Permis de construire

Le permis de construire est une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie de la commune où se situe votre projet, conformément aux dispositions des articles n° 49, 52 et 55 de la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990.

Quand-es on demande un permis de construire

Pour toute nouvelle construction ou transformation de construction dont les travaux portant sur le changement de :

- les constructions nouvelles construction
- Extension de la construction (gabarit, façade ….)
- Modification qui touche les grands murs ou la façade
- confortement de la structure

Constitution du dossier du permis de construire

La demande de permis de construire doit être remplie et signée par :

1- Le propriétaire ou son mandataire
2- Par le locataire dûment autorisé
3- Par l'organisme ou service affectataire du terrain ou de la construction

- Le 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, l'appui de sa demande, les pièces Écrites et graphiques qui en déterminent la consistance.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

Composition de la demande du permis de construire

A- Dossier administratif :

1- Acte de propriété certificat de possession , ou mandat, ou acte administratif
2- les références du permis de lotir pour les constructions projetées sur un terrain faisant partie d'un lotissement a usage d'habitation ou autre.
3- le certificat de viabilité délivré conformément aux dispositions citées ci-dessus, pour les constructions situées dans un lotissement autorisé par un permis de lotir
4- l'arrêté de l'autorité compétente autorisant la création ou l'extension dés établissements industriels et commerciaux classés dans les catégories d'Etablissements dangereux et incommodes.

B- Dossier architectural :

- Plan de situation (1/2000 ou 1/5000) comprenant :
  -L'orientation
  -les parcelles concernées par le projet indiqué
  -Le numéro de la ou des parcelles concernées
  -les vois de disserte
  - Les points de repère (nom de la route passant devant la parcelle)
- Plan de masse (1/200 ou 1500)
  -La superficie totale et bâtis
  -L'orientation
  -les accès au terrain
  -La clôture
  - Les hauteurs ou le nombre d'étage de la construction existante et projetées
  -la destination des espaces construits
  - La surface totale des planchers et la surface construite au sol
  -L'indication des réseaux divers, les point de raccordement et le tracé des voiries
  - Le COS : Le coefficient d'occupation du sol
  -Le CES : Le coefficient d'emprise du sol
- Plans de distribution (1/50) comprenant :
  -plan d'architecture : vue en plan – coupe – façade
  -Plan de génie civil : plan de coffrage et de ferraillage
- Références du permis de lotir (le cas échéant)
- Devis descriptif des travaux
- Dispositif d'alimentation en AEP, électricité, assainissement, chauffage, aération

C- Dossier technique :

Hormis les projets de construction des habitations individuelles, il est exigé une notice accompagnée de schémas utiles et comportant les indications suivantes :

- Notice : capacité d'accueil, mode de construction, et nature des matériaux utilisés
- Description des équipements et le niveau de bruit produit
- Arrêté du Wali pour les établissements classés
- Etude d'impact pour les projets industriels

Dépôt de la demande du permis de construire

- Au siège de l'APC (commune), de cinq (05) exemplaires du dossier contre récépissé de dépôt.
- Le dossier est transmis au service de l'état chargé de l'urbanisme dans un délai de huit (8) jours

Instruction de la demande du permis de construire

- Vérification de la conformité du projet avec les prescriptions d'urbanisme applicables au site (plans d'urbanisme : **POS** , **PDAU** ou **RGAU**).

  RGAU : Règle générale d'aménagement et d'urbanisme

Délivrance du permis de construire

- Par P/APC (président de la commune) Délai 3 mois en tant que représentant de la commune et 4 mois pour les autres cas en tant que représentant de l'état
- Par le Wali: pour les projets :
  - Constructions et installations à réaliser pour le compte de l'Etat, de la wilaya, et les établissements publics.
  - Ouvrages de production, de transport, de distribution et de stockage d'énergie et de matières stratégiques.
  - Les constructions localisées dans les secteurs non pourvus de POS, du littoral, sites culturels, historiques et naturels, terres agricoles.
- Par le Ministère : - Pour les projets structurants d'intérêt national ou régional.

