

**NEUVIÈME
Édition**

CODE

**de
L'URBANISME**

**Recueil de textes législatifs et réglementaires relatifs au droit de
l'urbanisme, mis à jour au 31 juillet 2023.
Textes annotés de jurisprudence.**

BERTI ÉDITIONS

TABLE DES MATIÈRES

LIVRE I	1
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME	1
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	1
Loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.	1
Chapitre I : Des principes et fondements de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire	1
Chapitre II : Des orientations et des instruments de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire	3
Section 1 : Du schéma national d'aménagement du territoire	3
Section 2 : De l'élaboration et de l'approbation du schéma national d'aménagement du territoire	9
Section 3 : Du conseil national de l'aménagement et du développement durable du territoire	10
Chapitre III : De la mise en œuvre du schéma national d'aménagement du territoire	10
Section 1 : Des schéma directeurs des grandes infrastructures et des services collectifs d'intérêt national	10
Section 2 : Des dispositions et prescriptions qui concourent à la réalisation des objectifs de l'aménagement et du développement durable du territoire	17
Section 3 : Des instruments de l'aménagement du territoire	18
Section 4 : Des instruments financiers et économiques de la politique d'aménagement du territoire	27
Section 5 : Des instruments de partenariat de l'aménagement du territoire	28

Décret exécutif n° 2 -93 du 9 mars 2021 fixant les conditions et modalités d'exercice de l'activité des bureaux d'études en aménagement du territoire.	29
Chapitre 1er : Dispositions générales	29
Chapitre 2 : Conditions d'exercice de l'activité des bureaux d'études	29
Chapitre 3 : Modalités d'agrément des bureaux d'études	30
Chapitre 4 : Contrôle et sanctions	32
Chapitre 5 : Dispositions transitoires et finales	33
AMÉNAGEMENT URBAIN	35
Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par le décret législatif n° 94-07 du 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte et la loi n° 04 -05 du 14 août 2004.	35
Chapitre I : Principes généraux	35
Chapitre II : Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme	35
Chapitre III : Les instruments d'aménagement et d'urbanisme	37
Section 1 : Dispositions générales	37
Section 2 : Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	39
Section 3 : Le plan d'occupation des sols	42
Section 4 : Consistance des terres urbanisées et urbanisables	44
Chapitre IV : Dispositions particulières applicables à certaines parties du territoire	45
Section 1 : Le littoral	45
Section 2 : Les territoires à caractère naturel et culturel marqué	46
Section 3 : Les terres agricoles à potentialité élevée ou bonne	56
Chapitre V : Permis de lotir - Permis de construire - Permis de démolir	57
Section 1 : Dispositions générales	57
Section 2 : Permis de construire	57

Table des matières

Section 3 : Permis de lotir	59
Section 4 : Permis de démolir	59
Section 5 : Dispositions diverses	60
Chapitre VI : Clôture	61
Chapitre VII : Sanctions	62
Section 1 : Du contrôle	62
Loi n° 07-06 du 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts.	62
Décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.	70
Chapitre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme	70
Section 1 : Localisation et desserte des constructions	70
Section 2 : Implantation et volume des constructions	75
Section 3 : Densité des constructions au sol	78
Section 4 : Aspect des constructions	80
Chapitre II : Mesures générales de construction applicables aux bâtiments à usage d'habitation	81
Chapitre III : Dispositions particulières	90
Décret exécutif n° 15-19 du 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme, modifié et complété par le décret exécutif n° 20-342 du 22 novembre 2020.	92
Chapitre 1^{er} : Certificat d'urbanisme - Instruction et délivrance	92
Chapitre 2 : Permis de lotir	95
Section 1 : Instruction et délivrance	95
Section 2 : Conditions requises pour la cession des lots	104
Section 3 : Instruction et délivrance du certificat de morcellement	105
Chapitre 3 : Permis de construire	107
Section 1 : Instruction et délivrance	107
Section 2 : Instruction du certificat de conformité	123

Chapitre 4 : Permis de démolir Instruction et délivrance	125
Chapitre 5 : Dispositions particulières	127
Chapitre 6 : Des organes de mise en œuvre	131
Chapitre 7 : Dispositions finales	134
Décret exécutif n° 06-325 du 18 septembre 2006 fixant les règles de construction et d'aménagement des établissements hôteliers	144
Chapitre I : Dispositions générales	144
Chapitre II : Des règles de construction des établissements hôteliers	145
Section I : De la localisation et de la desserte des établissements hôteliers	145
Section II : Des règles de construction et de sécurité	147
Section III : Des règles d'aménagement	149
Chapitre III : Des conditions exigées pour l'approbation des plans de construction ou d'aménagement des établissements hôteliers	152
Arrêté du 11 janvier 2004 portant approbation du document technique réglementaire relatif aux règles parasismiques algériennes RPA 99/version 2003.	154
Arrêté du 30 juillet 2016 portant approbation du document technique réglementaire DTR.C3.2/4 intitulé « RÉGLEMENTATION THERMIQUE DU BÂTIMENT ».	155
TITRE I	156
DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	156
Chapitre 1 : Des définitions et des qualifications	156
Chapitre 2 : Des objectifs et des fondements	157
Chapitre 3 : Du champ d'application	158
Chapitre 4 : De l'information et de la formation en matière de prévention des risques majeurs et de gestion des catastrophes	159
Section 1 : De l'information	159
Section 2 : De la formation	159

