation des lois en vigueur entraînent, de plein droit, sans répétition du prix ni paiement de frais et indemnités, la subrogation de la commune dans le droit de propriété des auteurs de la transaction illégale.

Art. 14. — Nonobstant les prétentions que pourront invoquer les tiers à l'encontre du propriétaire déchu de son droit de propriété par les voies et moyens de droit, sont intégrés, de plein droit, au domaine particulier de la commune et transférés, sans frais ni indemnités à celle-ci, les terrains à bâtir ayant fait l'objet, antérieurement à la date de publication de la présente ordonnance, d'une mutation entre vifs effectuée en violation des dispositions législatives en vigueur.

La commune prendra toute mesure destinée à confirmer les occupants effectifs des terrains, ainsi intégrés, dans leurs droits de disposition et d'habitation, par une cession à titre onéreux et de gré à gré, lorsque les constructions qui y sont édifiées ou envisagées remplissent les conditions et normes requises par la réglementation en vigueur.

Sans préjudice des dispositions fiscales applicables, le propriétaire déchu de son droit de propriété est tenu au paiement d'une taxe à caractère exceptionnel de cinquante pour cent (50 %) au profit du trésor public, calculée sur la base de l'assiette fiscale portée à la connaissance de l'administration de l'enregistrement ou évaluée par elle.

Art. 15. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente ordonnance, notamment celles des articles 4, 6, 13 (alinéa 1), 14, 18 (alinéa 2), 38 (dernier alinéa) 42 à 45 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée.

Art. 16. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 13 août 1985.

Chadli BENDJEDID.

DECRETS

Décret n° 85-211 du 13 août 1985 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lôtir.

Le Président de la République,

Sur rapport du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat,

Vu la Constitution, notamment ses articles 111-10° et 152 ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et aux sites touristiques ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967, modifiée, relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières communales, ensemble des textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lôtir ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, notamment son article 4 ;

Vu le décret n° 82-304 du 9 octobre 1982 fixant les modalités d'application de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lôtir ;

Décrète :

Article 1er. — Le présent décret fixe les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lôtir.

CHAPITRE I

FORME ET CONDITIONS DE DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Art. 2. — Pour tous ouvrages promus par les particuliers, autres que ceux prévus aux articles 5 et 6 ci-dessous, et pour les ouvrages non normalisés

promus par le secteur public, quel que soit le lieu d'implantation, le dossier doit comprendre :

1°) le plan de situation établi à l'échelle 1/5000ème ou 1/2000ème et comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repère permettant de localiser le terrain.

2°) le plan de masse de construction et aménagement établi à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème 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,

— la hauteur ou le nombre d'étages des constructions existantes et projetées sur le terrain,

— la destination des différentes constructions ainsi que celle des espaces non construits,

— la surface totale du plancher et la surface construite au sol,

— les courbes de niveau du terrain ou la surface de nivellement ou les coupes schématiques du terrain,

— l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques principales ainsi que les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux projetés sur le terrain.

3°) les plans à l'échelle minimale de 2 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.

La destination des différents locaux devra figurer sur les plans concernant les transformations de façade ou de gros-œuvres devront faire apparaître distinctement les parties d'ouvrages anciens conservées ou démolies et les ouvrages nouveaux projetés.

4°) Les pièces suivantes peuvent, en outre, être exigées :

a) pour les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre, les références du permis de lôtir accordé.

b) 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 et de filtrage,

— le niveau de bruit produit.

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

d) 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 aux articles 44 et suivants du décret n° 82-304 du 9 octobre 1982 susvisé.

Art. 3. — Pour les ouvrages normalisés promus par le secteur public et intégrés à des programmations sectorielles, quel que soit le lieu d'implantation, outre les pièces requises à l'article 2 ci-dessus, sont exigées les pièces écrites et graphiques précisant la nature et les particularités de l'ouvrage à réaliser, soit le document afférent à l'étude de projet.

Art. 4. — Sont soumis aux mêmes règles que prévues à l'article 2 ci-dessus, les demandes de permis de construire pour des ouvrages suivants situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation :

— les ouvrages comportant des installations industrielles,

— les constructions d'une superficie égale ou supérieure à mille (1.000) m2,

— lorsque la construction s'intègre à un ensemble de dix (10) ou plus de constructions agglomérées.

Art. 5. — A l'extérieur du périmètre d'urbanisation et sauf les cas visés à l'article 4 ci-dessus, le dossier de demande de permis de construire comprend :

— le plan de situation établi à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème, indiquant la localisation et la superficie exacte du terrain,

— le plan de masse établi à l'échelle 1/500ème et comportant les indications suivantes :

— la surface à construire au sol,

— la hauteur et le nombre d'étages,

— les constructions et réseaux éventuellement existants,

— le cas échéant, l'indication de l'activité projetée ainsi que toutes les pièces justificatives y afférentes et requises par la réglementation qui lui est applicable.

Art. 6. — Pour les ouvrages localisés à l'intérieur de l'exploitation agricole, le dossier de demande de permis de construire comporte, outre les pièces

définies, selon le cas, aux articles 2, 4 ou 5 ci-dessus, un formulaire établi suivant modèle arrêté par le ministre de l'agriculture et de la pêche.

Art. 7. — La demande du permis de construire doit être signée par le propriétaire ou son mandataire ou par le représentant habilité de l'organisme ou service affectataire du terrain ou de la construction.

Le demandeur doit fournir soit :

1°) une copie de l'acte de propriété et, le cas échéant, le mandat établi suivant les dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil ;

2°) une ampliation de l'arrêté ayant prononcé l'affectation du terrain ou de la construction.

Art. 8. — Hormis les constructions individuelles à usage d'habitation, tous les projets de construction devront être établis et signés par un bureau d'études ou par un architecte.

Art. 9. — Afin d'alléger les procédures administratives et simplifier aux usagers l'établissement du dossier de permis de construire, l'assemblée populaire communale mettra à leur disposition un catalogue de cellules et les plans types y afférents.

De plus, tout acte administratif à caractère réglementaire requis dans la composition du dossier doit être versé au dit dossier à la diligence du service concerné de la commune ou de la wilaya.

Art. 10. — Dans tous les cas, la demande de permis de construire et les dossiers qui doivent l'accompagner sont adressés, en quatre (4) exemplaires, au président de l'assemblée populaire communale concernée.

La date du dépôt de la demande est constatée par un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale, après contrôle des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition du dossier telle qu'elle est précisée aux articles 2, 3, 4, 5, 6 et 7 du présent décret.

La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.

Le président de l'assemblée populaire communale transmet, dans les quinze (15) jours, à compter de la date de dépôt de la demande, le dossier accompagné de son avis, aux services chargés de l'urbanisme de la wilaya pour l'instruction.

Art. 11. — L'instruction de la demande du permis de construire doit tenir compte des critères définis à l'article 15 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée ainsi que de ceux prévus à l'article 7 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée.

Art. 12. — Outre les services consultés, notamment ceux chargés de la protection civile, de la santé, du travail et des travaux publics, obligation est faite de consulter dans les cas prévus à l'article 16 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée :

— les services chargés de l'agriculture et de l'hydraulique,

— les services chargés de la promotion ou de la gestion des zones spécifiques ou des zones à protéger.

Les services consultés sont tenus de formuler expressément leur avis dans un délai de trente (30) jours, à compter de la réception du dossier qu'ils doivent retourner aux services chargés de l'urbanisme de la wilaya.

Art. 13. — Les services chargés de l'urbanisme de la wilaya mentionnent les prescriptions particulières auxquelles peut être subordonnée la délivrance du permis de construire.

Dans ce cas, le demandeur devra reprendre l'ensemble des prescriptions particulières et réintroduire sa demande de permis de construire conformément aux articles 2, 3, 4, 5, 6 et 7 précités. La demande est instruite et réponse y est apportée dans les soixante (60) jours au plus tard après sa réintroduction

Art. 14. — L'avis des services chargés de l'urbanisme de la wilaya, accompagné des autres avis, le cas échéant, est transmis à l'autorité compétente pour statuer sur la demande dans les trente (30) jours, avant l'expiration des délais prévus à l'article 6 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée.