Durée de validité du permis de construire

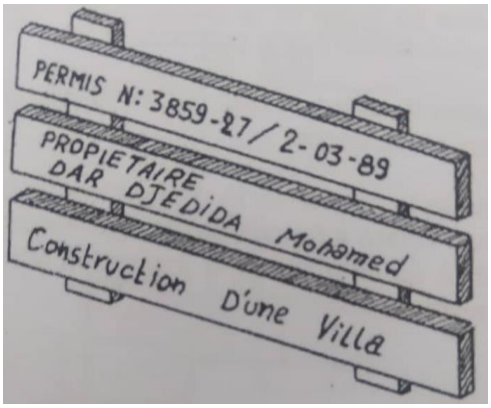
- Délai prescrit sur l'arrêté portant permis de construire qui est généralement de 3 années.
- Renouvellement en cas de dépassement du délai

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

- Le permis de construire est réputé caduc si la construction n'est pas achevée dans délais prescrits par l'arrêté

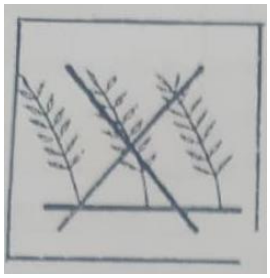
Affichage du permis de construction

- Une copie de l'arrêté portant permis de construire doit être affichée au siège de l'assemblée populaire communale, jusqu'à expiration d'un délai d'un (01) an et un (01) mois.
- Toute personne intéressée peut consulter tous les documents graphiques du dossier.
- Durant toute la durée du chantier, le bénéficiaire du permis de construire doit apposé un panneau visible de l'extérieur indiquant :
  - les références du permis
  - la date du début et de la fin
  - nature de la construction.
  - Propriétaire de construction

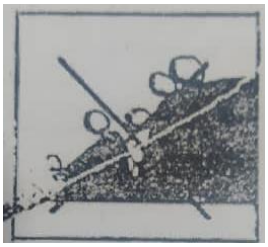


Règle de construction

La construction doit respecte un ensemble de disposition qui font partie de règlement de construction :

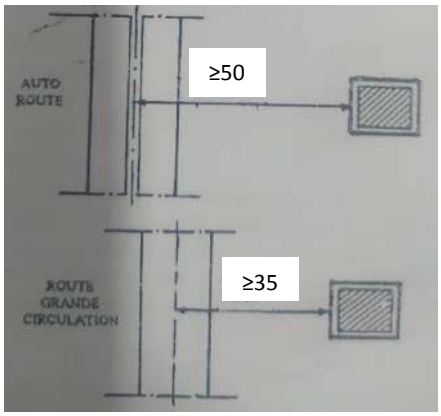


- Les constructions projeté, sauf sous réserve ne doit pas :
Etre de nature a porter atteinte la sécurité sociale
Sur des terrains impliquant la désaffectation de terres agricoles

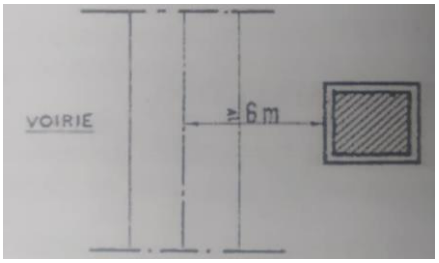


- Sur des terrains expose aux risques naturels (séisme, inondation, érosion, affaissement, éboulement etc….)

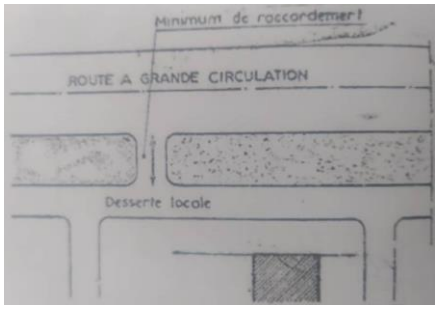
-En dehors des agglomérations, a moins de 50m de l'axe d'autoroutes et 35 m de l'axe des routes a grande circulation



-A moins de 6m de l'axe de la voie sauf s'il existe un plan d'alignement approuve ou s'il sagit des voies de déserte de lotissement ou d'ensemble d'habitation approuvé ou des voies prévues aux plan d'urbanisme approuvé



