

La délivrance des actes d'urbanisme dans la wilaya de Mila : procédures et contraintes

Date de réception : 26/12/2020 ; Date d'acceptation : 11/03/2021

Résumé

Les pouvoirs publics en Algérie ont introduit une gamme d'actes d'urbanisme pour l'établissement, la production, la formation et la transformation du bâti, le management économique et pertinent du sol et la protection de l'environnement.

Le présent article tente d'élucider les questions principales suivantes : Quels sont les actes d'urbanisme qui gèrent l'espace urbain ? répondent-ils aux attentes en matière d'urbanisme ? Comment satisfaire les exigences formulées vis à vis des bâtiments destinés à un usage donné, Comment se déroulent ces opérations dans la wilaya de Mila à travers les guichets uniques communaux et le guichet unique de wilaya ?

Mots clés: actes; urbanisme; Algérie; guichet unique; démarches.

NORA CHEBLI ¹ *

HAFID LAYEB ²

1 Département De
L'aménagement Du
Territoire, Faculté Des
Sciences de la Terre et de
la Géographie, Université
Constantine 1, Algérie
2 Université Constantine 1,
Algérie.

Abstract

The public authorities in Algeria have introduced a range of town planning acts for the establishment, production, training and transformation of buildings, the economic and relevant management of the land and the protection of the environment.

This article attempts to elucidate the following main questions: What are the urban planning acts that manage urban space? Do they meet expectations in terms of town planning? How to meet the requirements formulated with regard to the buildings intended for a given use, how are these operations carried out in the wilaya of Mila through the municipal one-stop-shops and the one-stop-shop of the wilaya?

Keywords: acts; urban planning; Algeria; one - stop shop; procedures.

ملخص

أدرجت السلطات العمومية في الجزائر مجموعة من أدوات التعمير من أجل إنشاء، إنتاج، تكوين، تحويل المباني، الإدارة الاقتصادية الفعالة للعقار وحماية البيئة.

تحاول هذه المقالة توضيح الأسئلة الرئيسية التالية: ما هي أدوات التعمير التي تدير المجال الحضري؟ هل تلبى توقعات وضعية التعمير؟ كيف يتم تلبية المتطلبات المتعلقة بالمباني المعدة لاستخدام معين، كيف يتم تفعيل هذه الأدوات في ولاية ميلة من خلال الشبكات الوحيد للبلدية وللولاية؟

الكلمات المفتاحية: أدوات؛ تعميم؛ الجزائر؛ الشبكات الوحيد؛ الإجراءات.

* Corresponding author, e-mail: chabnora@gmail.com

I- Introduction :

L'aménagement, la production, la conception et la transformation du bâti, la gouvernance économique et réfléchi du sol et la préservation de l'environnement, sont assurés en Algérie par plusieurs actes de l'urbanisme.

Cette contribution met en exergue la typologie des actes d'urbanisme et le processus de délivrance de chacun d'eux en Algérie à travers le cas de la wilaya de Mila. Elle répond particulièrement aux questionnements suivants : Quels sont les actes d'urbanisme en Algérie ? Quelles sont les procédures et démarches pour l'obtention de ces actes ? Quels sont les contraintes et les refus d'obtention de ces actes ? Répondent-ils aux espérances en matière d'urbanisme ? Quel est le bilan de la nouvelle procédure des guichets uniques des communes et de la wilaya ? ...etc.

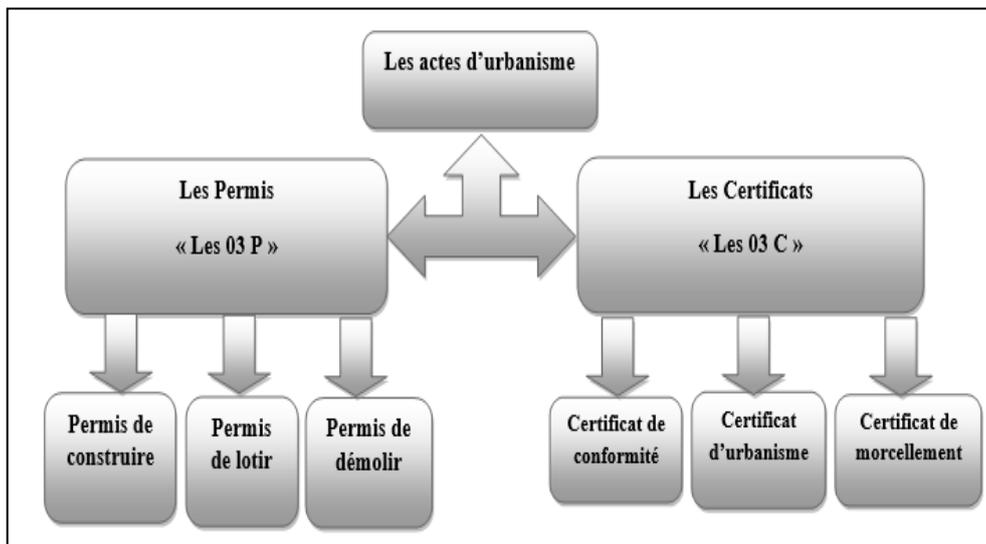
I.1. Les actes d'urbanisme :

1.1. Quels sont les actes d'urbanisme en Algérie ?

Les actes d'urbanisme en Algérie sont : le permis de construire, le permis de lotir, le permis de démolir, le certificat d'urbanisme, le certificat de morcellement, et le certificat de conformité (voir graphe n°01).