Art. 15. — La décision relative à la demande de permis de construire est notifiée au pétitionnaire au plus tard dans les délais fixés par l'article 6 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée, par l'autorité compétente.

Une copie de l'arrêté est adressée aux services de la wilaya, chargés de l'urbanisme et au président de l'assemblée populaire communale concernée lorsque la décision ne relève pas de leur compétence.

En cas de rejet, l'arrêté doit, dans le cadre des dispositions des articles 17 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 et 7 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisées, obligatoirement indiquer les motifs du refus.

Le pétitionnaire dispose des voies de droit prévues par l'article 6 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée.

Art. 16. — Le bénéficiaire d'un arrêté autorisant la construction doit, dès réception du permis de construire, informer le président de l'assemblée populaire communale concernée de la date d'ouverture du chantier par lettre recommandée avec accusé de réception.

La déclaration d'ouverture du chantier est établie suivant le modèle arrêté par le ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat.

Art. 17. — Pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de l'extérieur indiquant les références du permis de construire accordé et la nature de la construction est apposé par le bénéficiaire des travaux.

Pour les ouvrages promus par le secteur public, sont mentionnés sur ce panneau :

— les références du permis de construire,

— le nom du maître de l'ouvrage,

— le nom du bureau d'études,

— le nom du maître d'œuvre,

— le nom de la ou des entreprises de réalisation.

— la date d'ouverture du chantier et la date prévue de fin des travaux.

Une copie de l'arrêté autorisant la construction est publiée, dans les huit (8) jours qui suivent la signature, par voie d'affichage au siège de l'assemblée populaire communale et pendant une durée de deux (2) mois.

Art. 18. — La copie de l'arrêté portant permis de construire, affichée au siège de l'assemblée populaire communale, autorise toute personne intéressée à consulter, jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) an et un (1) mois, tous les documents graphiques du dossier de demande, plan de masse et plan d'exécution.

Cette consultation a lieu aux jour et heure fixés par le président de l'assemblée populaire communale.

CHAPITRE II

ACCORD PREALABLE

Art. 19. — Dans le cadre des dispositions de l'article 23 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée, il peut être sollicité un accord préalable par quiconque envisage d'entreprendre une construction comportant un ou plusieurs bâtiments d'un minimum de 3.500 m2 de plancher.

L'accord préalable concerne la localisation, la nature, l'importance, le volume, l'implantation et l'aspect général des constructions projetées.

Art. 20. — La demande d'accord préalable est établie suivant modèle arrêté par le ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat.

Le dossier, établi en quatre (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 2, alinéa 1, du présent décret.

2°) le plan de masse établi conformément aux indications de l'article 2, alinéa 2 du présent décret et comportant notamment des indications sur :

— l'importance du programme, notamment la capacité d'accueil et l'effectif en personnel,

— l'impact du projet sur son environnement, notamment les besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de transport, les pollutions et les nuisances éventuelles,

— l'insertion du projet dans son environnement, notamment les équipements et infrastructures à créer, les distances de transport et moyens nouveaux, les précautions contre les pollutions et nuisances prévues.

B) Un plan-type de logements pour les constructions à usage d'habitation.

C) 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 aux articles 44 et suivants du décret n° 82-304 du 9 octobre 1982 susvisé.

Art. 21. — Dans tous les cas, la demande d'accord préalable 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 sur un récépissé délivré par le président de l'assemblée populaire communale.

Dès réception de la demande, au plus dans les quinze (15) jours qui suivent, le président de l'assemblée populaire communale la transmet aux services chargés de l'urbanisme de la wilaya. Il leur fait connaître ses observations et, le cas échéant, ses propositions.

Les services chargés de l'urbanisme de la wilaya procèdent à l'examen du dossier et invitent, 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 les services chargés de l'urbanisme de la wilaya qui accusent réception et fixent au pétitionnaire les nouveaux délais conformément aux dispositions prévues à l'article 24 du présent décret.

Art. 22. — L'instruction de la demande d'accord préalable doit tenir compte des éléments prévus à l'article 2 du présent décret.

Les services chargés de l'urbanisme de la wilaya recueillent le cas échéant, l'avis de tout service ou organisme public intéressé.

Art. 23. — Les services chargés de l'urbanisme de la wilaya formulent, au terme de l'instruction prévue à l'article 22 du présent décret, les prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation et transmettent le dossier, avec leur avis, à l'autorité compétente pour statuer sur la demande.

Art. 24. — Les délais de réponse à la demande d'accord préalable sont fixés à soixante (60) jours. Ils sont portés à quatre (4) mois lorsqu'il y a lieu de recueillir l'avis de services autres que le service chargé de l'urbanisme de la wilaya ou lorsque la décision doit être prise par le ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat.

Art. 25. — Lorsque la décision en matière d'accord préalable n'a pas été notifiée dans les délais prévus, le demandeur peut saisir l'autorité compétente par lettre recommandée, avec accusé de réception.

La décision doit être notifiée par lettre recommandée, avec accusé de réception, dans un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de la requête.

Art. 26. — Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée l'accord préalable ne peut, en aucun cas, se substituer au permis de construire qui, seul, autorise les travaux dans les termes qu'il présente.

CHAPITRE III

INSTRUCTION ET DELIVRANCE DU PERMIS DE LOTIR

Art. 27. — La demande de permis de lôtir et les dossiers qui l'accompagnent sont déposés au siège de l'assemblée populaire communale dans laquelle se situe le terrain.

La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé.

Art. 28. — 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 de quinze (15) jours, à dater de sa réception, aux services chargés de l'urbanisme de la wilaya.

Les dispositions de l'alinéa précédent s'appliquent même lorsque le lotissement est réalisé par la commune.

Art. 29. — Les services chargés de l'urbanisme de la wilaya procèdent à l'examen et à l'instruction technique du projet de lotissement, en liaison avec les services intéressés prévus à l'article 12 du présent décret.

Ils recueillent les accords et avis en application des dispositions législatives et réglementaires. Cette consultation doit être effectuée simultanément auprès des différents services.

Tous les services compétents appelés à émettre un avis doivent faire connaître expressément leur réponse motivée dans les quinze (15) jours, à dater de la réception de la demande d'avis. Les services consultés doivent faire retour du dossier annexé à la demande d'avis dans le délai imparti.

Les services chargés de l'urbanisme de la wilaya soumettent ensuite leurs propositions à l'autorité compétente pour délivrer le permis de lôtir.

Elle propose de faire application, éventuellement, des dispositions prévues à l'article 35 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée. Elle propose, dans ces cas, les prescriptions spéciales auxquelles peut être subordonnée la délivrance de l'autorisation de lôtir.

Art. 30. — La demande de permis de lôtir est accompagnée d'un dossier, en quatre exemplaires, comprenant les pièces suivantes :

1°) Le plan de situation établi à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème et comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repère permettant de localiser le terrain.

2°) La série des plans utiles à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème comportant les indications suivantes :

— les limites du terrain et sa superficie,

— 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 voierie, des réseaux d'alimentation en eau, gaz et électricité, d'éclairage public, d'évacuation des eaux usées,

— la localisation des aires de stationnement et des espaces libres,

— l'implantation et la nature des ouvrages collectifs,

— les emplacements réservés aux équipements publics, au commerce et à l'artisanat.

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,

— les besoins induits, notamment en eau, gaz, électricité, transport 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 des conditions de leur réalisation avec une estimation de leur coût et précisant les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches.

5°) Un cahier des charges qui fixe 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.

6°) Le procès-verbal de choix de terrain.

Art. 31. — L'autorité compétente, pour délivrer le permis de lôtir, fait procéder à l'instruction technique et administrative du projet, et si elle l'estime utile, à une enquête d'utilité publique suivant la même procédure que celle prévue en matière d'expropriation.

Elle fixera la participation aux dépenses d'exécution des équipements publics à exiger du demandeur sous réserve des dispositions de l'article 35, 3ème alinéa de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée.

La décision portant permis de lôtir doit être notifiée au demandeur dans les quatre-vingt-dix (90) jours qui suivent le dépôt de la demande.

