

Université A M , Bejaia , Département d'architecture

Module :Théorie de projet

Semestre 04/2^{ème} année LMD / année : 2021-2022

Chargé de cours : Mr Kezzar Med Akli

Cours N° 06 : Législation et réglementation de la construction en Algérie

Plan de cours

1 - Hiérarchie des textes réglementaires et para-réglementaires dans le domaine d'aménagement, d'urbanisme et de construction

2-Liste non exhaustives des textes juridiques relatives à l'urbanisme et à la construction en Algérie

3- La loi n°90- 29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et a l'urbanisme

4-Le Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction

5 – Exemples d'articles de la loi n° 90-29

6 – Exemples d'articles de décret exécutif n°91-175

1 - Hiérarchie des textes réglementaires et para-réglementaires



Les textes réglementaires

Ce sont des textes émanant directement ou indirectement du ***pouvoir législatif***.

- **Les lois** : elles sont établies par les représentants du peuple (Assemblée Nationale et Sénat). Elles ne fixent que les grandes lignes ou les grandes orientations d'un règlement.
- **Les décrets** : ils sont promulgués en application des lois votées au Parlement.
- **Les arrêtés** : ils apportent les précisions nécessaires pour l'application des décrets. Il existe plusieurs types d'arrêtés :
 - arrêtés ministériels ou interministériels : ils ont une portée nationale,
 - arrêtés préfectoraux : ils ne sont applicables que dans le département concerné,
 - arrêtés municipaux.
- **Les circulaires** : ce sont des textes rédigés par un ministre en direction des préfets, généralement pour préciser des points particuliers relatifs à **la mise en application** d'un arrêté, ou, en cas de problème d'interprétation. Certaines circulaires proposent des règles de calcul ou des solutions qui sont réputées répondre à des exigences réglementaires définies en termes généraux dans un arrêté. La circulaire n'est pas un texte réglementaire au sens strict. Il est toutefois recommandé, en matière technique, d'appliquer les circulaires connues.

Les textes para-réglementaires:

- **Les normes** : ce sont des documents de référence résultant d'une étude effectuée par les représentants des différents intervenants au sein d'un secteur d'activité déterminé, et qui concernent généralement les caractéristiques d'un matériau ou d'un matériel. On distingue les normes homologuées et les normes expérimentales. Seules peuvent être rendues obligatoires les normes homologuées, dont il est fait référence dans un texte réglementaire ou dans un contrat,
- **Les Documents Techniques Unifiés (D.T.U.)** : ils sont édictés de la même façon que les normes, mais concernent plutôt les procédés de construction : ils constituent donc les règles de l'art d'une profession du bâtiment.
- **Les règles d'application des normes et DTU** sont les suivantes :
 - pour les marchés publics : ils sont imposés par voie réglementaire, leur application est donc obligatoire même sans mention explicite dans les documents du marché ;
 - pour les marchés privés : ils s'appliquent de plein droit si un texte réglementaire (décret ou arrêté) l'exige explicitement ; sinon, ils ne peuvent être imposés que par voie contractuelle.
- Il est à noter que même sans obligation absolue, il est fortement recommandé de respecter les règles édictées par les DTU pour limiter les risques vis-à-vis des assurances en cas de sinistre.

Les textes para-réglementaires (suite) :

• **Les Avis Techniques** : il s'agit de documents facultatifs, établis par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment en France) (le **CNERIB** en Algérie) à la demande de constructeurs, qui indiquent l'aptitude à l'emploi des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction, lorsque leur nouveauté ou celle de l'emploi qui en est fait n'en permet pas encore la normalisation. A noter que les compagnies d'assurances s'y réfèrent très largement,

2-Liste non exhaustive des textes juridiques relative à l'urbanisme et à la construction en Algérie

loi n°90- 29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme

le Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction

Décret exécutif n° 06-55 du 30 Dhou El Hidja 1426 correspondant au 30 janvier 2006 fixant les conditions et les modalités de désignation des agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les procédures de contrôle.

Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Décret exécutif n° 09-154 correspondant au 02 mai 2009 fixant les procédures de mise en oeuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions.

2-Liste non exhaustive des textes juridiques relative à l'urbanisme et à la construction en Algérie

Instruction ministérielle n°004 du 07 Septembre 2017 fixant les mesures particulière d'instruction De permis de construire et du permis de démolir pour les projet dont les travaux de terrassement Et/ou d'excavation et/ou de démolition présentent un risque sur leur environnement immédiat

DTR C3.2. 'Réglementation Thermique des Bâtiments d'Habitation, Règles de Calcul des Déperditions Calorifiques'. CNERIB 1997

DTR C3.2/4 'Document Technique Réglementaire, Réglementation Thermique Algérienne du Bâtiment', CNERIB, 2016.