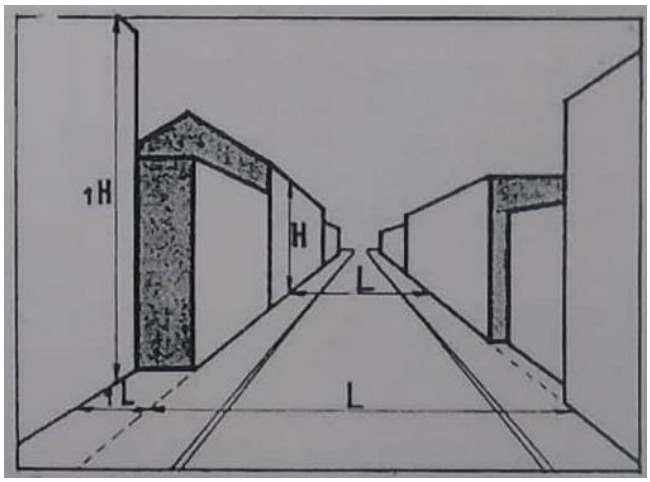
-Les constructions ne pourront être desservies que par une voie secondaire ayant le minimum de raccordement avec la voie a grand circulation.



-L'alimentation en eau potable et l'assainissement de la construction doivent etre raccordés aux réseau publics pour des cas particulier a défaut dégout, sont consentis les puits individuels ou les fosses septique

Hauteur maximale des constructions

a-Pour les constructions situé sur une voie sans pente



Lorsque' un bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie publique , sa hauteur maximale sera égale à la largeur de la voie.

H=L

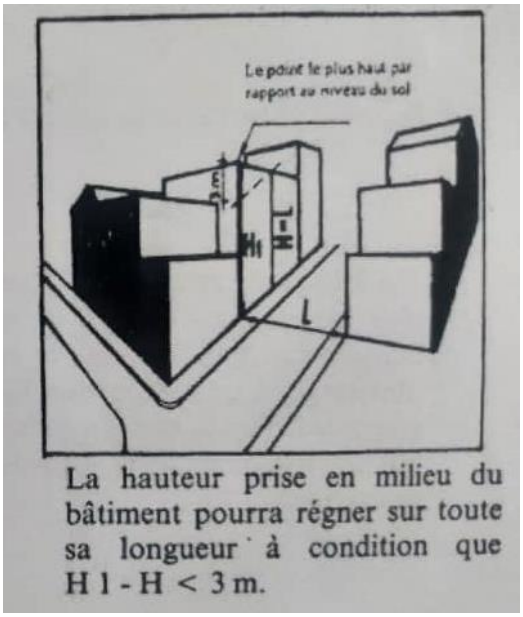
Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait sa hauteur maximale sera égale à

H1=L+L1

Une tolérance de 2 mètre peut être accordée lorsque la hauteur calculée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étage droit.

b-Pour les constructions situées sur une voie en pente :

La hauteur maximale de la facade sera celle prise en son milieu et qui sera égale a la largeur de la voie H=L a condition que la différence de la hauteur entre son point le plus élevé par apport au niveau du sol et la hauteur en son milieu n'excède pas 3m



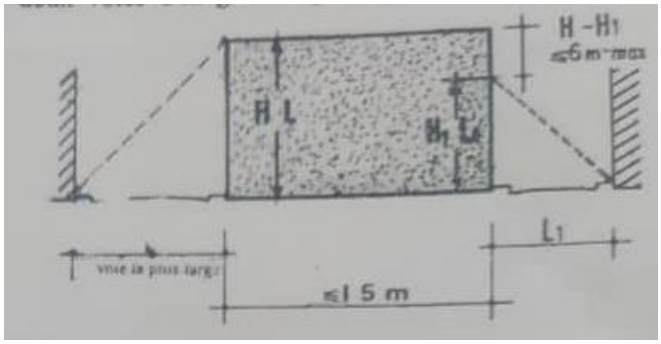
La hauteur prise en milieu du bâtiment pourra régner sur toute sa longueur à condition que H 1 - H < 3 m.