TITRE II	160
DE LA PRÉVENTION DES RISQUES MAJEURS	
Chapitre 1 : Des règles et des prescriptions générales applicables à tous les risques majeurs	160
Chapitre 2 : Des prescriptions particulières à chaque risque majeur	162
Section 1 : Des prescriptions particulières en matière de séismes et de risques géologiques	162
Section 2 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des inondations	163
Section 3 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des aléas climatiques	164
Section 4 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des feux de forêts	165
Section 5 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des risques industriels et énergétiques	165
Section 6 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des risques radiologiques et nucléaires	166
Section 7 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des risques portant sur la santé humaine	166
Section 8 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des risques portant sur la santé animale et végétale	167
Section 9 : Des prescriptions particulières en matière de prévention des risques dus à des regroupements humains importants	167
Chapitre 3 : Des dispositifs de sécurisation stratégiques	168
Section 1 : Des infrastructures routières et autoroutières	168
Section 2 : Des liaisons stratégiques et des télécommunications	168
Section 3 : Des infrastructures et bâtiments à valeur stratégique	169
Chapitre 4 : Des dispositifs complémentaires de prévention	169

TITRE III	
DE LA GESTION DES CATASTROPHES	170
Chapitre 1 : De la planification des secours et des interventions	170
Section 1 : Des plans ORSEC	170
Des plans particuliers d'intervention	172
Chapitre 2 : Des mesures structurelles pour la prise en charge des catastrophes	173
Section 1 : Des réserves stratégiques	173
Section 2 : De la réparation des dommages - Des institutions spécialisées	174
TITRE IV	
DISPOSITIONS PÉNALES	174
TITRE V	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	175
TITRE VI	
DISPOSITIONS FINALES	175
MISES EN CONFORMITÉ DES CONSTRUCTIONS	177
Loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, modifiée par la loi n° 13-08 du 30 décembre 2013 portant loi de finances pour 2014, la loi n° 17-11 du 27 décembre 2017 portant loi de finances pour 2018 et la loi n° 19-14 du 11 décembre 2019 portant loi de finances pour 2020.	177
Chapitre I : Des dispositions générales	177
Section 1 : Des définitions	177
Section 2 : Des principes généraux	179
Chapitre II : De la mise en conformité des constructions	180
Section 1	181
De la mise en conformité des constructions et leur achèvement	181
Section 2 : Des modalités de mise en conformité des constructions	182

Table des matières

Section 3 : Des modalités de reprise des travaux d'achèvement	190
Chapitre III : Des dispositions pénales	191
Section 1 : De la constatation des infractions	191
Section 2 : Des sanctions	196
Chapitre IV : Dispositions finales	199
Décret exécutif n° 0 -154 du 2 mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions	202
Chapitre 1er : De la composition et des modalités de fonctionnement de la commission de daïra	217
Chapitre II : De la composition et des modalités de fonctionnement de la commission de recours	220
Des dispositions générales	223
Chapitre 2 : De la commission, de la composition - Du dossier et des modalités - De traitement des demandes	224
Section 1 : De la commission chargée du traitement des demandes	224
Section 2 : Composition du dossier et modalités de traitement des demandes	225
Chapitre 3 : De la régularisation et des amendes	228
INFRACTIONS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	231
Décret exécutif n° 06-55 du 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, modifié par le décret exécutif n° 09-343 du 22 octobre 2009.	231
Chapitre I : Des conditions et des modalités de désignation des agents habilités	231
Chapitre II : Du contrôle en matière d'aménagement et d'urbanisme	232
ARCHITECTURE	262

Décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte, modifié et complété par la loi n° 04-06 du 14 août 2004.	262
TITRE I	
DE L'ARCHITECTURE	262
Section 1 : Principes généraux	262
Section 2 : Des intervenants en architecture	263
TITRE III	
CADRE D'EXERCICE DE LA PROFESSION D'ARCHITECTE	268
Section 1 : Du tableau national des architectes	268
Section 2 : Droits et obligations	269
Section 3 : De l'ordre des architectes	270
TITRE III	
LES COMITÉS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI	273
Section 1 : De la protection du patrimoine architectural	274
Section 2 : De la protection et de la préservation de l'environnement bâti	275
ORGANISMES DE GESTION ET DE CONTRÔLE	285
Décret exécutif n° 09-344 du 22 octobre 2009 portant création de l'agence nationale de l'urbanisme.	285
Chapitre I : Dénomination - Tutelle - Siège - Objet	285
Chapitre II : Organisation - Fonctionnement	287
Section 1 : Le conseil d'administration	291
Section 2 : Le directeur général	294
Chapitre III : Dispositions Financières	295
Chapitre IV : Du Contrôle	296
Décret exécutif n° 12-233 du 24 mai 2012 portant création de l'école nationale spécialisée de l'habitat et de l'urbanisme.	298