Les actes d'urbanisme sont délivrés par les assemblées populaires communales (APC), selon la demande des citoyens ainsi que la nature de l'opération ; construction, démolition, viabilisation, morcellement,...etc. Ainsi, aucune des opérations précitées ne peut être engagée sans la délivrance d'acte d'urbanisme.

Graphe n° 01 : Les actes d'urbanisme en Algérie



Source : Chebli N, 2020

1.2. Définition des actes d'urbanisme

Une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de lotir,...), peut être définie comme l'autorisation donnée par une autorité administrative d'édifier une ou plusieurs constructions nouvelles ou de modifier une ou plusieurs constructions existantes, préalablement à l'exécution des travaux. Il doit respecter les règles d'urbanisme

concernant notamment l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords¹.

Le permis est un acte administratif, livré sous forme d'arrêté par un pouvoir public : pour morceler un terrain, l'édification d'une nouvelle construction, l'extension, la modification ou la démolition d'une construction existante conformément à la réglementation en vigueur.

Le droit de construire est lié à la possession du sol, il se plie à la stricte considération des ordonnances législatives et réglementaires relatives à l'utilisation du sol, il est soumis au permis de construire, de lotir ou de démolir. Le certificat d'urbanisme et le certificat de morcellement constituent une formalité antérieure à l'acquisition d'une autorisation d'urbanisme (permis). Les permis sont délivrés par le président de l'assemblée populaire communale, par le wali ou par le Ministre chargé de l'urbanisme, selon les cas. De même, les différents certificats sont délivrés par le président de l'assemblée populaire communale (P/APC) le wali, selon les cas.

1.3. Objets des actes d'urbanisme

Le tableau suivant décrit l'objet de chaque acte d'urbanisme :

Tableau n° 01 : Objets des actes d'urbanisme

Permis de construire	Permis de lotir	Certificat de conformité	Certificat d'urbanisme	Permis de démolir	Certificat de morcellement
Toute nouvelle construction ou transformation de construction dont les travaux portant sur le changement de : Emprise au sol, gabarit, Façade, Vocation ou destination, Structure porteuse, et réseaux collectifs traversant la propriété, est subordonnée à la possession du permis de construire.	Opération de division en deux ou plusieurs lots d'une propriété foncière non bâtie (terrain nu).	Conformité des travaux réalisés et vaut permis d'habiter ou de mise en exploitation de la construction.	Indique les droits à construire et les servitudes affectant le terrain considéré. ¹	Démolition totale ou partielle d'une construction située dans une zone spécifique ou lorsque les conditions techniques et de sécurité le demandent.	Informe sur les conditions de possibilité de division d'une propriété foncière bâtie en deux ou plusieurs lots.

Source : réalisé à partir du décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

Ces dits documents ne concernent pas les infrastructures couvertes par le secret de défense nationale englobant les infrastructures militaires destinées à l'exécution de missions principales du ministère de la défense nationale, ainsi que certaines

¹Le certificat d'urbanisme ou la fiche de renseignements, doit indiquer : les prescriptions d'aménagement et d'urbanisme applicables au terrain ; les servitudes affectant le terrain et autres prescriptions techniques particulières ; la desserte du terrain par des réseaux d'infrastructures publics existants ou prévus ; les risques naturels pouvant affecter le site concerné et ceux identifiés ou cartographiés pouvant limiter ou exclure la constructibilité du terrain d'implantation du projet, notamment : l'apparition en surface de failles sismiques actives ; les mouvements de terrain (glissement, effondrement, coulée de boue, tassement, liquéfaction, éboulement...) ; les terrains inondables. Les risques technologiques constitués par les établissements industriels dangereux, les canalisations de transport de produits pétroliers et de gaz et les lignes de transport d'énergie.

infrastructures spécifiques ayant un caractère hautement stratégique et relevant d'autres départements ministériels, organismes ou institutions ².

1.4. La constitution du dossier administratif de demandes des actes d'urbanisme

Tableau n° 02 : La constitution du dossier administratif de demandes des actes d'urbanisme

Le tableau n° 02 ci-dessus, évoque les pièces constitutives du dossier administratif à présenter pour la délivrance de chaque acte d'urbanisme :

Permis de construire	Permis de lotir	Certificat de conformité	Certificat d'urbanisme	Permis de démolir	Certificat de morcellement
<p>Les références du permis de lotir pour les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement à usage d'habitation ou autre,</p> <p>L'arrêté de l'autorité compétente autorisant la création ou l'extension d'établissements industriels et commerciaux classés dans les catégories d'établissements dangereux, insalubres et incommodes ;</p> <p>Le certificat de viabilité délivré conformément aux dispositions citées ci-dessus, pour les constructions situées dans un lotissement autorisé par un permis de lotir.²</p>	<p>Demande du propriétaire ou son mandataire</p> <p>Copie de l'acte de propriété ou mandat.</p> <p>Copie de statut lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale.</p>	<p>Déclaration d'achèvement des travaux.</p>	<p>Demande de certificat d'urbanisme par le propriétaire ou le mandataire</p>	<p>Demande du propriétaire ou son mandataire</p> <p>Copie de l'acte de propriété ou mandat.</p> <p>Copie de statut lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale</p> <p>Ampliation de l'acte administratif ayant prononcé de l'affectation du terrain ou de la construction.</p>	<p>Demande du propriétaire ou son mandataire</p> <p>Copie de l'acte de propriété ou mandat.</p> <p>Copie de statut lorsque le propriétaire ou le mandataire est une personne morale.</p>