Lorsque le dossier de la demande est à compléter par des documents ou renseignements, le délai visé ci-dessus est interrompu et reprend à compter de la date de réception de ces documents ou renseignements.

Art. 32. — L'arrêté portant approbation du lotissement, auquel est joint un exemplaire du dossier, est notifié au bénéficiaire des travaux et aux services chargés de l'urbanisme de la 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.

Un exemplaire est conservé par l'autorité compétente ayant délivré le permis de lôtir.

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

CHAPITRE IV

SURSIS A STATUER

Art. 33. — Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée, l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur une demande de permis de construire, lorsque le terrain concerné par la construction est compris dans le périmètre d'études en cours.

La décision de sursis à statuer intervient dans le délai fixé par les dispositions de l'article 6 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée.

La durée du sursis à statuer ne saurait excéder un (1) an.

Art. 34. — L'autorité compétente peut, pour les mêmes motifs, dans les mêmes conditions et pour la même durée que prévue à l'article 33 ci-dessus surseoir à statuer sur une demande d'accord préalable.

Art. 35. — Conformément aux dispositions de l'article 41 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982, l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur une demande de permis de lôtir, lorsque l'opportunité du lotissement n'est pas fondée ou lorsque le terrain concerné est compris dans le périmètre d'étude en cours.

La décision de sursis à statuer intervient dans le délai fixé à l'article 33 ci-dessus.

La durée du sursis à statuer ne saurait excéder un (1) an.

Art. 36. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles du présent décret notamment celles des articles 1 à 34, 39 et 40 du décret n° 82-304 du 9 octobre 1982 susvisé.

Art. 37. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 13 août 1985.

Chadli BENDJEDID.

Décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux régles en vigueur.

Le Président de la République,

Sur le rapport du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat,

Vu la Constitution, notamment ses articles 14, 16, 111-10° et 152 ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative à la protection des zones et sites touristiques ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal et ensemble des textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 68-653 du 30 décembre 1968, modifiée et complétée, relative à l'autogestion dans l'agriculture et ensemble des textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya et ensemble des textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire et ensemble des textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 relative aux réserves foncières communales et ensemble des textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, relative au permis de construire et au permis de lôtir ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 relative au cadastre général et au livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 76-101 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code des impôts directs et taxes assimilées ;

Vu l'ordonnance n° 76-105 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code de l'enregistrement ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir et ensemble des textes subséquents ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection ;

Décrète :

Article 1er. — Le présent décret détermine les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés ayant fait l'objet, à la date de publication de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée, de titres non conformes aux règles en vigueur.

Il fixe, en outre, les conditions de prise en charge des constructions édifiées, à la date précitée, susceptibles d'être mises en conformité avec les règles d'urbanisme et normes de construction.

Art. 2. — Les opérations de régularisation visée à l'article 1er ci-dessus, sont mises en œuvre dans le cadre des dispositions législatives suivantes :

1) l'article 14 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée, lorsqu'il s'agit de terrain à bâtir, propriété privée ayant fait l'objet de transactions illégales, entre vifs ;

2) l'article 785 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, lorsqu'il s'agit de terrain à bâtir, propriété publique sur lequel a été édifiée une construction par un tiers en possession d'un titre ou d'une autorisation d'occupation.

Dans ce cas, la propriété du terrain d'assiette peut être cédée à l'occupant effectif dans les conditions fixées à l'article 3 ci-dessus ;

3) les articles 782 et 784 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, lorsqu'il s'agit de terrain à bâtir, propriété publique sur lequel a été édifiée une construction par un tiers sans titre ni autorisation d'occupation. Dans ce cas, la propriété du terrain d'assiette et celle de la construction censée appartenir au propriétaire du sol en vertu de l'article 782, alinéa 1er de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, peuvent être cédées à l'occupant effectif dans les conditions fixées à l'article 3 ci-dessous.

Art. 3. — Sous réserve des dispositions des articles 4 et 13 ci-dessous, les terrains visés à l'article 2-2° et 3° ci-dessus, sont cédés par la personne morale publique propriétaire aux occupants effectifs suivant la procédure de gré à gré sur la base d'une évaluation domaniale.

Dans le cas visé à l'article 2-3° ci-dessus, le prix du terrain est majoré d'une indemnité représentant le coût de la construction existante, déduction faite de la valeur des matériaux apportés par l'occupant.

Ces cessions ainsi que celles visées à l'article 2-1° ci-dessus sont soumises à la formalité d'enregistrement et assujetties au paiement, par le bénéficiaire, des droits et taxes exigibles en matière de mutation foncière.

Art. 4. — La cession visée à l'article 3 ci-dessus ne concerne que les terrains sur lesquels sont édifiées ou projetées des constructions conformes aux conditions fixées aux articles 5 et 6, ci-dessous.

En outre, la superficie des terrains cédés ne saurait, dans tous les cas, excéder les limites fixées par l'ordonnance n° 74-26 du février 1974 susvisée.

Art. 5. — Dans le cadre fixé à l'alinéa 2 de l'article 1er ci-dessus, ne sont susceptibles d'être régularisées que les constructions répondant aux règles minimales d'urbanisme et de normes de construction soit initialement, soit après réalisation de travaux de mise en conformité.

Les règles minimales susconsidérées visent le respect :

1) des servitudes entraînant déclaration de *non aedificandi*,

2) des règles relatives aux sites et zones protégées telles que fixées par les ordonnances n°s 66-62 du 26 mars 1966 et 67-281 du 20 décembre 1967 susvisées,

3) des règles de sécurité,

4) de l'aspect qui ne défigure pas gravement l'environnement de la construction concernée.

Art. 6. — Nonobstant les mesures prévues aux articles ci-dessus, ne peut être autorisée toute activité qui a pour effet de détourner la vocation agricole de l'exploitation sur laquelle elle est projetée.

De la même manière, ne saurait être régularisée la construction et/ou autorisée toute activité qui a pour effet de nuire ou de gêner toute édification d'ouvrage d'intérêt public dont le transfert d'implantation est impossible.

Art. 7. — Sur les sites non aménagés comportant dix constructions et plus, agglomérées, répondant aux conditions visées à l'article 3 ci-dessus, les occupants effectifs sont tenus, dans un délai d'un an, au maximum, d'engager et de prendre en charge les frais d'études et travaux d'aménagement et de viabilisation de la zone d'implantation des constructions.

Pour ce faire, les intéressés sont tenus de s'organiser en association syndicale dans le cadre des dispositions de l'article 27 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975 susvisée, pour entreprendre ou faire entreprendre les études et travaux visés à l'alinéa précédent sur la base des prescriptions du cahier de charges générales institué par la réglementation en vigueur et sanctionné par la délivrance d'un permis de lotir à titre de régularisation.

L'association syndicale est créée d'office par arrêté du wali.

Art. 8. — Pour la mise en œuvre des dispositions du présent décret, il est institué :

1) une commission de wilaya,

2) une commission de daïra.

Art. 9. — La commission de wilaya est chargée du suivi et de l'évaluation des travaux de la commission de daïra ainsi que de l'examen des recours gracieux et de l'identification des cas de remise en état des lieux et des procédures à mettre en œuvre.

Elle comprend :

— le wali, président,

— le procureur général,

— le directeur de l'exécutif chargé de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat,

— le directeur de l'exécutif chargé de la réglementation et de l'administration locale,

— le directeur de l'exécutif chargé de l'agriculture,

— les chefs des services de sécurité de wilaya,

— le président de l'assemblée populaire communale concernée,

— éventuellement, tout directeur d'exécutif concerné.

La possibilité du recours gracieux susvisé est notifiée aux intéressés qui peuvent présenter tous documents et apporter toutes explications qu'ils jugent utiles dans ce cadre.

Art. 10. — La commission de daïra est chargée de l'instruction des dossiers.

Elle comprend :

— le chef de daïra, président,

— le président de l'assemblée populaire communale concernée,

— les représentants des services techniques de l'urbanisme,

— le représentant des services techniques de l'agriculture,

— les représentants concernés des services financiers.