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

c. Pour des constructions situèes entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent distantes de moins de 15m

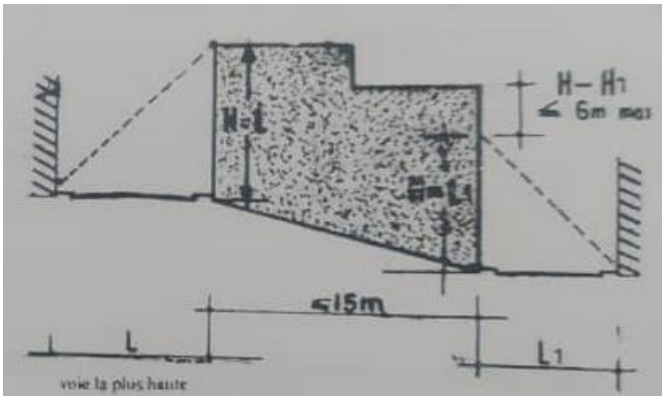
c.1.Entre deux voies d'inégale largeur

La hauteur maximale du batiment est réglée par la voie la plus large à condition que l'excédent de hauteur ne dépasse pas de 6m la hauteur permise par la voise la plus étroite.



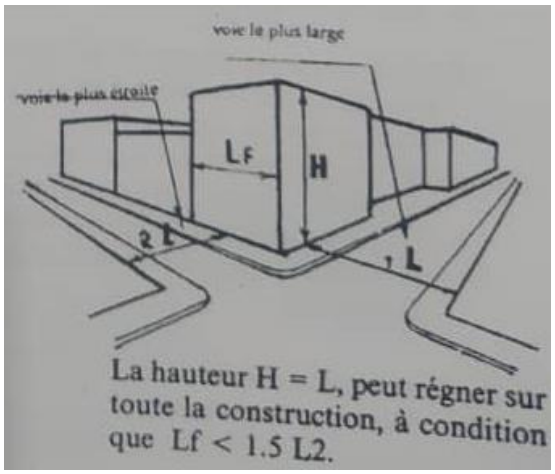
c.2.Entre deux voies de niveau différent

La hauteur maximale est réglée par la voie la plus élevée à condition que l'excédent de hauteur ne dépasse pas de 6m la hauteur par la voie la moins élevée



d. Pour des constructions situées à l'angle de deux voies d'inégale largeur

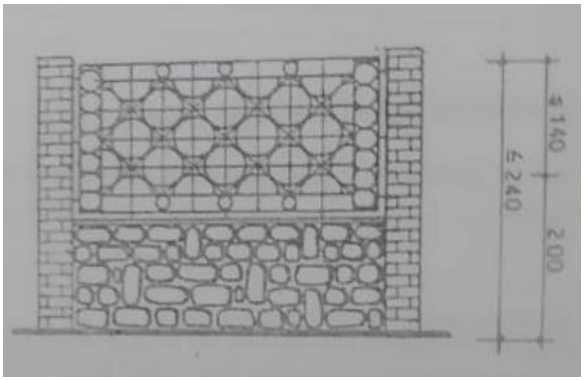
. la façade de retour sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle élevée sur la voie la plus large à condition que la longueur de la façade de retour n'excédé pas une fois et demie la largeur de la voie étroite.



WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

Hauteur des clotures

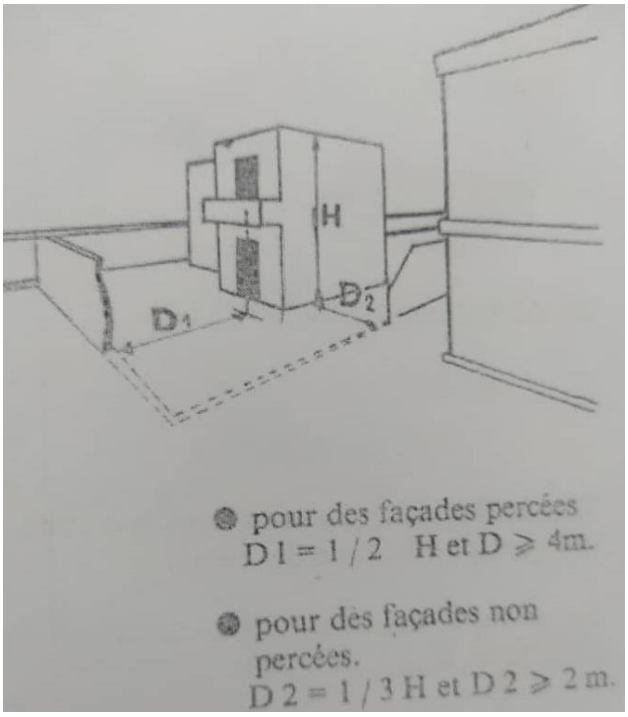
La hauteur totale des clôture ne pourra excéder2.40m le long des voies de circulation. La partie pleine des clôtures devra avoir une hauteur inférieure à1.50m à partir du trottoir.