Source : réalisé à partir du décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

²Le demandeur peut préciser la réalisation des travaux d'une ou plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches. Dans ce cas, il est tenu de fournir, à l'appui de sa demande, les pièces écrites et graphiques qui en déterminent la consistance.

1.5 La constitution du dossier technique de demandes des actes d'urbanisme

Le tableau ci-après, relate le dossier technique exigé pour la délivrance de chaque acte d'urbanisme :

Tableau n° 03 : La constitution du dossier technique de demandes des actes d'urbanisme

Permis de construire	Permis de lotir	Certificat de conformité	Certificat d'urbanisme	Permis de démolir	Certificat de morcelllement
<p>Dossier technique³ comprenant :</p> <p>Dossier architectural comprenant :</p> <p>1. Le plan de situation à une échelle appropriée permettant la localisation du projet ;</p> <p>2. Le plan de masse comportant les indications suivantes : Les limites du terrain, sa superficie, son orientation, et le tracé des clôtures, le cas échéant ; Les courbes de niveau ou la surface de nivellement, et les coupes schématiques du terrain ; 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, ainsi que la destination des espaces construits et non construits ; La surface totale de planchers 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 projetés sur le terrain ; à l'échelle 1/200ème pour les parcelles de moins ou égale à 500 m² ou 1/500ème pour les parcelles de moins ou égale à 5000 m² et plus de 500 m² et 1/1000ème pour les parcelles de plus de 5000 m²⁴</p> <p>3. Les différents plans⁵, des distributions intérieures des différents niveaux de</p>	<p>Plan de situation,</p> <p>Plans des voies et réseaux à réaliser,</p> <p>Cahier des charges.</p> <p>Elaborés par l'Architecte et l'ingénieur exerçant selon les dispositions légales en vigueur.</p>	/	/	<p>Plan de situation,</p> <p>Plans des voies et réseaux à réaliser,</p> <p>Cahier des charges</p> <p>Elaborés par l'Architecte et l'ingénieur exerçant selon les dispositions légales</p>	<p>Plans graphiques élaborés par l'architecte et le géomètre exerçant selon les dispositions légales en vigueur.</p>

³Hormis les projets de construction des habitations individuelles, il est exigé une notice accompagnée de schémas utiles et comportant les indications suivantes : les effectifs et la capacité d'accueil de chaque local, le mode de construction de toitures, ainsi que la nature des matériaux utilisés, la description sommaire des dispositifs d'alimentation en électricité, de gaz, de chauffage, d'adduction en eau potable, d'assainissement et d'aération ; les plans des réseaux d'évacuation des eaux usées ; la description sommaire des organes de production, de transformation, de stockage des matières premières et des produits manufacturés pour les bâtiments industriels ; 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, à l'agriculture et à l'environnement, contenues dans les eaux usées évacuées et les émissions gazeuses, ainsi que le dispositif de traitement, de stockage et de filtrage ; le niveau du bruit produit, pour les constructions à usage industriel et commercial et établissements destinés à recevoir du public.

⁴ - À l'échelle :

- du 1/50ème pour les constructions dont l'emprise au sol est moins de 300m²,
- du 1/100ème pour les constructions dont l'emprise au sol est entre 300m² et 600m²
- et du 1/200ème pour le reste des constructions :

<p>construction, les locaux techniques, ainsi que les façades y compris celles des clôtures, les coupes utiles et les images en trois dimensions permettant de situer le projet dans son environnement proche.⁶</p> <p>4. Une notice comporte le devis descriptif et estimatif des travaux ainsi que les délais de réalisation.</p> <p>5. Les pièces écrites et graphiques indiquant la construction par tranche, s'il y a lieu.</p> <p>L'étude de génie civil comprenant :</p> <p>1. Un rapport, établi et signé par un ingénieur agréé en génie civil, précisant la définition et la description de la structure porteuse et le dimensionnement des ouvrages et des éléments composant la structure ;</p> <p>2. Les vues en plans des structures aux mêmes échelles que ceux des plans du dossier d'architecture.</p>				en vigueur .	
---	--	--	--	--------------	--

1.6. Dépôt de demandes des actes d'urbanisme

Le tableau suivant retrace les étapes de dépôt des demandes de délivrance des actes d'urbanisme :

Tableau n° 04 : Dépôt et délivrance des actes d'urbanisme

Permis de construire	Permis de lotir	Certificat de conformité	Certificat d'urbanisme	Permis de démolir	Certificat de morcellement
La demande de permis de construire et les dossiers qui l'accompagnent sont adressés au P/APC de la commune du lieu d'implantation du projet, quel que soit le seuil de compétence. La date de dépôt de la demande est constatée par un récépissé, délivré le jour même, par le président de l'assemblée populaire communale, après vérification des pièces nécessaires qui devront être conformes à la composition des dossiers telle que prescrite. La nature des pièces fournies est mentionnée de façon détaillée sur le récépissé.	Le dépôt de dossier se fait au niveau de l'APC du lieu d'implantation de la construction.	Le dépôt de dossier se fait au niveau de l'APC du lieu d'implantation de la construction.	Le dépôt de dossier se fait au niveau de l'APC du lieu d'implantation du terrain	Le dépôt de dossier se fait au niveau de l'APC du lieu d'implantation de la construction.	APC du lieu d'implantation du terrain.

