

Thème

Dossiers de construction

Le permis de lotir :

Le permis de lotir est exigé pour la subdivision d'un terrain, en deux ou plusieurs lots, destinés à recevoir une construction quel que soit son usage.

Depuis la promulgation de la loi d'orientation foncière, l'aménagement des lotissements à usage d'habitation est du ressort, soit des agences locales de gestion et de régulation foncière, soit des particuliers.

Après l'obtention du permis de lotir, le lotisseur concerné doit exécuter les travaux nécessaires à la viabilisation du lotissement, à savoir la réalisation des réserves de voiries, de distribution d'eau, d'assainissement d'éclairage publics et des aires de stationnement.

La bonne exécution de tous ces travaux permettra au lotisseur d'obtenir le certificat de conformité qui est la condition requise pour la cession des lots.

En matière d'instruction de délivrance de ce permis, on relève les modifications suivantes :

- L'exigence de l'acte authentique de propriété du terrain à bâtir, qui est devenu un document préalable pour tout projet de lotissement, antérieurement cet acte à été remplacé par le procès-verbal de choix de terrain.
- La demande de permis de lotir, doit être adressée au président de l'APC, la compétence en sa délivrance revient dans tous les cas à ce dernier, après avis conforme avec le service chargé de l'urbanisme et de la construction. Une décentralisation est ainsi constatée par rapport à la réglementation antérieure pour la délivrance de ce permis.

Le permis de construire :

En maintenant l'ensemble des mesures arrêtées en 1985, concernant le champ d'application du permis de construire, la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme a introduit de nouvelles dispositions sur la forme et les conditions de la délivrance de ce permis, ainsi il est exigé que :

- Le demandeur de permis de construire doit obligatoirement fournir une copie de l'acte authentique de propriété du terrain concerné. Devenu un document incontournable pour tout projet de construction, l'acte administratif délivré par la commune concernée,

notamment pour les constructions édifiées dans les lotissements des réserves foncières communales.

- Tous les projets de construction et les constructions individuelles à usage d'habitation, doivent être établis par un architecte agréé.
- Le permis de construire ne sera accordé, que si la construction est en conformité avec les prescriptions du permis de lotir.
- Ainsi la réglementation en vigueur relative au permis de construire et de lotir est plus rigoureuse par rapport à celle de 1982 (la loi n° 82-02 du 06 février 1982, a élargie le champ d'application du permis de construire, celui-ci est exigé pour toute les constructions ou travaux d'aménagements localisés dans le périmètre d'urbanisations et les zones d'extension. Ce n'est qu'en 1985, que le permis de construire sera exigé pour toutes constructions quels qu'en soit le lieu, la nature et l'usage). La procédure d'obtention de ces deux permis est soumise au contrôle de plus strict. Ces mesures visent à faire appliquer les dispositions de la loi d'orientation foncière dans un marché bien libre. Quant au respect de cette réglementation, il est plus que jamais renforcé, grâce à des nouveaux textes juridiques et des moyens plus importants.

A partir de la promulgation de la loi n° 90-29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire doit être établi par un architecte agréé, et à compter de 2004, après le séisme de Boumerdes, tous les dossiers de demande de permis de construire doivent être établis, conjointement par un architecte agréé et un ingénieur en béton armé.

Le permis de démolir :

Il n'a été instauré qu'après la promulgation de la loi n° 90-29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme. Il est exigé pour toute opération de démolition, partielle ou totale d'un immeuble classé ou en voie de classement, de même pour les constructions solidairement mitoyenne, ou bien des constructions, qui menaçant ruine et représentant un danger public.

Le dossier de permis de démolir doit contenir les plans utiles, de situation de masse, des états des lieux à démolir et un rapport d'expertise. Il est délivré par le président de l'assemblée populaire communal dans un délai de trois (03) mois, valable trois (03) ans ; il sera caduc si les travaux ne seront pas entrepris dans cinq (05) ans, ou suspendu pendant trois (03) ans. La démolition peut faire objet d'une opposition des citoyens si elle est justifiée.

Tout acte de lotir ou de construire est subordonné respectivement à un certificat de bonne exécution des travaux ou de conformité.

Le certificat d'urbanisme :

C'est un acte d'urbanisme facultatif délivré à priori. Il fixe les droits de constructions conformément aux instruments d'urbanisme, comme il fixe les servitudes actives ou passives qui frappent le terrain, les dessertes et infrastructures présentes et futures. C'est un acte préventif, délivré dans deux (02) mois dès le dépôt de sa demande, il est valable une (01) année à compter de sa notification.

Le certificat de morcellement :

C'est un acte d'urbanisme facultatif, délivré à priori, il est sollicité pour la division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots destinés à recevoir une construction dans les limites compatible avec les documents approuvés, à savoir les cahiers des charges, le règlement du POS et PDAU, ou les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Il est délivré dans deux (02) mois, il est valable une (01) année dès sa notification.

Le certificat de conformité :

C'est un acte d'urbanisme facultatif délivré à posteriori. Il est exigé après achèvement des travaux, il est délivré par celui qui a notifié l'arrêté du permis de construire, soit le maire ou le wali. Il est l'équivalent du permis d'habiter pour les habitations, comme il autorise l'admission et la réception du public pour les établissements industriels et de commerce.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ:..... / أو وزير السكن والعمران والتنمية :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد الكلف
 بتحضير عقود التعمير.....
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار. ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير مدع من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار تتضمن رخصة
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والتنمية

رخصة البناء

1. تكوين ملف طلب رخصة البناء:

- عقد الملكية أو عقد الحيازة أو عقد إداري.
- مخطط الموقع قياس 2000/1 أو 5000/1
- المخططات الضرورية 1 / 200 - 1 / 500
- مخطط التوزيع (1/50)
- مرجع رخصة التجزئة.
- تقييم تفصيلي للأشغال
- تقرير عن : قدرة الاستقبال ، نوع البناء و طبيعة المواد المستعملة.
- طريقة التزويد بالمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الصرف الصحي، التدفئة و التهوية.
- وصف التجهيزات و مستوى الضجيج التي تحدثه.
- قرار الوالي بالنسبة للمنشآت المصنفة.
- تقييم الأثر البيئي بالنسبة للمشاريع الصناعية.

www.almohandes.org

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1936 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات منح ورخص البناء و تسليمها).

1- اسم ولقب المالك أو التسمية:

2- عنوان المالك (رقم ونوع) :

بلدية :

رقم الهاتف:

3- اسم ولقب صاحب المطلب أو التسمية:

4- عنوان صاحب المطلب (رقم ونوع) :

بلدية :

5- رقم الهاتف:

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال:

7- عنوان المشروع:

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية:

9- طبيعة المطلب:

10- نوع المشروع:

11- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البيانات الموجودة :

12- مشتملات البيانات الموجودة و مقاساتها:

13- الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى:

14- الأجل المقترح لإنجاز أعمال البناء:

حرر بـ: في

امضاء صاحب المطلب

25	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دايرة :		
بلدية :		
طلب رخصة الهدم		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعجير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
5 - رقم الهاتف :		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :		
9 - طبيعة الطلب :		
10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :		
11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :		
12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :		
حرر في :		
إمضاء صاحب الطلب		