REGLES PARASISMIQUES ALGERIENNES RPA 99 / VERSION 2003

3-loi n°90- 29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme

Article 01: La présente loi a pour objet d'édicter les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique sur la base du respect des principes et objectifs de la politique nationale d'aménagement du territoire.

Article 02: L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la présente loi.

3-loi n°90- 29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme

Composants
de la loi 90-
29 du 1
décembre
1992
?? Articles

Ch1

Articles 01 + l'article 02 (voir diapo précédente)

Ch2

6 articles : définissant les règles générales d'urbanisme
De l'Article 3 à l'article 9

Ch3

33 articles en relation avec les instruments d'aménagement et d'urbanisme

Section 01 : dispositions générales , 6 articles (article 10- article 15)

Section 02 : le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme 15 articles (article 16- article 30)

Section 03 : le plan d'occupation des sols , 8 articles (article 31 –article 38)

Section 04 : consistance des terres à urbaniser et urbanisables , 4 articles (art 39- art 42)

Ch4

7 articles concernant des dispositions particulières applicables à certaines parties de territoire

Article 01 précise les parties de territoire concernées (littoral , les territoires présentant un caractère naturel, culturel ou historique marqué ainsi que les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes)

Section 1 : littoral (2 articles)

Section 2 : les territoires à caractère naturel et culturel marqué (2 articles)

Section 03 : les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes

Ch5

20 articles concernant les actes d'urbanisme : Permis de lotir – Permis de construire et permis de démolir

Section 01 : disposition générales (2 articles)

Section 02 : Permis de construire (5 articles) / Section 03 : permis de lotir (3 articles)

Section : permis de démolir (articles) / section 05 : dispositions diverses (9 articles)

Ch6

3 articles concernant la clôture

Ch07 /
ch 08

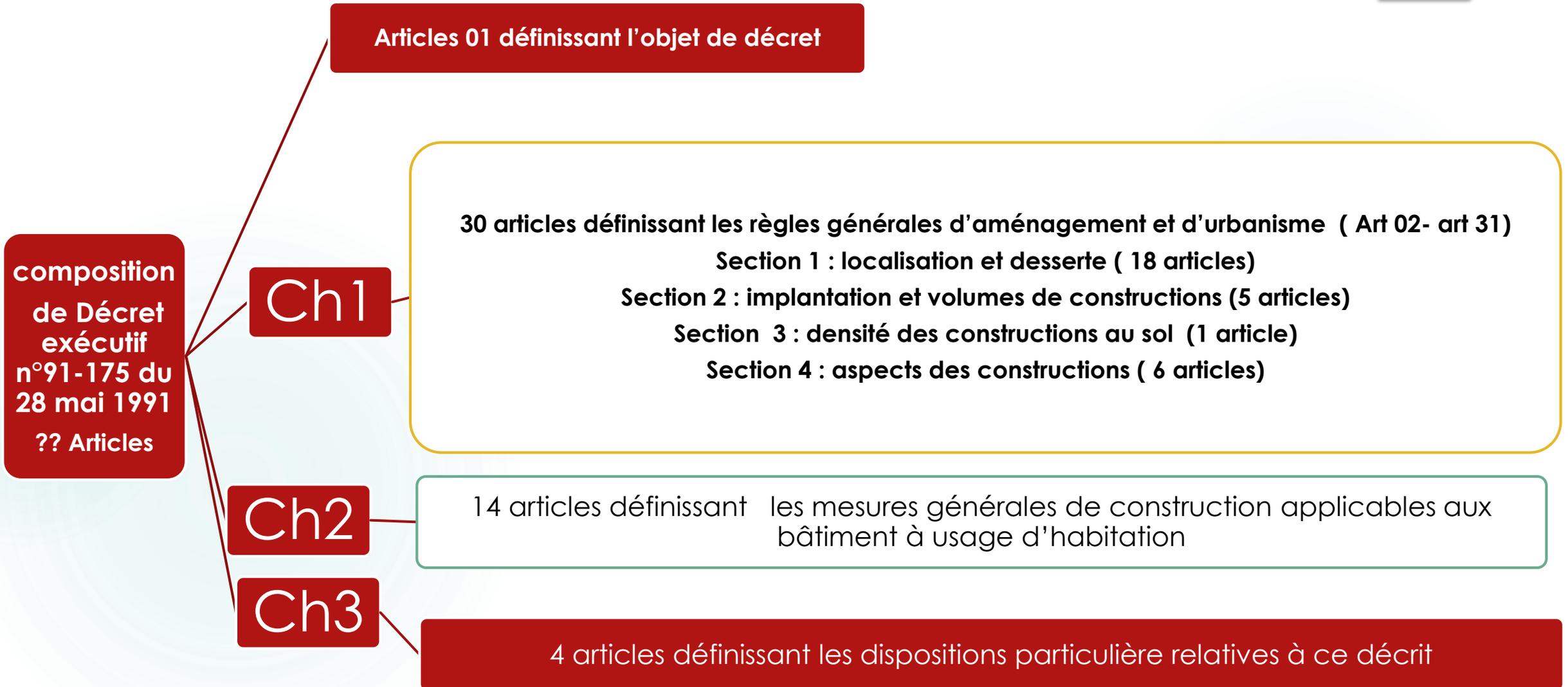
Chapitre 07 : 6 articles concernant les sanctions / section 1 concerne le contrôle (3 articles) , section 2 sur les infractions (3 articles)