Source : réalisé à partir du décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

1.7. Délivrance des actes d'urbanisme

Le tableau ci-dessus explique le processus de délivrance des actes d'urbanisme :

⁵ - La destination des différents locaux devra figurer sur les plans.

- Pour les projets de transformation de façades ou de gros œuvres, les parties anciennes conservées ou démolies ainsi que celles projetées, doivent apparaître distinctement.

Tableau n° 05 : Délivrance des actes d'urbanisme

Permis de construire	Permis de lotir	Certificat de conformité	Certificat d'urbanisme	Permis de démolir	Certificat de morcellement
<p>Lorsque la remise du PC relève de la compétence du P/APC, Le guichet unique au niveau de la commune doit statuer sur les demandes de permis de construire dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier. lorsque la remise du PC relève de la compétence du Wali ou du Ministre, Le guichet unique au niveau de la Wilaya doit statuer sur les demandes de permis de construire dans un délai de quinze (15) jours suivant la date de dépôt du dossier.</p> <p>L'arrêté portant permis de construire doit être notifié, dans tous les cas, au demandeur Obligatoirement par le P/APC dans les vingt (20) jours suivant le dépôt.</p>	<p>L'instruction du dossier se fait au niveau du guichet unique de la commune ou de la wilaya dans les mêmes formes que celles prévues pour le permis de construire.</p> <p>- 2 mois, lorsque la remise du permis de lotir relève de la compétence du P/APC</p> <p>- 3 mois, pour tous les autres cas.</p>	<p>Le certificat de conformité peut être délivré par tranche, selon les délais indiqués sur l'arrêté du permis de construire, et dans le cas où les travaux restants ne portent pas préjudice au fonctionnement de la tranche achevée.</p> <p>Le certificat de conformité est obligatoire pour l'établissement du titre de propriété de la construction réalisée.</p>	<p>Le certificat d'urbanisme est délivré 15jours après le dépôt de la demande.</p>	<p>La demande de permis de démolir est instruite par le guichet unique installé auprès de la commune dans les mêmes formes prévues pour l'instruction du permis de construire. Le délai d'instruction est d'un (1) mois, à compter de la date de dépôt du dossier de la demande.</p>	<p>La demande de certificat de morcellement est instruite au niveau du guichet unique de la commune dans les mêmes formes que celles prévues pour le permis de construire. Le certificat de morcellement est remis 01 mois qui suit le dépôt de la demande.</p>

Source : réalisé à partir du décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

1.8. Recours au titre des actes d'urbanisme

Le tableau ci-après détaille les étapes à suivre pour présenter le recours en cas de refus de délivrance des actes d'urbanisme :

Tableau n° 06 : Recours en cas de refus de délivrance des actes d'urbanisme

Permis de construire	Permis de lotir	Certificat de conformité	Certificat d'urbanisme	Permis de démolir	Certificat de morcellement
<p>Le premier recours : Le demandeur non convaincu de la réponse qui lui est notifiée, ou en cas de silence de l'autorité compétente dans les délais requis, peut introduire un recours contre accusé de réception, auprès de la wilaya. Dans ce cas, le délai de la délivrance ou le refus motivé est de quinze (15) jours.</p>	<p>En cas de non satisfait de la réponse</p> <p>En cas de silence de l'autorité</p> <p>Délai de la délivrance ou du refus motivé est de 15 jours.</p>	<p>En cas de non satisfait de la réponse. En cas de silence de l'autorité</p> <p>Délai de la délivrance ou du refus motivé est de 15 jours.</p>	<p>En cas de non satisfait de la réponse</p> <p>En cas de silence de l'autorité</p> <p>Délai de la délivrance ou du refus motivé est de 15 jours.</p>	<p>En cas de non satisfait de la réponse</p> <p>En cas de silence de l'autorité</p> <p>Délai de la délivrance ou du refus motivé est de 15 jours.</p>	<p>En cas de non satisfait de la réponse. En cas de silence de l'autorité</p> <p>Délai de la délivrance ou du refus motivé est de 15 jours.</p>
<p>Le deuxième recours : Si le demandeur ne reçoit pas de réponse dans le délai prescrit qui suit le dépôt du recours, un second recours peut être introduit auprès du ministère chargé de l'urbanisme. Dans ce cas et sur la base des informations transmises par les services de l'urbanisme de la wilaya, les services du ministère chargés de l'urbanisme instruiront ces derniers l'effet de répondre favorablement au postulant ou de l'informer du refus motivé, dans un délai de quinze (15) jours après le dépôt du recours. Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.</p>	<p>Si pas de réponse après le délai prescrit qui suit le 1^{er} recours, Réponse favorable ou refus motivé dans un délai de 15 jours après le dépôt du recours, Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.</p>	<p>Si pas de réponse après le délai prescrit qui suit le 1^{er} recours, Réponse favorable ou refus motivé dans un délai de 15 jours après le dépôt du recours. Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.</p>	<p>- Si pas de réponse après le délai prescrit qui suit le 1^{er} recours - Réponse favorable ou refus motivé dans un délai de 15 jours après le dépôt du recours. Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.</p>	<p>Si pas de réponse après le délai prescrit qui suit le 1^{er} recours Réponse favorable ou refus motivé dans un délai de 15 jours après le dépôt du recours. Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.</p>	<p>Si pas de réponse après le délai prescrit qui suit le 1^{er} recours Réponse favorable ou refus motivé dans un délai de 15 jours après le dépôt du recours. Une action en justice peut être introduite auprès de la juridiction compétente.</p>