Distance minimale entre le bâtiment et les limites du terrain

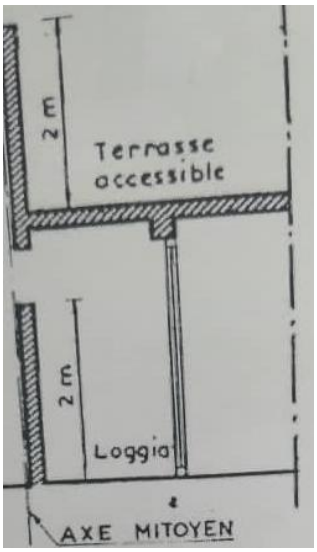
A moins que le bâtiments s'édifie à la limite du terrain .la distance mesurée horizontalement de tout point de ce bâtiments au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché (en saillie) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiments sans pouvoir être inférieure à 04 m.

Si la façade n'apas de percements.la distance peut etre réduite au tiers de la hauteur avec un minimum de 02 m.



WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

SERVITUDES DE VUE

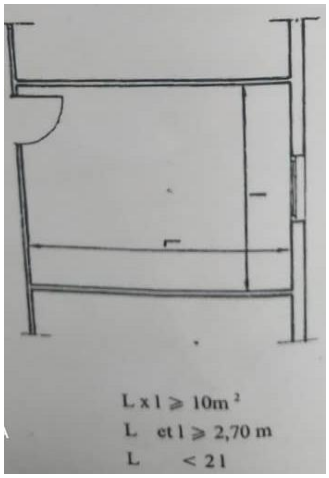


Nul ne peut avoir une vue étroite sur son voisin à une distance moindre de celle accepté par les règles.

-Une terrasse projetée à la limite de propriété ou à une distance moindre que celle fixée par les règles ne peut être utilisée comme terrasse accessible que s'il y a un mur de 02 m de hauteur construit avec l'accord de voisin.

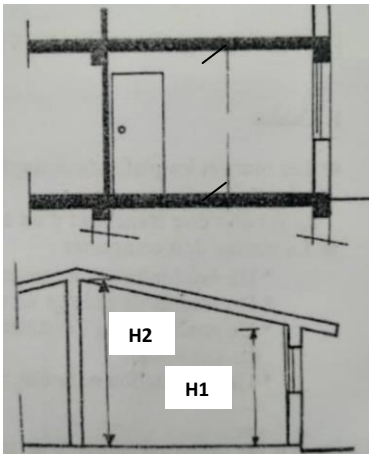
-Une ouverture destinée seulement au passage de l'air et de la lumière sur la propriété mitoyenne ne peut se faire qu'a 02 m de hauteur avec l'accord du voisin

DIMENSIONS DES LOCAUX



Toute pièce principale autre que la cuisine .doit avoir une surface minimale de 10 m^2.
La cuisine aura une surface minimale de 6 m^2et celle du cabinet de 1m^2.

HAUTEUR DES PIECES



La hauteur des pièces principales ne doit pas etre inférieur à 2.6m.

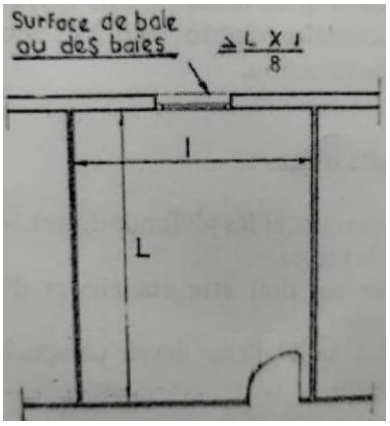
$$H > 2{,}60m$$

Dans le cas de plafond rampant ,la hauteur moyenne ne doit pas etre inférieure à 2 ,60m avec :

$$h = \frac{H1 + h2}{2} > 2{,}60m \quad et \quad H1 > 2.20\ m$$

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

ECLAIRAGE ET VENTILATION DES LOCAUX



Les pièces principales doivent être éclairées et ventilées au moyen d'une ou de plusieurs baies ouvrantes ,dont lqa surface doit être au moins égale au huitièmes (1/8)de la surface de la pièce.

