



LES SERVITUDES DANS LA LÉGISLATION ALGÉRIENNE

Loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Cette loi fixe 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. Elle est composée par 81 articles répartis en 8 chapitres:



- I. Principes généraux;**
- II. Règles générales d'aménagement et d'urbanisme (parcelles constructibles, distances, hauteur, etc..);**
- III. Instruments d'aménagement et d'urbanisme: plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme, plans d'occupation des sols;**
- IV. Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire, telles que le littoral, les territoires à caractère naturel et culturel marqué, les terres agricoles à potentialités élevées ou bonnes;**
- V. Permis de lotir, de construire de démolir;**
- VI. Clôture;**
- VII. Sanctions;**
- VIII. Dispositions particulières et transitoires.**

Chapitre II

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Section 1

Dispositions générales

Art. 3.

– Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques en matière d'occupation des sols et en l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme, les constructions sont régies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme fixées aux article ci-après du présent chapitre.

Chapitre II

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Section 1

Dispositions générales

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 biologiques lorsqu'elles sont situées sur des sites naturels,
- dans les limites compatibles avec avec la nécessité de sauvegarde des sites archéologiques et culturel.

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

Chapitre II

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Section 1

Dispositions générales

Art. 5.

- Sauf prescriptions techniques contraires, à l'intérieur des parties urbanisées de la commune, aucune construction ou mur de clôture ne pourra être édifié à moins de quatre mètres de l'axe de la voie qui la dessert.

Au cas où des construction ou clôtures en dur existent déjà sur un coté de la voie, l'axe de la voie est considéré comme étant quatre (4) mètres de la limite des clôtures ou constructions existantes.

Chapitre III

Les instrument d'aménagement d'urbanisme

Section 2

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

Art. 22.

- Les secteurs d'urbanisation future incluent les terrains destinés être urbanisés à long terme, à un horizon de vingt (20) ans, aux échéances prévues par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Tous les terrains situés dans les secteurs d'urbanisation future sont frappés d'une servitude temporaire de *non aedificandi*. Cette **servitude** n'est levée aux échéances prévues que pour les terrains entrant dans le champ d'application d'un plan d'occupation des sols, approuvé....

Chapitre III

Les instrument d'aménagement d'urbanisme

Section 2

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

....

Tous les investissements dont la durée d'amortissement dépasse les délais prévus pour l'urbanisation ainsi que les modifications des grosses réparations des constructions destinées à être détruites, sont interdits dans ces secteurs. Toutefois, sont autorisés dans ces secteurs :

Chapitre III

Les instrument d'aménagement d'urbanisme

Section 2

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

...

- la rénovation, le remplacement ou l'extension des habitations liées la viabilité de l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,
- les constructions justifiées par l'intérêt de la commune et dûment autorisées par le wali sur demande motivée du président de l'assemblée populaire communale après avis de l'assemblée populaire communale.

Section 3

Le plan d'occupation des sols

Art. 31. - Dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. A cet effet, le plan d'occupation des sols :

-
- définit les servitudes,
-

Chapitre IV

Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire

Section 2

Littoral

Art. 45.

- Dans le littoral, l'extension de l'urbanisation doit préserver les droits et mettre en valeur les sites et paysage caractéristiques du patrimoine national, naturel, culturel et historique du littoral et les milieux nécessaires aux équilibres biologiques et doit s'opérer en conformité avec les dispositions du plan d'occupation des sols.

Toute construction sur une bande de territoire de cent mètres de large à partir du rivage est frappée de servitude de *non aedificandi*. Cette distance est calculée horizontalement à partir du point des plus hautes eaux.

Peuvent être toutefois autorisée, les constructions ou activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Chapitre V

Permis de lotir – Permis de construire – Permis de démolir

Section 1

Dispositions générales

Art. 51.

- Toute personne physique ou morale intéressée peut, avant d'engager les études, demander un certificat d'urbanisme qui indique les droits à construire et servitudes affectant le terrain concerné.

Les conditions et modalités de délivrance du certificat d'urbanisme seront définies par voie réglementaire.

CERTIFICAT D'URBANISME