La commission de daïra est tenue d'informer mensuellement la commission de wilaya de l'état d'avancement des travaux et des difficultés rencontrées éventuellement dans la mise en œuvre des opérations prévues par le présent décret.

Art. 11. — Le dossier dont la composition est modulée, en fonction de chaque groupe de cas, est constitué à la diligence du président de l'assemblée populaire communale concernée.

Le président de l'assemblée populaire communale veille à la constitution complète du dossier ainsi qu'à sa transmission à la commission de daïra.

Art. 12. — Dans le cadre du présent décret, l'acte de propriété est établi en la forme administrative et le permis de construire et/ou le permis de lôtir sont délivrés avec la mention « à titre de régularisation ».

Lesdits documents ne sont, dans tous les cas, délivrés qu'après paiement des prix, droits et taxes exigibles et achèvement des travaux de mise en conformité ainsi que de ceux visés à l'article 7 ci-dessus.

Art. 13. — Ne sont pas concernées par les dispositions du présent décret, les constructions édifiées sur des terrains dépendant du domaine public au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 susvisée et du secteur agricole public.

Les terrains dépendant du secteur agricole public demeurent régis par les dispositions des articles 858 et suivants de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 14. — Une instruction conjointe du ministre de l'intérieur et des collectivités locales, du ministre des finances, du ministre de la justice, du ministre de l'agriculture et de la pêche, du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat et du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire précisera, en tant que de besoin, les modalités de mise en œuvre des mesures prévues par le présent décret.

Art. 15. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 13 août 1985.

Chadli BENDJEDID.

ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

Instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicites.

Le phénomène des constructions illicites a été engendré par de multiples causes sur lesquelles il n'est plus utile de revenir, sinon pour souligner l'indispensable rôle de chacun dans l'application des lois et réglements en vigueur et l'affirmation constante et permanente de l'autorité de l'Etat, seule garantie effective de l'intérêt du citoyen.

Si de multiples actions ont été entreprises en vue de résoudre cette question, le phénomène a néanmoins persisté et il a atteint à l'heure actuelle des proportions plus qu'alarmantes.

Les conséquences d'une telle situation ne sauraient persister sans nuire au développement général du pays et c'est pourquoi des voies et moyens doivent être recherchés et mis en œuvre en vue de prendre en charge et d'assainir définitivement et de manière globale et complète ce problème des constructions illicites.

La présente instruction, après une analyse des cas de constructions illicites et définition du cadre de leur solution possible, détermine les organes chargés de mettre en œuvre les solutions dégagées et les procédures y afférentes.

I. — Les différents types de constructions illicites et le cadre de leurs solutions :

Le phénomène des constructions illicites, de part sa complexité et sa variété commande, pour sa prise en charge globale, l'identification des éléments constitutifs de chaque catégorie à travers :

1. la nature juridique de l'assiette foncière,

2. le respect des règles d'urbanisme et normes de construction,

3. la destination et l'usage de la construction,

4. le site d'implantation de la construction et sa viabilisation.

L'étude de l'ensemble de ces éléments constitutifs détermine la solution adéquate à apporter pour chaque type de constructions illicites en application des lois et réglements en vigueur.

1°) La nature juridique de l'assiette foncière :

Cet élément regroupe deux types d'assiettes foncières de régimes juridiques différents :

1.1. Constructions édifiées sur terrains publics :

Cette catégorie se subdivise en trois types de cas avec une solution particulière à chacun d'eux.

1.1.1. Constructions édifiées sur terrains dépendant des domaines publics au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national :

Il y a lieu de rappeler qu'au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 susvisée, font partie du domaine public, les immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager.

De ce fait, les biens dépendant du domaine public, dont l'énumération est donnée aux article 15 et 16 de ladite loi, ne peuvent faire l'objet d'appropriation privée ou de droits patrimoniaux.

Par conséquent, le constructeur illicite est mis en demeure de remettre en l'état initial les lieux, dans les délais fixés par la commission de wilaya et par application de l'article 11 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection.

1.1.2. Constructions édifiées sur terrains dépendant des exploitations agricoles publiques :

Les terrains dépendant des exploitations agricoles publiques sont régies par les dispositions :

a) des articles 5 et 6 de l'ordonnance n° 68-653 du 30 décembre 1968 relative à l'autogestion dans l'agriculture, modifiée et complétée par l'ordonnance n° 75-42 du 17 juin 1975 ;

b) de l'article 20 de l'rdonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

c) de l'article 859 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil.

Les constructions édifiées sur ces terrains, en violation des dispositions législatives en vigueur les régissant, ne peuvent, en aucun cas, faire l'objet de régularisation dans le cadre de l'application des dispositions du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation, des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur.

Pour ces cas, il est fait application, des dispositions des articles 858 à 866 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, ainsi que des décisions du Gouvernement en matière d'habitat agricole.

1.1.3. Constructions édifiées sur terrains publics autres que ceux ci-dessus visés :

L'occupation de ces terrains publics comporte deux aspects distincts :

1.1.3.1. Occupation avec titre ou autorisation délivrés antérieurement à la réalisation de la construction :

Pour les terrains occupés avec autorisation, titre, acte ou convention écrite de la personne morale publique propriétaire et ne valant pas titre de propriété, il est fait application de l'article 785 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, pour la cession du terrain si, par ailleurs la construction en cause réunit l'ensemble des conditions requises par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés, objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur.

Dans ce cadre, le terrain d'assiette est cédé de gré à gré, par la personne morale publique propriétaire, à l'occupant effectif qui a entrepris et supporté les frais de la construction.

Cette cession est réalisée, à un prix correspondant à la valeur vénale du bien cédé tel que déterminé par évaluation domaniale.

Par ailleurs, la surface du terrain à céder doit correspondre, soit à la surface bâtie, uniquement, soit, dans tous les cas possibles, aux fourchettes fixées par l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes et par le décret n° 76-28 du 7 février 1976 fixant les modalités de détermination des

besoins familiaux des particuliers propriétaires de terrains en matière de construction, notamment ses articles 2, 3 et 4 pour les terrains à usage d'habitation.

La cession est sanctionnée par un acte de propriété établi en la forme administrative.

1.1.3.2. Occupation de terrain publics, sans titres, ni autorisation :

Dans ce cas, en vertu des dispositions combinées des articles 782, alinéa 1er et 784 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil et si les autres conditions prévues par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés, objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur, sont remplies, le prix du terrain cédé dans les mêmes formes et conditions que ci-dessus (1.1.3.1.) est majoré d'une indemnité correspondant au coût de la construction existante, censée appartenir à la personne morale publique propriétaire du sol, déduction faite de la valeur des matériaux apportés par l'occupant.

1.2. Constructions édifiées sur terrains propriété privée :

Cette catégorie de constructions illicites se subdivise en trois groupes :

1.2.1. Constructeur - propriétaire du terrain :

Dans le cas où le constructeur est en même temps propriétaire légal du terrain, la régularisation s'effectue sur la base de la conformité de la construction réalisée aux conditions fixées par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 susvisé.

1.2.2. Constructions édifiées sur terrains privés objet de transactions illicites :

Il faut entendre par transactions illicites, toutes mutations entre vifs portant sur des terrains à bâtir opérées en violation des dispositions législatives en vigueur, introduisant des restrictions au droit de disposer, à savoir :

— l'article 168 de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

— l'article 6 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes.

Ne sont pas visées, par conséquent, les transactions immobilières non contraires aux dispositions législatives précitées et ayant acquis date certaine au sens de l'article 328 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, mais dont le défaut est de ne pas avoir été constatées par acte authentique comme le prescrit l'ordonnance n° 70-91 du 15 décembre 1970 portant organisation du notariat.

En effet, dans cette dernière situation, la régularisation de ces opérations immobilières peut être effectuée par les parties en recourrant aux offices d'un notaire ou par voie judiciaire, lorsque les conditions requises pour leur conclusion sont réunies.

Sous réserve d'une consolidation de la transaction par les intéressés dans les cas et conditions ci-dessus rappelés, toute vente de terrain nu à bâtir, objet de transaction illicite, sera prise en charge par application de l'article 12 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les régles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection.