Source : réalisé à partir du décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

1.9. La viabilité des actes d'urbanisme

Le tableau n° 07 expose la viabilité de chaque acte d'urbanisme :

Tableau n° 07 : La viabilité des actes d'urbanisme

Permis de construire	Permis de lotir	Certificat de conformité	Certificat d'urbanisme	Permis de démolir	Certificat de morcellement
<p>Le permis de construire est réputé caduc, si la construction n'est pas achevée dans le délai fixé dans l'arrêté du permis de construire. Le délai est fixé après appréciation de l'autorité compétente de la proposition du maître de l'œuvre en fonction de l'envergure du projet. Pour tout début ou reprise des travaux après le délai de validité précités, une nouvelle demande de permis de construire est obligatoire. Cette demande donne lieu à un permis de construire établi sans nouvelle instruction, condition que les dispositions et prescriptions d'aménagement et d'urbanisme n'aient pas évolué dans un sens défavorable ce renouvellement et les travaux réalisés sont conformes au premier permis de construire délivré. Lorsque le permis de construire est délivré en vue de la réalisation d'une ou de plusieurs constructions en une ou plusieurs tranches, il est réputé caduc si la tranche n'est pas achevée dans le délai portant permis de construire.</p>	<p>Le permis de démolir est réputé caduc si :</p> <p>La démolition n'est pas intervenue au bout de six mois,</p> <p>Les travaux sont suspendus durant une année,</p> <p>Annulé par décision de justice.</p>	/	<p>La validité du certificat d'urbanisme est subordonnée à la validité du POS en vigueur ou du PDAU dans le cas de l'absence du POS.</p>	<p>Le permis de démolir est réputé caduc si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La démolition n'est pas intervenue au bout de six mois, - Les travaux sont suspendus durant une année, - Annulé par décision de justice. 	<p>3 ans, à compter de la date de sa notification.</p> <p>Le certificat de morcellement ne vaut pas certificat d'urbanisme</p>

Source : réalisé à partir du décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

1.10 Les guichets uniques

1.10.1. Le guichet unique de la commune

Le guichet unique de la commune, créé par arrêté signé par le chef de daïra territorialement compétent, est placé au niveau de la commune. Cependant, le guichet unique peut être intercommunal installé au sein de la daïra pour les communes éparses et sous l'appréciation du wali ou du chef de daïra, dans le cas des communes découlant de la même daïra. Dans ce cas, le guichet unique est produit par arrêté signé par le wali territorialement adroit, ou le chef de daïra pour les communes de la même daïra.

Le guichet unique communal est composé de :

a- Membres permanents : 1)-Président de l'assemblée populaire communale ou son représentant, président ; 2)-Subdivisionnaire de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction ou son représentant ; 3)-Chef d'inspection des domaines ou son représentant ; 4)-Conservateur foncier territorialement compétent ou son représentant ; 5)- L'inspecteur de l'urbanisme ; 6)-Subdivisionnaire des travaux publics ou son représentant ; 7)-Subdivisionnaire de l'hydraulique ou son représentant.

b- Membres invités peuvent être associés ou représentés, le cas échéant, par :

1)- Le subdivisionnaire de l'agriculture ou son représentant ; 2) -Le représentant de la protection civile ; 3) -Le représentant de la direction de l'environnement de wilaya ; 4)- Le représentant de la direction du tourisme de wilaya ; 5) - Le représentant de la direction de la culture de wilaya ; 6) -Le représentant de la santé et de la population ; 7)- Le représentant de la SONELGAZ.

Le guichet unique peut faire appel à toute personne, autorité ou tout organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

1.10.2. Missions du secrétariat technique du guichet unique communal

Le secrétariat technique est assuré par les services de l'urbanisme de la commune, il est chargé de :

- Recevoir les dépôts des dossiers de demande,
- Noter les demandes sur un registre paraphé, selon la date de leur parvenue,
- Organiser les réunions du guichet unique,
- Attribuer les convocations accompagnées de l'ordre du jour aux membres du guichet unique,
- La rédaction des procès-verbaux des séances et autres notes,
- La notification des décisions et des réserves levées, s'il y a lieu, au demandeur,
- L'élaboration des rapports trimestriels d'activités,
- Mettre en place un fichier électronique interactif, des demandes déposées et les suites qui leur sont réservées, ainsi que les arrêtés délivrés,
- L'alimentation de la base de données du ministère chargé de l'urbanisme,
- Mettre à jour le fichier électronique.