Chapitre 08 : 3 articles sur les dispositions particulières

4-le Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction

Article 1^{er}. — En application des dispositions de la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 susvisée et notamment ses articles 4, 6, 45, 47 et 54, et sous réserve des dispositions particulières prévues par la législation et la réglementation en vigueur, le présent décret fixe les règles générales d'aménagement d'urbanisme, et de construction, lesquelles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les projets de lotissements ou de construction.

4-le Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction



5 – Exemples d'articles de la loi n° 90-29

Art. 4. — Seules sont constructibles, les parcelles :

— **qui respectent l'économie urbaine, lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des parties urbanisées de la commune,**

— **dans les limites compatibles avec la viabilité des exploitations agricoles lorsqu'elles sont situées sur des terres agricoles,**

— **dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,**

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

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

5 – Exemples d'articles de la loi n° 90-29

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

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

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

Art. 54. — Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont déterminées par voie réglementaire.

Sont également fixées par voie réglementaire, les règles de construction et d'aménagement des locaux et les normes d'équipement, de fonctionnement et de contrôle des installations d'aération et de chauffage.

CHAPITRE I

REGLES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Section 1

Localisation et desserte des constructions

Art. 2. — Lorsque les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, de leur dimensions ou de leur utilisation, le permis de construire ou le permis de lotir, peut être refusé ou n'être accordé, que sous réserve du respect de prescriptions spéciales contenues dans les lois et règlements en vigueur.

Art. 3. — Lorsque la construction ou l'aménagement est projeté sur terrain exposé à un risque naturel, tel qu'inondations, érosions, affaissement, éboulement, séisme, avalanche, le permis de construire ou de lotir, peut être refusé ou n'être accordé, qu'à des conditions spéciales requises par les lois et règlements en vigueur.

6 – Exemples d'articles de décret exécutif n°91-175

Art. 10. — Conformément aux dispositions du décret n° 68-06 du 11 janvier 1968 susvisé, et eu égard aux nécessités de l'hygiène, de la sécurité et de la tranquillité des habitants de l'immeuble à construire, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de :

— cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,

— trente cinq mètres de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires ainsi que de l'axe de voies inscrites sur une liste établie par décret pris sur rapport du ministre chargé des travaux publics pour la voirie nationale et sur rapport conjoint du dit ministre et du ministre chargé des collectivités locales pour les autres voies.

Des dérogations aux règles de recul fixées ci-dessus peuvent être accordées lorsque la construction est liée directement au service ou à l'usage de la voie, notamment lorsqu'il s'agit de postes de distribution de carburants.

Les dispositions ci-dessus cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties urbanisées de commune. Sera retenue comme limite de parties urbanisées, la limite d'agglomération de plus de cent constructions telles qu'aucune d'entre elles ne soit séparée de la plus proche de plus de deux cents mètres. La délimitation de l'agglomération sera arrêtée par le wali territorialement compétent.