Dans ce cadre, la commune subrogée dans les droits du propriétaire du terrain le retrocédera à l'occupant effectif suivant les mêmes conditions et formes que celles prévues au paragraphe (1.1.3.1.) relatif aux constructions édifiées sur terrains publics avec titre ou autorisation d'occupation.

Dans le même sens, seront retrocédés à leurs occupants effectifs les terrains à bâtir, objet de transactions illicites, pour lesquels lesdits occupants n'ont pas encore entamé l'édification de la construction à la condition que la construction envisagée soit conforme à la vocation de la zone ou du site concerné.

Ladite conformité s'apprécie au double plan de la construction et de son usage.

A ce titre, la régularisation ne concernera que l'assiette d uterrain étant, bien entendu, qu'il sera fait application des règles normales en matière de constitution et d'instruction du dossier de demande de permis de construire qu'il appartiendra à l'intéressé de présenter, le cas échéant, suivant les dispositions du décret n° 85-211 du 13 août 1985 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lôtir.

2°) Le respect des règles d'urbanisme et normes de construction :

Dans le cadre de l'opération de régularisation des constructions illicites,, outre l'aspect relatif à la propriété foncière du terrain, il y a lieu de tenir compte du respect des règles d'urbanisme et normes de construction.

Dans ce contexte, le décret n° 85-212 du 13 août 1985 précité, classe les cas de constructions illicites, en deux catégories :

2.1. Constructions susceptibles d'être régularisées par la délivrance d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux à titre de régularisation :

Cette catégorie se subdivise en deux (2) groupes distincts :

2.1.1. Constructions conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction :

Toute construction dont la conformité aux règles d'urbanisme et normes de construction est établie par les services techniques compétents est confortée par la délivrance d'un permis de construire à titre

de régularisation ou du visa de la déclaration de travaux, dans le cas de constructions relevant de l'article 4 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée.

2.1.2. Constructions susceptibles de devenir conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction après exécution de travaux de mise en conformité :

Pour ce groupe de constructions, les services techniques compétents devront, par application des dispositions de l'article 5 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur, réunir tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier pour prescrire les travaux de mise en conformité et évaluer les délais de leur exécution.

Dans ce cadre, les prescriptions des travaux de mise en conformité et les délais y afférents seront notifiés au constructeur illicite et le permis de construire, à titre de régularisation, ne lui sera délivré qu'après vérification de l'exécution des travaux de mise en conformité prescrits.

2.2. Constructions ne pouvant en aucune manière être régularisées :

Les constructions ne répondant pas aux conditions minimales telles que fixées par l'article 5 du décret n° 85-212 d u 13 août 1985 précité, soit directement soit après exécution des travaux de mise en conformité, constituent le groupe des constructions à démolir.

Ce groupe comprend les constructions :

a) édifiées sur terrain frappé de manière irrévocable de servitudes de *non aedificandi ;*

b) celles grevant, de manière irrévocable, le site ou la zone dans les limites des règles de protection prévues par les dispositions de :

— l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques,

— l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels,

c) celles édifiées en violation des règles de sécurité pour l'occupant autant que concernant les prescriptions édictées par :

— la loi n° 83-03 du 5 février 1983, relative à la protection de l'environnement, notamment ses articles 74 à 88,

— la loi n° 83-17 du 16 juillet 1983 portant code des eaux, notamment ses articles 102, 103, 110 et 111,

— la loi n° 85-05 du 16 février 1985 relative à la protection et à la promotion de la santé, notamment son article 40,

d) les constructions qui défigurent gravement leur environnement immédiat ; il s'agira dans les faits de constructions relevant plus de l'habitat précaire que d'édifices respectant le snormes d'urbanisme et les règles de constructions minimales.

Ce seront les constructions qui, tant par leur nature que leur aspect, n'auront aucune attache avec les prescriptions du décret n° 82-305 du 9 octobre 1982 portant atteinte, de façon flagrante, grave et irrévocable à l'aspect général du site.

e) Les constructions édifiées sur une assiette réservée à un équipement public dont le transfert d'implantation s'avère impossible, après étude de toutes les possibilités éventuelles.

Pour chaque cas sus-considéré, la justification technique, en tant que fondement principal de la décision de démolition, devra faire l'objet d'une attention particulière et il sera procédé, chaque fois que nécessaire, à la confirmation et au contrôle de l'expertise.

3) Le destination et l'usage de la construction :

Il peut exister des cas où la construction est régularisée, soit directement, soit après mise en conformité, alors même qu'il y est projeté une activité qui présente des gênes et des nuisances.

Dans ce cadre, l'activité devra être séparée de la construction.

Ainsi l'assiette autant que la construction seront régularisées dans les conditions et formes propres à chaque cas telles que visées plus haut, l'activité, quant à elle, ne sera autorisée que si elle remplit toutes les conditions prescrites par la réglementation qui la régit.

Toute autorisation précédemment accordée pour une activité appelée à être exercée dans un édifice objet d'une régularisation devra être annulée.

D'une manière générale, le dossier de demande d'autorisation doit, dans la majeure partie des cas, sinon la totalité, comporter le certificat de conformité prévu à l'article 46 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982, il va de soit que ledit document ne saurait être délivré, sauf à comporter la mention expresse de l'interdiction d'exercice de l'activité nuisible ou, au contraire, la mention expresse de l'activité possible.

4°) Le site d'implantation et sa viabilisation :

La prise en charge de la construction illicite en vue de sa régularisation doit, en plus, tenir compte du site d'implantation. Ce critère comporte deux (2) aspects :

4.1. Constructions édifiées sur un site viabilisé :

Pour cette catégorie de constructions illicites, l'estimation domaniale du terrain d'assiette, doit tenir compte, lors de la fixation du prix de cession, des frais engagés par les collectivités locales pour la viabilisation du site.

4.2. Constructions édifiées sur un site non viabilisé :

La prise en charge de la viabilisation ne saurait avoir pour effet, le bouleversement des programmes planifiés des collectivités locales, des entreprises et des organismes publics en la matière.

A cet égard, les constructeurs concernés par la régularisation prendront en charge, et à leur frais, les études et travaux d'aménagement et de viabilisation du site.

A cet effet, par référence à l'article 5, dernier alinéa de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 ci-dessus citée dix constructions et plus agglomérées donneront naissance à une association syndicale telle que prévue par les dispositions des articles 27 à 32 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975.

Ladite association syndicale, créée d'office par arrêté du wali, constituera l'organe d'exécution et de mise en œuvre des opérations de viabilisation qu'un permis de lôtir, à titre de régularisation, prescrira sur la base d'un dossier introduit par elle.

5°) Droits et taxes exigibles :

S'agissant de régularisation faite à titre exceptionnel, les avantages prévus pour les opérations réalisées dans un cadre normal, quant aux prix de cession et d'exonération de droits et taxes, ne sauraient être appliqués.

Par conséquent, il a été décidé que les cessions qui interviendront dans le cadre de la présente instruction, se feront à un prix correspondant à la valeur vénale réelle de l'immeuble cédé.

De même les actes de propriété qui seront établis, à titre de régularisation juridique des terrains d'assiette, doivent donner lieu au paiement, par le bénéficiaire du droit de mutation, de 10 % du prix du terrain nu mis à la charge de l'acquéreur par l'article 252 de l'ordonnance n° 76-105 du 9 décembre 1976 portant code de l'enregistrement.

De plus l'article 12, dernier alinéa de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée, permet de saisir, en droit, le vendeur illicite et l'obliger au paiement d'une taxe exceptionnelle représentant 50 % du prix déclaré, redressé, le cas échéant, par le service de l'enregistrement qui procède au recouvrement de cette taxe.

En outre, dans le cas de constructions édifiées sur des terrains publics sans titre ni autorisation, la régularisation est assortie du paiement en sus, par l'occupant, d'une indemnité correspondant au coût de la construction, déduction faite de la valeur des matériaux de construction.

Cette indemnité est perçue en même temps que le prix de cession du terrain d'assiette au profit du budget de la personne morale publique propriétaire.