1.10.3. Réunions du guichet unique communal

Le guichet unique se réunit au siège de la commune une fois tous les huit jours, en session ordinaire et autant de fois que nécessaire, en sessions extraordinaires. Les convocations accompagnées de l'ordre du jour et de tout autre document utile sont adressés aux membres par le président du guichet unique, au moins, cinq jours avant la date de la réunion.

1.10.4. Le guichet unique de wilaya

Le guichet unique de la wilaya est créé par arrêté signé par le wali territorialement compétent. Installé au niveau de la direction de l'urbanisme, il est composé de :

1)- Représentant du wali, 2) -Directeur chargé de l'urbanisme, président, ou son représentant, 3) -Chef de service de l'urbanisme, le cas échéant, 4) -Président de l'assemblée populaire de wilaya ou son représentant, 5) - Deux (2) membres de l'assemblée populaire de wilaya, élus par leurs pairs,6) -Président de l'assemblée populaire communale concernée,7) - Directeur des domaines ou son représentant, 8) - Directeur de la conservation foncière ou son représentant,

9)- Directeur des services agricoles ou son représentant, 10) - Directeur des travaux publics ou son représentant, 11) - Directeur des ressources en eau ou son représentant, 12) - Directeur de la protection civile ou son représentant,

13)- Directeur de l'énergie et des mines ou son représentant, 14) -Directeur de SONELGAZ ou ses représentants de la GRTE et de la GRTG, 15) - Directeur de l'environnement, ou son représentant, 16) - Directeur du tourisme ou son représentant, 17) -Directeur de la culture ou son représentant, 18) - Directeur de la santé et de la population ou son représentant.

Le guichet unique peut faire appel à toute personne, autorité ou tout organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

1.10.4.1. Réunions du guichet unique de wilaya

La délivrance des actes d'urbanisme dans la wilaya de Mila : procédures et contraintes

Le guichet se réunit au siège de la wilaya, sur appel de son président, une (1) fois tous les quinze (15) jours minimums et autant de fois que nécessaire. Les convocations accompagnées de l'ordre du jour et de tout autre document utile, sont destinés aux membres, par le président du guichet unique, au moins, cinq (5) jours avant la date de la réunion.

1.10.4.2. Missions du secrétariat technique du guichet unique de wilaya

Le guichet unique dispose, dans le cadre de son fonctionnement, d'un secrétariat technique installé au niveau de la direction de l'urbanisme de la wilaya, il est chargé de:

- Recevoir et enregistrer les demandes sur un registre paraphé,
- Préparer les réunions du guichet unique de wilaya,
- Transmettre les convocations accompagnées de l'ordre du jour aux membres du guichet unique de wilaya,
- La rédaction des procès-verbaux de séances et autres notes,
- La notification des décisions aux demandeurs par le biais de la commune concernée,
- L'élaboration des rapports trimestriels d'activités,
- Mettre en place un fichier électronique interactif, des demandes déposées et les suites qui leur sont réservées, ainsi que les arrêtés délivrés,
- L'alimentation de la base de données du ministère chargé de l'urbanisme,
- Mettre à jour le fichier électronique.

II. Les actes d'urbanisme dans la wilaya de Mila

1- L'état de délivrance des actes d'urbanisme dans la wilaya de Mila

Le tableau suivant enseigne que durant la période (entre 2013 et 2016) plus de trois quarts des demandes d'actes d'urbanisme formulées sont accordés (sur 10981 demandes déposées 8173 demandes sont accordées ce qui représente 74,43% des demandes).

Presque la totalité des demandes d'actes d'urbanisme formulées (soit 96,08% des demandes) sont des demandes de permis de construire.

Tableau n° 08 : L'état des actes d'urbanisme dans la wilaya de Mila entre 2013 et 2016

Actes	2013		2014		2015		31/03/2016		Total		%
	Demandés	Accordés	Demandés	Accordés	Demandés	Accordés	Demandés	Accordés	Demandés	Accordés	
Permis de construire	3 632	2 897	1 189	951	3 833	3 285	1 897	773	10 551	7 906	74,93
Certificat de conformité	32	18	45	32	51	38	38	24	166	112	67,47
Permis de démolir	10	8	17	12	47	20	13	11	87	51	58,62
Certificat d'urbanisme	22	16	6	2	14	11	01	01	43	30	69,77
Certificat de morcellement	17	07	16	11	07	07	02	02	42	27	64,29
Permis de lotir	45	16	06	01	39	29	02	01	92	47	51,09
Total	3 758	2 962	1 279	1 009	3 991	3 390	1 953	812	10 981	8 173	74,43
%	100	78,82	100	78,89	100	84,94	100	41,58	100	74,43	

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018 & traitement personnel

2- Délivrance des actes d'urbanismes dans la wilaya de Mila à travers les guichets uniques de communes

La lecture du tableau ci-dessus montre que le nombre total de demandes des actes d'urbanisme introduites aux guichets uniques communaux dans la wilaya de Mila est 475 demandes, 73,68% des demandes réceptionnées sont traités et 88,86% des demandes traités sont accordées. Le délai moyen de traitement des dossiers de demandes des différents actes d'urbanisme est 15 jours. Pour les permis de construire, le nombre de demandes est limité par rapport au nombre de 32 communes, ce qui laisse apparaître la prédominance des constructions illicites (sans permis de construire dû à la propriété foncière privé par acte sous- seing privé³).