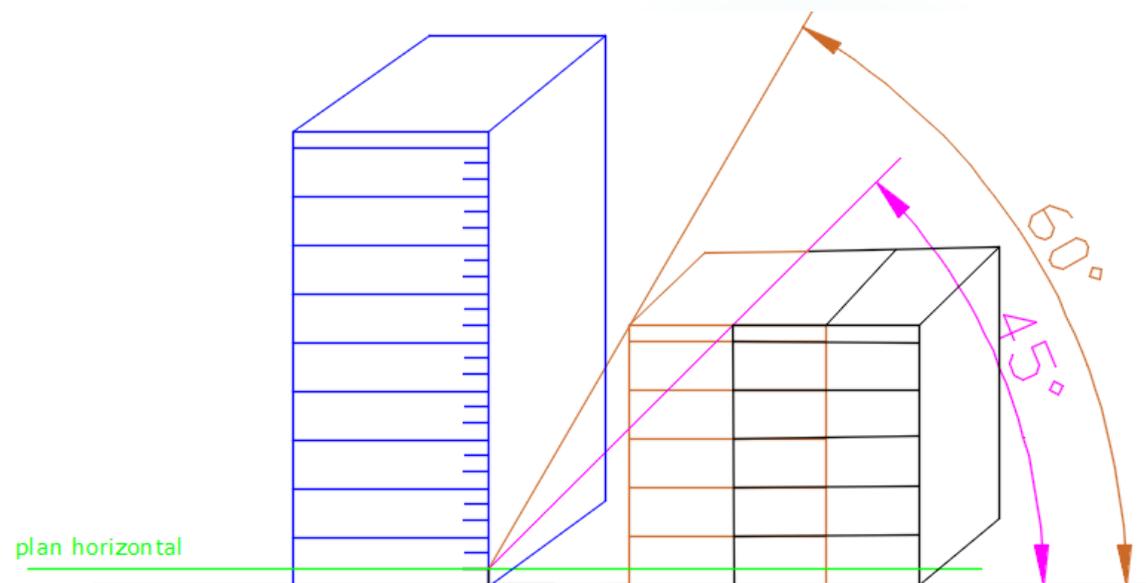
Section 2

Implantation et volume des constructions

Art. 21. — Dans une même propriété, les bâtiments projetés doivent être implantés dans des conditions telles que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble vue sous l'angle de plus de 45 degrés au dessus du plan horizontal considéré à l'appui de ces baies.

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

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



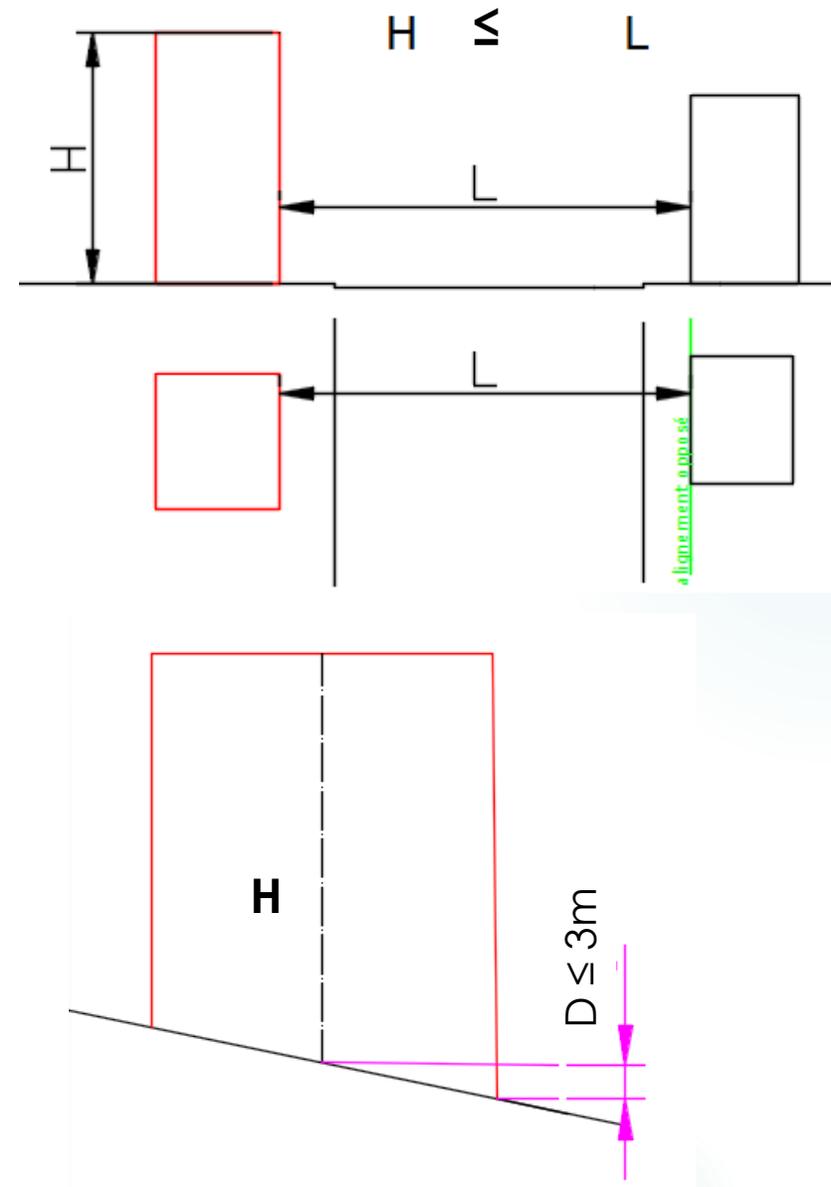
6 – Exemples d'articles de décret exécutif n°91-175