Il reste entendu que, conformément à l'article premier, chapitre V quinquiès, article 178-5 de la loi n° 83-10 du 25 juin 1983 portant loi de finances complémentaires pour 1983, les droits et taxes antérieurement acquittés seront, le cas échéant, déduits de ceux afférents aux opérations de régularisation prévues par la présente instruction.

6°) Démolition et remise en l'état initial des lieux :

La prise en charge des constructions illicites entraînera, vraisemblablement, conformément aux critères fixés par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 susvisé et précisés par la présente instruction, des démolitions suivies de remise en état des lieux.

Ces cas de démolition appréciés et décidés par la commission de wilaya sont à distinguer en deux (2) groupes :

6.1. Constructions édifiées sur terrains publics :

S'appuyant sur les dispositions des articles 53 et 56 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 ainsi que sur celles de l'article 124 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, une mise en demeure invitera l'occupant à procéder, dans un délai fixé par la commission de wilaya, à la remise en état des lieux.

A l'expiration des délais impartis, l'action de démolition d'office est engagée par le président de l'assemblée populaire communale, selon les moyens dont il dispose. Les frais de remise en état des lieux donneront lieu à l'établissement d'un titre de perception à l'encontre de l'occupant suivant la procédure applicable en matière fiscale.

6.2. Constructions édifiées sur terrains privés :

S'agissant de constructions illicites édifiées sur terrains privés et dès lors que les motifs qui s'opposent à la régularisation ont pour base l'intérêt public, il importe de mettre en œuvre la procédure d'expropriation qui serait, dans tous les cas, intervenue à un moment ou à un autre.

Cette expropriation, pour causes d'utilité publique, à réaliser suivant les conditions fixées par l'ordonnance n° 76-48 du 20 mai 1976, ne donnera lieu qu'à l'indemnisation du terrain nu, la construction n'étant pas prise en charge, en raison de son caractère illicite.

Il convient, néanmoins, de remarquer que l'illicité peut être couverte par la prescription telle que résultant de l'article 8 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975.

II) Les organes et les procédures de mise en œuvre :

Le décret n° 85-212 du 13 août 1985 institue des organes propres aux opérations de prise en charge des constructions illicites et implique des procédures pour leur mise en œuvre.

Lesdites procédures comportent les phases suivantes :

1°) Phase initiale,

2°) phase d'instruction des dossiers et de décisions par la commission de daïra et/ou de wilaya,

3°) phase de notification de la décision et recours,

4°) phase de mise en œuvre des décisions,

5°) restitution de documents,

6°) suivi et évaluation.

1. Phase initiale :

Du soin apporté à la préparation du dossier dépendra la célérité et la qualité de la solution à chaque cas concerné.

Ainsi, incombe-t-il aux assemblées populaires communales et particulièrement à leurs présidents de procéder ou de faire procéder à l'identification complète de chaque cas et à veiller à la composition et à la conservation des dossiers.

1.1. Composition du dossier :

En connaissance de chaque cas de constructions illicites sur le territoire de la commune, l'assemblée populaire communale incitera, les constructeurs concernés, à constituer et à déposer les dossiers de prise en charge dont la composition varie selon chacune des catégories suivantes :

1.1.1. Constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire :

Les personnes concernées sont tenues de déposer, auprès des services communaux de l'urbanisme de la commune, lieu d'implantation de leurs construction, un dossier en quatre (4) exemplaire de demande de permis de construire tel que défini ci-après :

A) Pièces techniques :

a) Le plan de situation à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème comportant l'orientation, les voies de desserte avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repère permettant la localisation du terrain.

b) Le plan de masse des constructions et aménagements établi à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème 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.

— la hauteur ou le nombre d'étages des constructions réalisées et/ou projetées sur le terrain,

— la surface totale du plancher et la surface construite au sol,

— l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques principales, ainsi que les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux dans le cas où la zone d'implantation est viabilisée.

c) Les plans à l'échelle minimale de 2cm/m de la distribution intérieure des différents niveaux des constructions y compris les sous-sols avec indication des canalisations, rez-de-chaussée, étages.

— Les élévations des façades et clôtures ainsi que les coupes utiles.

B) Pièces administratives :

Le demandeur doit fournir, selon le cas, soit :

a) une copie de l'acte de propriété ou l'ampliation de l'arrêté d'affectation du terrain,

b) l'acte justifiant de la transaction,

c) une copie du titre ou de l'autorisation d'occupation du terrain délivrée par l'administration,

d) une déclaration sur l'honneur de reconnaissance d'occupation d'un terrain public dont il n'est pas propriétaire,

e) pour les terrains de nature « Melk » non titrés, l'intéressé utilisera la procédure prévue par les dispositions de l'article 2 du décret n° 83-352 du 21 mai 1983 instituant une procédure de constatation de la prescription acquisitive et d'établissement d'acte de notariété prouvant reconnaissance de propriété.

1.1.2. Constructions à usage d'habitation soumises à déclaration de travaux :

Les personnes concernées sont tenues de déposer, auprès des services communaux de l'urbanisme de la commune, lieu d'implantation de leurs constructions, une déclaration de travaux, en quatre (4) exemplaires, dûment remplie par les intéressés, accompagnée de :

A) Pièces techniques :

a) le plan de situation établi à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème permettant la localisation exacte du terrain,

b) un plan à l'échelle minimale de 2cm/m indiquant la distribution extérieure de la construction, les élévations de façades et clôtures de la construction en son état actuel.

B) Pièces administratives :

Les mêmes pièces, que celles exigées pour les constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire, sont demandées.

1.1.3. Constructions à usage d'activité soumises à permis de construire :

Les personnes concernées sont tenues de déposer, auprès des services communaux de l'urbanisme de la commune, lieu d'implantation de leurs constructions, un dossier en quatre (44) exemplaires de demande de permis de construire, tel que défini ci-après :

A) Pièces techniques :

Outre les pièces exigées pour les constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire :

a) les courbes de niveau du terrain ou la surface de nivellement ou les coupes schématiques du terrain,

b) 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 constructions 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 (chaudière, cheminée, 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 liquide, solide ou gazeuse préjudiciable à la santé publique ou à l'agriculture, contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses ainsi que le dispositif de traitement et le filtrage,

— le niveau de bruit produit.

B) Pièces administratives :

Outre les pièces administratives exigées pour les constructions à usage d'habitation justifiant la propriété ou l'occupation du terrain, sont demandées :

a) copie de l'arrêté du wali autorisant la création ou l'extension de l'activité,

b) copie de l'agrement délivré à l'intéressé par l'autorité compétente.

1.1.4. Constructions à usage d'activité soumises à déclaration de travaux :

Ne sont concernées dans ces cas que les constructions à usage d'activité ne comportant pas d'installations industrielles.

Ainsi, les personnes concernées sont tenues de déposer le même dossier que celui exigé pour les constructions à usage d'habitation soumises à déclaration de travaux.

Pour l'exercice effectif de l'activité, les documents requis par la réglementation applicable à ladite activité.

Pour tous les cas ci-dessus, les constructeurs joindront toute pièce ou document qu'ils jugent de nature à faciliter l'examen de leur dossier.

Il reste entendu que tout moyen doit être mis en œuvre pour assurer une connaissance parfaite des éléments devant composer le dossier pour éviter des demandes répétées de complément de document.

De la même manière, que toute information utile devra être portée à la connaissance des intéressés par les opérations de prises en charge des constructions illicites.

1.2. Réception et analyse des dossiers par l'assemblée populaire communale :

1.2.1. Réception des dossiers :

Les services communaux de l'urbanisme sont tenus de vérifier la composition du dossier présenté et de délivrer immédiatement le récépissé énumérant chaque pièce constitutive du dossier.

Ils sont, en outre, tenus d'inscrire sur un registre ad-hoc les demandes au fur et à mesure de la réception des dossiers et d'y énumérer et de coter les pièces les composant.

Le registre ad-hoc est coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Il est archivé à la clôture des opérations de régularisation, au niveau de l'assemblée populaire communale et gardé à la disposition des tribunaux, en cas de litige.