La majorité des actes d'urbanisme délivrés à travers les guichets uniques communaux dans la wilaya de Mila sont des permis de construire soit 93,14% des actes délivrés.

Tableau n°09 : Délivrance des actes d'urbanismes introduits aux guichets uniques communaux de la wilaya de Mila au 2^{ème} trimestre de l'année 2017

Actes d'urbanisme	Demandes déposées	Traités			En cours de traitement
		Demandes accordées (1)	Demandes rejetées (2)	Total (1)+(2)	
Permis de construire	446	292	34	326	120
Permis de lotir	01	0	0	0	01
Permis de démolir	06	05	0	05	01
Certificat de conformité	15	12	02	14	01
Certificat de morcellements	03	0	03	03	0
Certificats d'urbanisme	04	02	0	02	02
Total	475	311	39	350	125

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018 & correction personnelle

3- Délivrance des actes d'urbanismes dans la wilaya de Mila à travers le guichet unique de wilaya

A la lumière du tableau ci-après, nous constatons que seulement 49 demandes de permis de construire ont été déposées au niveau du guichet unique de wilaya dont 36 demandes traitées (soit 73,47 % des demandes) dont 58,33% accordées et 13 demandes en cours de traitement (soit 26,53% des demandes).

Tableau n°10 : Bilan des activités du guichet unique de wilaya en 2^{ème} trimestre année 2017

Actes d'urbanisme		Demandes déposées	Traités			En cours de traitement
			Demandes accordées (1)	Demandes rejetées (2)	Total (1)+(2)	
Permis de construire		49	21	15	36	13
Total	Valeur absolue	49	21	15	36	13
	%	100			73,47	26,53
			58,33	41,67	100	

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018 & traitement personnel.

4- Répartition des permis de construire accordés selon usage et par secteur au 31/12/2017

Le tableau n° 11 révèle que la répartition des permis de construire accordés selon usage et par secteur au 31/12/2017, montre que la majorité (soit 97,21%) des permis accordés sont à usage d'habitation avec 2548 permis contre 53 permis accordés à usage commercial et équipement.

La plupart des permis accordés (1994 permis accordés soit 65,44%) se situent dans le secteur à urbaniser (SAU) et 27,99 % aux secteurs urbanisés (SU).

Tableau n° 11 : Répartition des permis de construire accordés selon usage et par secteur au 31/12/2017

Secteurs		A usage d'habitation (Logements)	Equipement & commerce	Modification, Aménagement, Extension	Autres	Total	%
S. U ⁷		806	21	23	03	853	27,99
S.A. U ⁸		1960	32	1	01	1994	65,44
S.U. F ⁹		52	0	1	0	53	1,74
S.N. U ¹⁰		144	0	3	0	147	4,83
Total	Valeur absolue	2962	53	28	04	3047	100
	%	97,21	1,74	0,92	0,13	100	

⁷Les secteurs urbanisés SU incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leur desserte (constructions).

⁸Les secteurs à urbaniser SAU concernent les terrains destinés à être urbanisés à court et à moyen termes, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU.

⁹Les secteurs d'urbanisation future SUF incluent les terrains destinés à être à long terme aux échéances prévues par le PDAU.

¹⁰Les secteurs non urbanisables SNU sont ceux dans lesquels les droits à construire sont édictés et réglementés

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018

5- Répartition des permis de construire rejetés selon les motifs des rejets au 31/12/2017

Le tableau ci-après montre que 89,60% des dossiers de demandes de permis de construire réceptionnés sont accordés, 4,63% sont en instance et 5,77% sont rejetés. Pour les dossiers qui ont fait objet de recours, qui sont au nombre de 33, les motifs des rejets enregistrés sont : **(1)- d'ordre technique** : non-respect des plans approuvés, problèmes de copropriété, passage de réseaux, présence de servitudes, discordance entre acte et plans présentés, discordance des surfaces,...etc. **(2)- d'ordre juridique** : terrain dont les propriétés sont non définies, terrain en litige... **(3)- d'ordre administratif** : Les dossiers réceptionnés, notifiés aux niveaux des communes et traités au niveau de la DUAC, après l'instruction N° 85 du 17/01/2013, ces dossiers seront traités au niveau des communes en consultant les services d'urbanisme des daïras.