Table des matières

Chapitre 1^{er} : D^{ne} nomination - siège - objet	298
Chapitre 2 : Organisation et fonctionnement	299
Section 1 : Le conseil d'administration	299
Section 2 : Le directeur général	302
Section 3 : Le conseil pédagogique	303
Chapitre 3 : Dispositions financières et finales	304
Décret exécutif n°1 -128 du 5 avril 2014 portant création du centre national d'ingénierie de la construction (CNIC).	308
Chapitre 1er : Dénomination - siège – objet	308
Chapitre 2 : Organisation et fonctionnement	309
Section 1 : Le conseil d'administration	310
Section 2 : Le directeur général	312
Chapitre 3 : Dispositions financières et finales	313
Arrêté interministériel du 23 octobre 2016 fixant l'organisation et les missions des subdivisions territoriales relevant des services extérieurs du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.	316
LIVRE II	
LES PLANS LOCAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME	319
PROCÉDURE D'ÉLABORATION	319
Décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents, modifié et complété par le décret exécutif n° 05-317 du 10 septembre 2005 et par le décret exécutif n° 12-148 du 28 mars 2012.	319
Chapitre I : De l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	319
Chapitre II : De l'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	323
Chapitre III : Du contenu du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	324

Chapitre IV : De la révision et de la modification du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme	326
Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents, modifié et complété par le décret exécutif n° 05-318 du 10 septembre 2005, le décret exécutif n° 12-166 du 5 avril 2012 et le décret exécutif n° 18-189 du 15 juillet 2018.	327
Chapitre I : De l'élaboration du plan d'occupation des sols	327
Chapitre II : De l'approbation du plan d'occupation des sols	330
Chapitre III : Du contenu du plan d'occupation des sols	331
Chapitre IV : De la révision et de la modification du plan d'occupation des sols	334
Décret exécutif n° 07-206 du 30 juin 2007 fixant les conditions et les modalités de construction et d'occupation du sol sur la bande littorale, de l'occupation des parties naturelles bordant les plages et de l'extension de la zone objet de <i>non-aediticandi</i> .	335
Chapitre I : Des modalités et procédures	335
Section 1 : De l'étude d'aménagement du littoral	335
Section 2 : De la commission d'examen et de validation des études	336
Section 3 : De l'acte de déclaration des servitudes et des occupations	337
Chapitre II	338
Des prescriptions particulières applicables aux zones littorales	338
LIVRE III	339
PROMOTION IMMOBILIÈRE & VILLES NOUVELLES	339
ACTIVITÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE	339
Loi n° 11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière	339
Chapitre I : Des dispositions générales	339
Section 1 : Des définitions	339

Table des matières

Section 2 : Des principes généraux	341
Chapitre II : De la profession de promoteur immobilier	346
Section 1 : De l'activité de la promotion immobilière	346
Section 2 : De la profession de promoteur immobilier	346
Section 3 : Du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier	348
Chapitre III : De la vente de biens immobiliers et de l'obligation de garantie	351
Section 1 : Des modes de vente	351
Section 2 : Des obligations du promoteur	354
Section 3 : Des obligations du souscripteur et du réservataire	360
Chapitre IV	360
Du fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière	360
Chapitre V : De la gestion des projets immobiliers	371
Chapitre VI : Des sanctions	372
Section 1 : Des sanctions administratives	372
Section 2 : De la constatation des infractions	373
Section 3 : Des sanctions pénales	374
Chapitre VII : Dispositions finales	376
Décret exécutif n° 09-18 du 20 janvier 2009 fixant la réglementation relative à l'exercice de la profession d'agent immobilier, modifié et complété par le décret exécutif n° 09-322 du 8 octobre 2009, le décret exécutif n° 10-154 du 17 juin 2010, le décret exécutif n° 11-296 du 18 août 2011 et le décret exécutif n° 19-242 du 8 septembre 2019.	411
Chapitre 1 : Dispositions générales	411
Chapitre II : Des conditions et des modalités d'exercice de la profession d'agent immobilier	413
Chapitre III : Des sanctions administratives	421

Chapitre IV : Dispositions transitoires et finales	
Création de villes nouvelles	424
Loi n° 02 -08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.	424
TITRE I	
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	424
TITRE II	
DES VILLES NOUVELLES ET DE LEURS INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT	425
TITRE III	
DISPOSITIONS LIÉES AU FONCIER	433
TITRE IV	
DE LA RÉALISATION DES VILLES NOUVELLES	433
TISSUS URBAINS ANCIENS	435
Décret exécutif n° 16-55 du 1er février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.	435
Chapitre 1er : Dispositions générales	435
Chapitre 2 : Des conditions d'intervention	436
Section 1 : De l'engagement des opérations d'intervention	436
Section 2 : Du cadre de gestion	438
Chapitre 3 : Des modalités d'intervention	440
Section 1 : Des études d'intervention	440
Section 2 : Du plan d'intervention et de l'autorisation administrative	442
Section 3 : De la réalisation des opérations d'intervention	443
Chapitre 4 : Des dispositions financières	444
Chapitre 5 : Des dispositions finales	444