

Arrêté interministériel du 13 septembre 1992 relatif aux droits de construction applicables aux territoires situés hors des parties urbanisées de communes, p. 1796.

Le ministre de l'habitat et,

Le ministre de l'agriculture,

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière;

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

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale;

Vu le décret présidentiel n° 92-307 du 19 juillet 1992 portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction et notamment son article 26;

Vu le 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;

Arrêtent:

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. - Dans le cadre de la législation en vigueur en matière d'aménagement et d'urbanisme et conformément à l'article 26 du décret n° 91-175 du 28 mai 1991 susvisé, le présent arrêté fixe les règles spécifiques de détermination des droits de construction exprimés en emprises à bâtir, en hauteur et destination des constructions à édifier dans les territoires situés hors des parties urbanisées de communes.

Les constructions autorisées doivent servir exclusivement à des installations d'équipement valorisant l'économie générale de l'activité, ou à l'habitation de l'exploitant.

La hauteur de construction ne doit pas être supérieure à neuf (9) mètres mesurée à partir de tout point du sol.

Art. 2. - Les dispositions du présent arrêté sont applicables, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires spécifiques édictées

en matière d'occupation des sols et en l'absence d'instruments d'aménagement et d'urbanisme.

CHAPITRE II

NORMES APPLICABLES AUX INSTALLATIONS D'EQUIPEMENTS

Art. 3. - L'emprise des constructions nécessaires aux installations d'équipements liés à l'exploitation agricole ne doit pas excéder le cinquantième (1/50) de la propriété lorsque celle-ci est inférieure à cinq (5) hectares.

Au-delà de cette fourchette, l'emprise est majorée de cinquante (50) mètres carrés par fraction d'hectare supérieure.

Art. 4. - Dans les zones où la consistance technique du patrimoine foncier est préalablement définie, les normes prévues à l'article 3 ci-dessus s'appliquent aux terres agricoles à potentialité élevée, bonne ou moyenne, aux terres sahariennes mises en valeur, aux terres pastorales ou à vocation pastorale et aux terres alfatières.

Pour les terres agricoles à faibles potentialité, l'emprise, des constructions ne peut excéder le vingt cinquième (1/25) de la superficie de la propriété déterminée dans les mêmes conditions de limite et de majoration.

CHAPITRE III

NORMES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Art. 5. - L'emprise des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder le deux cent cinquantième (1/250) de la superficie de la propriété lorsque celle-ci est inférieure à cinq (5) hectares. Elle est majorée de vingt (20) mètres carrés par fraction d'hectare supérieure pour les propriétés dont la superficie est comprise entre cinq (5) et dix (10) hectares et au-delà, de dix mètres carrés par fraction d'hectare supérieure.

Art. 6. - Dans les zones où la consistance technique du patrimoine foncier est préalablement définie, les normes prévues à l'article 4 ci-dessus s'appliquent aux terres agricoles à potentialité élevée, bonne et moyenne, aux terres sahariennes mises en valeur, aux terres pastorales ou à vocation pastorales et aux terres alfatières.

Pour les terres agricoles à faible potentialité et présentant des contraintes topographiques, l'emprise ne doit pas excéder le dixième (1/10) de la superficie de la propriété lorsque celle-ci est inférieure à mille (1.000) mètres carrés. Au-delà, elle est majorée de vingt (20) mètres carrés par fraction de mille (1.000) mètres carrés supérieure.

Pour les terres agricoles à faible potentialité autres que celles présentant de fortes contraintes topographiques, l'emprise des constructions ne doit pas excéder le centième (1/100) de la superficie de la propriété déterminée dans les mêmes conditions de limites et de majorations.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 7. - Ne sont pas soumises aux conditions de normes fixées aux chapitres II et III ci-dessus, les terres sahariennes autres que celles visées aux articles 4 et 6 ci-dessus qui restent soumises aux seules règles communes à toutes constructions, relatives au volume et au gabarit.

Art. 8. - Les droits de construction exprimés aux articles 3 et 6 ci-dessus, doivent être défalqués des emprises déjà bâties à l'exclusion des caves désaffectées et non utilisées.

Art. 9. - Les droits de construction sont rattachés à la propriété sur laquelle ils s'exercent. Toute transaction sur la propriété entraîne le transfert des droits à construire au profit de l'acquéreur et la perte de ce droit sur le reste de l'exploitation.

Art. 10. - Pour les exploitations agricoles érigées sur les terres du domaine national, l'acte administratif d'affectation prévu par le décret exécutif n°91-176 du 28 mai 1991 susvisé vaut titre conférant le droit de propriété.

Toute mutation ou démembrement à quelque titre que ce soit (successions, ventes, donations) n'est pas générateur de nouvelles surfaces constructibles. Si le propriétaire du droit initial ou l'usufruitier a utilisé toutes les surfaces constructibles telles que définies par les dispositions du présent arrêté, l'acquéreur ne peut disposer de droit à construire sur des parcelles supplémentaires. Il peut néanmoins procéder à des modifications et/ou surélévation et ce dans les limites fixées par la réglementation en vigueur.

Art. 11. - Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 13 septembre 1992.

Le ministre de l'habitat,
Farouk TEBBAL.

Le ministre de l'agriculture,
Mohamed Elyes MESLI.