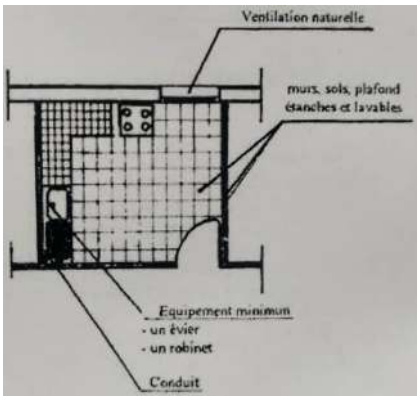
EXEMPLE :

L=3,6m
l=3 ,2m
Surface de la pièce=11,52m²
Surface de la baie : 11,52 /8=1,44m²

On peut alors utiliser :
une fenêtre de 1,2*1,2m
ou : deux fenêtre de 1 ,2*0,6m
NOTA : Les pièces secondaires peuvent être ventilées par des gaines verticales.

EXIGENCES MINIMALES DESLOCAUX

a.CUISINE



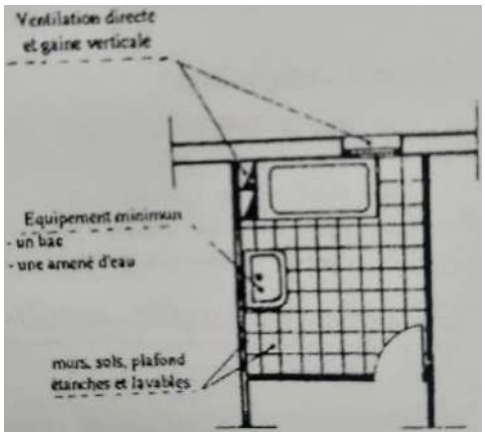
-Les murs et les plafonds doivent etre étanches et lavables .
-Le sol doit etre étanche et d'un entretient facile.
-la cuisine doit comporter :

*un évier muni d'un écoulement siphonné.
*un robinet de puisage au dessus de l'évier.
*un conduit pour l'évacuation des buées et des gaz brulés
*une ventilation naturelle, permanente et efficace.

S'il est prévu un appareil de production d'eau chaude instantanée, fonctionnant par combustion de gaz ou autre ,cet appareil devra avoir une évacuation directe vers l'extérieur ,indépendante de la ventilation directe prévue ci-dessus.
cette ventilation devra être assurée soit par un conduit débouchant au dessus de la toiture, soit par un conduit débouchant en façade à ;au moins ,trente (30)centimètre de toute baie ouvrante et à, au moins, soixante(60) centimètres de tout orifice de ventilation, sans pour cela porter atteinte à l'aspect générale de la construction.

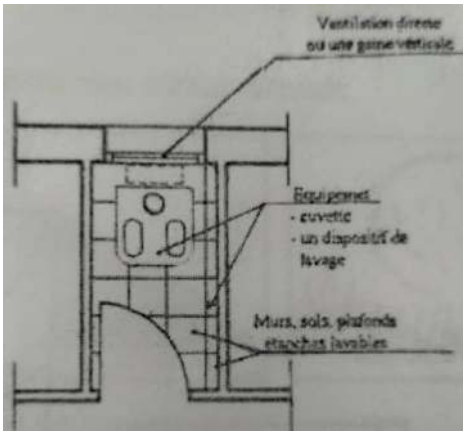
WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر

b. salle d'eau



*les murs et les plafonds doivent être étanches et lavables.
*le sol doit être étanche et d'un entretien facile.
*la salle d'eau devra comporter au minimum
-Un bac pour lavage corporel
-Une amenée d'eau
La ventilation est assurée par un jour direct vers l'extérieur et par une gaine verticale

c. Cabinet d'aisance



Le cabinet ne devra pas communique avec les cuisines, les salles a manger et les chambres a coucher
-les murs, les sols et les plafonds doivent être étanche, lavable et d'un entretien facile

WWW.DZPEN.COM | قلم الجزائر