Art. 23. — Lorsqu'un bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie publique, sa hauteur ne dépassera pas la distance comptée horizontalement entre tout point de celui-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

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



Section 4

Aspect des constructions

Art. 28. — Dans les zones déjà partiellement bâties, présentant une unité d'aspect et comprises dans les agglomérations dont le plan d'urbanisme est en cours d'approbation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions spéciales définies par les lois et règlements en vigueur.

Art. 29. — Les clôtures doivent être réalisées en bonne harmonie avec les constructions principales, dans le respect des règles d'architecture et de construction.

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

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder deux mètres quarante (2,40 m) le long des voies de circulation, la partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à un mètre cinquante (1,50 m), mesurée à partir du trottoir.

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

Chapitre II

Mesures générales de construction applicables aux bâtiments à usage d'habitation

Art. 32. — La construction de nouveaux bâtiments d'habitation, la transformation de bâtiments d'habitation existants, lorsque cette transformation affecte le gros-œuvre ou l'économie générale des bâtiments, sont soumis au respect des dispositions du présent décret.

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

Ces bâtiments d'habitation peuvent comprendre :

- des pièces principales destinées au repos, à l'agrément, aux repas des occupants, à l'activité ménagère continue, telles que chambres, pièces de séjour et cuisines.
- des pièces secondaires destinées aux soins d'hygiène des habitants telles que salles d'eau, toilette, cabinet d'aisance ainsi que des espaces de desserte tels que halls d'entrée, couloirs, dégagements intérieurs et extérieurs, escaliers et débarras,
- des dépendances, telles que caves, greniers, buanderies, séchoirs, garages, appentis.

Art. 34. — Toute pièce principale, autre que cuisine doit avoir une surface minimale de dix mètres carrés (10 m²). La plus petite dimension ne pourra être inférieure à deux mètres soixante-dix (2,70 m). La plus grande dimension ne devra pas excéder le double de la plus petite.

La cuisine aura une superficie minimale de six mètres carrés (6 m²).

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

Bibliographie

- 1- [https://formation.xpair.com/cours/hierarchie-textes-reglementaires-para-reglementaires.htm#:~:text=E%2Dformation-,N%C2%B01%20%2D%20Hi%C3%A9rarchie%20des,r%C3%A9glementaires%20et%20para%2Dr%C3%A9glementaires%20%2D%20BP&text=Ce%20sont%20des%20textes%20%C3%A9manant,\(Assembl%C3%A9e%20Nationale%20et%20S%C3%A9nat\).](https://formation.xpair.com/cours/hierarchie-textes-reglementaires-para-reglementaires.htm#:~:text=E%2Dformation-,N%C2%B01%20%2D%20Hi%C3%A9rarchie%20des,r%C3%A9glementaires%20et%20para%2Dr%C3%A9glementaires%20%2D%20BP&text=Ce%20sont%20des%20textes%20%C3%A9manant,(Assembl%C3%A9e%20Nationale%20et%20S%C3%A9nat).)
- 2- La loi n°90- 29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et a l'urbanisme
- 3- 4-Le Décret exécutif n°91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction
- 4- REGLES PARASISMIQUES ALGERIENNES RPA 99 / VERSION 2003
- 5- Centre National d'Etudes et de Recherches Intégrées du Bâtiment (1998) D.T.R. C 3-4 ,Règles de calcul des apports calorifiques des bâtiments.
- 6- <http://www.cnerib.edu.dz/#>
- 7- <https://www.lkeria.com/liste-lois-immobilières>