1.2.2. Analyse des dossiers :

Le président de l'assemblée populaire communale, en coordination avec les services techniques communaux, notamment ceux chargés de l'urbanisme et de l'agriculture, procèdera à une première analyse du dossier à l'effet d'identifier le cas et de le classer dans l'un des groupes ou catégories définis par la présente instruction.

Cette analyse portera notamment sur :

— la nature juridique du terrain d'assiette : publique ou privée,

— de la vocation initiale du terrain : agricole ou à bâtir,

— la superficie du terrain,

— la zone d'implantation,

— le mode d'occupation ou de transfert de propriété,

— l'usage ou la destination de la construction,

— les servitudes et autres contraintes,

— équipements et aménagement du lot : voirie, électricité, alimentation en eau potable, assainissement,

— le cas échéant, les avis techniques des services concernés par les éléments d'analyse seront consignés sur une fiche d'identification, établie suivant modèle en annexe, sera, en outre, mentionné l'avis motivé et les propriétaires de mesures à prendre : régularisation, démolition, expropriation.

La fiche d'identification, accompagnée du dossier, sera communiquée au chef de daïra pour instruction du dossier par la commission.

2. Phase d'instruction des dossiers et de décisions par la commission de daïra et/ou de wilaya :

Les dossiers communiqués, par l'assemblée populaire communale, sont accompagnés d'un bordereau établi en double exemplaire énonçant, avec leurs références, l'ensemble des pièces constitutives dudit dossier de manière à permettre sa réception par le secrétariat de la commission.

Ledit secrétariat, en coordination avec les membres de la commission et des services techniques concernés, complétera le dossier par tout acte, tout renseignement, tout document utiles à son instruction et de nature à faciliter la décision.

Le secrétariat devra, en outre, chaque fois que nécessaire, se rapprocher du demandeur dans le même sens que ci-dessus.

L'examen du dossier ainsi constitué et complété, le cas échéant, conduira la commission à tenir compte des aspects suivants pour arrêter sa décision :

2.1. Au plan de l'assiette foncière :

Sur la base de l'étude des éléments du dossier, la commission de daïra déterminera et prescrira celle parmi les solutions retenues par la présente instruction, à appliquer au cas précis.

2.2. Au plan technique :

Compte tenu des éléments d'appréciation et des conclusions des différents services techniques impliqués dans chaque cas, la commission de daïra décidera la régularisation avec ou sans travaux de mise en conformité préalable.

Elle examinera, en outre, et décidera des mesures à prescrire, le cas échéant, en matière de viabilisation.

2.3. Au plan de l'activité :

Chaque fois que nécessaire et lorsque le cas se pose, il importe de dissocier dans la procédure de régularisation, la construction de l'exercice qui y est projetée ou exercée.

En effet, si la construction peut être régularisée suivant les conditions définies par la présente instruction, l'autorisation ou le titre qui fonde l'exercice de l'activité projetée ou exercée ne sera pas accordé ou sera annulé, lorsque l'activité est incompatible avec la vocation de la zone d'implantation et que son déplacement est sans conséquences graves pour la localité.

Dès lors, l'instruction du dossier et la décision à arrêter tiendront compte, le cas échéant, de cet aspect de la question.

2.4. Au plan financier :

La commission de daïra, compte tenu de la solution prescrite au plan de l'assiette et au niveau technique, indiquera, par référence aux dispositions rappelées par la présente instruction, les droits et taxes afférents à la solution prescrite.

2.5. Au plan des situations complexes :

Lorsque la commission de daïra rencontre une difficulté insurmontable dûe au caractère particulier du cas par rapport aux prescriptions de la présente instruction et lorsqu'elle conclue à la démolition, le dossier est transmis à la wilaya dans les mêmes conditions de forme que ci-dessus prévues.

La commission de wilaya instruira le dossier et arrêtera la décision appropriée.

Elle prescrira, le cas échéant, les compléments de dossiers : expertise, contrôle ou toute autre mesure qu'elle jugera utile, préalablement à sa décision définitive.

3. Phase de notification de la décision et de recours :

3.1. Notification des décisions de régularisation :

La décision, arrêtée pour chaque cas, à l'exclusion de celle de remise en état des lieux, fait l'objet d'une notification à l'intéressé.

Ladite notification est effectuée à la diligence du président de l'assemblée populaire communale avec mention expresse de la possibilité offerte à l'intéressé, d'exercer un recours gracieux auprès de la commission de wilaya dans le délai de deux (2) mois au maximum à dater du jour de la notification, conformément à l'article 278 de l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile.

3.2. Notification des décisions de démolition et de remise en état initial des lieux :

Les décisions de remise en l'état des lieux sont notifiées par le wali suivant la procédure de mise en demeure prévue au paragraphe 6.1 du 1er ci-dessus dans les conditions et délais que la commission jugera utile pour chaque cas, particulièrement, en fonction des procédures et moyens qui pourront être mis en œuvre.

3.3. Instruction du recours :

Les recours sont instruits par la commission de wilaya qui peut confirmer ou réformer la décision de la commission de daïra.

La commission de wilaya peut receuillir, lors de l'instruction du dossier, tout complément de renseignements qu'elle juge utile, de même que la présence du requérant.

4. Phase de mise en œuvre des décisions :

Dès réception du procès-verbal de la commission de daïra et/ou de wilaya, le président de l'assemblée populaire communale arrêtera, le cas échéant, après délibération de l'assemblée populaire communale, les mesures de mise en œuvre des décisions contenues dans ledit procès-verbal.

4.1. Notification des décisions :

Le président de l'assemblée populaire communale notifiera, dans les conditions ci-dessus, la décision arrêtée et invitera l'intéressé à se rapprocher des services communaux à l'effet de régulariser sa situation.

4.2. Paiement de droits et taxes exigibles :

Le président de l'assemblée populaire communale préparera, le cas échéant, les actes et documents de régularisation et l'assiette foncière, sanctionnant la régularisation, de manière à permettre à l'intéressé de liquider les droits et taxes exigibles.

4.3. Délivrance du permis de lôtir à titre de régularisation :

Le président de l'assemblée populaire communale veille à la création et au fonctionnement régulier

des associations syndicales et les assistera dans la préparation du dossier de demande de permis de lôtir, à titre de régularisation.

Il veillera à la délivrance du permis de lotir, à titre de régularisation, et fera contrôler la réalisation des travaux de viabilisation mis à la charge de l'association syndicale.

4.4. La délivrance du permis de construire ou de l'autorisation de travaux à titre de régularisation :

Les travaux de viabilisation et ceux de mise en conformité réalisés, certificat en ce sens établi par les services compétents, reçus constatant le paiement des droits et taxes exigibles présentés par l'intéressé. le président de l'assemblée populaire communale délivrera le permis de construire ou l'autorisation de travaux à titre de régularisation.

Il demeure entendu que le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être délivrés immédiatement, dans le cas où il n'est pas requis l'un des préalables ci-dessus.

Dans le cadre de la présente instruction, le permis de construire ou l'autorisation de travaux sont soumis aux droits et taxes y afférents tels que prévu par l'article 119 de la loi n° 82-14 du 30 décembre 1982 portant loi de finances pour 1983.

5. Restitution des documents :

Le président de l'asemblée populaire communale prendra soin, dès l'aboutissement de l'opération de régularisation, après en avoir, le cas échéant, constitué expédition, de restituer l'original de tout document ou acte authentique produit par l'intéressé.

6. Suivi et évaluation :

Les opérations de prise en charge des constructions illicites sont mises en œuvre sous l'autorité du wali qui suit et évalue l'action des organes communaux et de la commission de daïra.

A cet égard, le chef de daïra veillera à lui communiquer les procès-verbaux de la commission.

Les présidents des assemblées populaires communales et les chefs de daïras feront connaître à tout moment, le cas échéant, toute difficulté rencontrée et toutes suggestions et propositions utiles.

Les chefs de daïras saisiront, chaque fois que nécessaire, le wali de tout cas présentant un caractère spécifique de manière à lui permettre, à partir du cas d'espèce, de généraliser la solution à toutes les situations identiques.

Ce même procédé sera retenu par les walis qui saisiront, les services centraux concernés pour une action dans le même sens au niveau national.