Tableau n° 12 : Répartition des permis de construire rejetés selon les motifs des rejets au 31/12/2017

PC	Usage des constructions du PC demandées				Usage des constructions du PC accordées				En cours	PC rejetées	Motifs des rejets des dossiers qui ont fait objet de recours		
	A usage d'habitations	Equipement +commerce	Modification- Aménagement- Extension	Autres	A usage d'habitations	Equipement +commerce	Modification, Aménagement, Extension	Autres			Motifs		
											Techniques	Juridiques	Administratifs
Nbre	2962	53	28		2602	95	23	10	141	176	14	11	08
Tot	3047				2730						33		
%	100				89,60				4,63	5,77	42,43	33,33	24,24

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018 & traitement personnel

6-Répartition des permis de lotir accordés par secteur

Le tableau ci-dessus démontre que 11 demandes de lotissements légaux déposées pour l'obtention des permis de lotir se localisent dans les secteurs urbanisés, avec un nombre total de 941 lots avec une superficie moyenne de 150 m²/lot.

Seulement 07 dossiers de demandes de création de lotissements ont été acceptés avec un nombre total de 766 lots.

Tableau n°13 : Répartition des permis de lotir accordés par secteur

Secteurs	Nombre de demandes déposées			Nombre de demandes accordées		
	Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superficie moyenne des lots en m ²	Nombre de lotissements	Nombre de lots	Superficie moyenne des lots en m ²
S. U	11	941	150	7	766	150
S.A. U	0	0	0	0	0	0
S.U. F	0	0	0	0	0	0
S.N. U	0	0	0	0	0	0
Total	11	941	150	7	766	150

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018.

7- Délivrance des actes d'urbanisme pour équipements et logements réalisés par les administrations et les organismes publics au 31/03/2018

Le tableau suivant divulgue que dans le cadre de la mise en œuvre de l'instruction interministérielle n° 01 du 03 janvier 2012 relative à la délivrance des actes d'urbanisme pour les équipements et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics, 901 dossiers de demandes des actes d'urbanisme ont été déposés au niveau de la wilaya de Mila dont 387 demandes traitées (soit 42,95% des demandes) et 514 demandes en liste d'attente pour traitement qui représente 57,05% de la totalité des dossiers déposés. 69,92% des dossiers déposés sont des dossiers de demandes pour obtention des actes d'urbanismes de logements, le reste qui constitue 30,08% constitue des demandes pour équipements. La cadence de traitement et de délivrance des actes est faible, due au manque d'encadrement.

Tableau n°14 : Délivrance des actes d'urbanisme pour équipements et logements

Typologie	Déposés		Traités (1)		Non Traités	
	Equipement	Logement	Equipement	Logement	Equipement	Logement
Total	271	630	173	214	98	416
	901		387		514	
%	30,08	69,92	44,70	55,30	19,07	80,93
	100		42,95		57,05	

réalisés par les administrations et les organismes publics au 31/03/2018 :

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018& mise à jour.

8-Délivrance des actes d'urbanisme dans le cadre de la loi 08-15 pour équipements et logements réalisés par les administrations et les organismes publics au 31/03/2018

Le tableau ci-après réaffirme que sur un total de 935 dossiers réceptionnés, seuls 165 dossiers d'équipements et de logements réalisés par les administrations et les organismes publics ont été régularisés dans le cadre de la loi 08-15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement soit à

17,65% des demandes. 222 dossiers sont en instance (soit 23,74% des demandes) et 514 dossiers rejetés ce qui représente 54,97% de la totalité des demandes.

Tableau n°15 : Situation de la délivrance des actes d'urbanisme dans le cadre de la loi 08-15 pour les équipements et les logements réalisés par les administrations et les organismes publics au 31/03/2018

Typologie	Régularisés		Dossiers traités (1)								Dossiers non traités	
			En instance						Rejetés			
			Domaine		Agriculture		Autres		Domaine			
	Équipement	Logement	Équipement	Logement	Équipement	Logement	Équipement	Logement	Équipement	Logement	Équipement	Logement
Total	64	101	56	0	01	0	18	113	34	0	98	416
935	165		56		01		131		34		514	
100 %	17,65 %		23,74 %						3,64 %		54,97 %	

Source : Direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction, Mila 2018 & correction de l'auteur.

III-Conclusion :

Ces différents actes d'urbanisme (le permis de construire, le permis de lotir, le permis de démolir, le certificat d'urbanisme, le certificat de morcellement, et le certificat de conformité) sont venus pour répondre aux exigences de la population en matière d'urbanisme, mais leur application sur le terrain reste mal formulée et mal utilisée.

REFERENCES :

- [1] Décret exécutif 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;
- [2] Loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- [3] Décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir ;
- [4] Site web : <http://www.dictionnairejuridique.com>, date de consultation le 01/11/2018 ;
- [5] Site web : <http://www.mhuv.gov.dz>, date de consultation le 31/10/2018 ;
- [6] Site web : <https://fr.slideshare.net/Saamysaami/acte-durbanisme>, date de consultation le 20/12/2020 ;
- [7] Site web : <http://www.ardeles-gazost.fr/>, date de consultation le 20/12/2020.

[1] Site web : <http://www.ardeles-gazost.fr/>, date de consultation le 20/12/2020.

[2] Article n° 01 du 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.).

[3] L'acte "sous seing privé" (on dit aussi sous signature privée) est une convention écrite établie par les parties elles-mêmes ou par un tiers, qui a été signée par elles ou par une personne qu'elle a constituée pour mandataire en vue de régler une situation contractuelle (vente, location, société, contrat de travail...), source : <http://www.dictionnairejuridique.com> date de consultation le 01/11/2018.