Les solutions exceptionnelles qui favorisent la prise en charge des constructions illicites doivent être mises en œuvre dans le respect de l'équité et de l'objectivité qui les a inspéré.

Ces solutions ont, en outre, pour objectifs d'assainir définitivement ce domaine et de mettre un terme aux réflexes et comportements sociaux négatifs enregistrés.

Dès lors, l'intervention des solutions devra être la plus rapide possible, tous les moyens nécessaires devront être mobilisés dans ce sens.

Il est claire enfin que toutes mesures et actions doivent être prises et mises en œuvre de manière continue, pour enrayer définitivement le phénomène de la construction illicite, qui ne saurait désormais être un fait d'avenir.

Fait à Alger, le 13 août 1985.

Le ministre des finances,
Boualem BENHAMOUDA.

Le ministre de l'intérieur et des collectivités locales,
M'Hamed YALA.

Le ministre de la justice,
Boualem BAKI.

Le ministre de l'agriculture et de la révolution agraire,
Kasdi MERBAH.

Le ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat,
Abderahmane BELAYAT.

Le ministre de la planification et de l'aménagement du territoire,
Ali OUBOUZAR.

ANNEXE

FICHE D'IDENTIFICATION DU CONSTRUCTEUR

Wilaya de :

Daïra de :

Commune de :

1 — Identification du constructeur :

1.1, Nom :

1.2. Prénoms :

1.3. Fils de : et de :

1.4. Né le : à wilaya :

1.5. Situation familiale : célibataire marié veuf divorcé

1.6. Nombre d'enfants :

1.7. Nombre de personnes à charge (éventuellement) :

1.8. Fonction en activité :

1.9. Revenu familial global (mensuel) :

1.10 Adresse habutuelle exacte :

2 — Identification de la nature juridique du terrain :

2.1. Localisation exacte du terrain (adresse) :

2.2. Localisation du terrain par rapport au périmètre d'urbanisation :

— à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :

— à l'extérieur du périmètre d'urbanisation :

— devant ou pouvant être intégré au P.U. :

2.3. Nature juridique du terrain :

— terrain propriété légale du constructeur :

— nature et références du titre produit :

— terrain privé acquis ou occupé en vertu d'un titre non reconnu, si oui :

a) date de l'achat ou de l'occupation effective :

b) N° de l'enregistrement et date, le cas échéant :

c) montant déclaré de la transaction :

d) nom et prénom du vendeur :

e) adresse du vendeur :

f) origine de la propriété du chef du vendeur :

2.4. Terrain propriété publique :

si oui, indiquer :

a) propriété de l'Etat :

b) propriété de la wilaya :

c) propriété de la commune :

d) autre organisme public à préciser :

Mode d'occupation des terrains propriété publique :

a) avec titre ou autorisation :

si oui :

— N° et date d'établissement du titre ou convention :

— délivré par :

— date d'occupation effective :

b) sans titre, ni autorisation :

si oui, année d'occupation effective :

3 — Identification de la construction :

3.1. Superficie bâtie (emprise au sol) :

3.2. Superficie totale du terrain d'assiette de la construction :

3.3. Zone d'implantation :

a) vocation initiale : bâtir : agricole :

b) viabilisation : Oui : Non :

3.4. Existe t'il d'autres constructions agglomérées : oui : non :

3.5. Si oui : plus de 10 constructions :

moins de 10 constructions :

3.6. Taux de réalisation de la construction :

3.7. Usage de la construction réalisée ou projetée :

— Habitation :

— Activité :

— Habitation + activité :

3.8. Nature de l'activité :

3.9. La construction est-elle conforme aux règles d'urbanisme et normes de construction : oui non :

3.10. Si, non, peut-elle devenir conforme, après exécution de travaux : oui : non :

3.11. Si oui, prescrire les travaux à réaliser :

3.12 Si non, indiquer les raisons avec détail :

3.13. L'activité est-elle compatible avec la vocation de la zone : oui : non :

3.14. Si oui, indiquer les conditions à réunir pour l'exercice de l'activité :

4 — Renseignements complémentaires :

4.1. Décrire la consistance de la construction :

4.2. La construction est-elle alimentée :

a) en eau potable : oui : non :

b) en électricité : oui : non :

c) en gaz de ville (éventuellement) : oui : non :

4.3. Est-elle raccordée au réseau d'assainissement : oui : non :

5 — Avis techniques :

5.1. APC :

5.2. Urbanisme :

5.3. Agriculture :

5.4. Services de sécurité (protection civile) :

5.5. Autre service concerné :

5.6. Organisme professionnel (chambre de commerce, artisanat) :

6 — Avis du président de l'APC :

— quant à l'assaiette du terrain :

— quant à la construction :

— quant à l'activité :

7 — Autres informations et avis pouvant aider la commission dans l'examen du dossier (notamment les informations pouvant être données par la personne concernée) :

8 — Décisions arrêtées par la commission de daïra et/ou de wilaya :

SOMMAIRE DE L'INSTRUCTION

INTITULES	Pages
I) les différents types de constructions illicites et le cadre de leurs solutions	778
1 - La nature juridique de l'assiette foncière	778
1.1. Constructions édifiées sur terrains publics	778
1.1.1. Constructions édifiées sur terrains dépendant du domaine public au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984	778
1.1.2. Construction édifiées sur terrains dépendant des exploitations agricoles publiques	778
1.1.3. Constructions édifiées sur terrains publics autres que ceux ci-dessus visés	778
1.1.3.1. Occupation avec titre ou autorisation délivrée antérieurement à la réalisation de la construction	778
1.1.3.2. Occupation de terrains publics sans titre, ni autorisation	779
1.2. constructions édifiées sur terrains propriété privée	779
1.2.1. Constructeur - propriétaire du terrain	779
1.2.2. Constructions édifiées sur terrains privés objet de transactions illicites	779
2) Le respect des règles d'urbanisme et normes de construction	779
2.1. Constructions susceptibles d'être régularisées par la délivrance d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux à titre de régularisation	779
2.1.1. Constructions conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction	779
2.1.2. Constructions susceptibles de devenir conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction après exécution de travaux de mise en conformité	780
2.2. Constructions ne pouvant en aucune manière être régularisées	780
3) La destination et l'usage de la construction	780
4) Le site d'implantation et sa viabilisation	780
4.1. Constructions édifiées sur un site viabilisé	780
4.2. Constructions édifiées sur un site non viabilisé	780
5) Droits et taxees exigibles	781
6) Démolition et remise à l'état initial des lieux	781
6.1. Constructions édifiées sur terrains publics	781
6.2. Constructions édifiées sur terrains privés	781
II) Les organes et les procédures de mise en œuvre	781
1) Phase initiale	
1.1. Composition du dossier	781
1.1.1. Constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire.	782
1.1.2. Constructions à usage d'habitation soumises à déclaration de travaux	782
1.1.3 Constructions à usage d'activité soumises à permis de construire	782
1.1.4. Constructions à usage d'activité soumises à déclaration de travaux	783
1.2. Réception et analyse des dossiers par l'A.P.C.	783
1.2.1. Réception des dossiers	783
1.2.2. Analyse des dossiers	783
2) Phase d'instruction des dossiers et de décision par la commission de daïra et/ou de wilaya	783
2.1. Au plan de l'assiette foncière	784
2.2. Au plan technique	784
2.3. Au plan de l'activité	784
2.4. Au plan financier	784
2.5. Au plan des situations complexes.	784
3) Phase de notification de la décision et recours	784
3.1. Notification des décisions de régularisation	784

SOMMAIRE de l'instruction (Suite)

INTITULES	Pages
3.2. Notification des décisions de démolition et de remise en l'état initial des lieux	784
3.3. Instruction de recours	784
4) Phase de mise en œuvre des décisions	784
4.1. Notification des décisions	784
4.2. Paiement des droits et taxes exigibles	784
4.3. Délivrance du permis de lôtir à titre de régularisation	784
4.4. Délivrance du permis de construire ou de l'autorisation de travaux à titre de régularisation	785
5) Restitution des documents	785
6) Suivi et évaluation	785

Imprimerie Officielle Alger 7, 9 et 13 Avenue Abdelkader Benbarek