

REPUBLIQUE TUNISIENNE

**CODE DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
et ses textes d'application**

Publications de l'Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

2011

SOMMAIRE

CODE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

| SUJET | ARTICLES | PAGE |
|--|---------------|-----------|
| LOI DE PROMULGATION | 1 et 2 | 7 |
| Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme | 1-89 | 9 |
| TITRE PREMIER - DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE..... | 2-11 | 11 |
| Chapitre I - Du comité interministériel pour l'aménagement du territoire..... | 3 et 4 | 11 |
| Chapitre II - Des schémas directeurs d'aménagement..... | 5-9 | 12 |
| Chapitre III - Du suivi de la mise en œuvre des dispositions relatives à l'aménagement du territoire..... | 10 et 11 bis | 15 |
| TITRE II - DES PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN | 12-29 | 19 |
| Chapitre I - De la limitation des zones requérant l'établissement ou la révision d'un plan d'aménagement urbain..... | 14 et 15 | 20 |
| Chapitre II - De l'établissement des plans d'aménagement urbain..... | 16-18 | 21 |
| Chapitre III - De l'approbation des plans d'aménagement urbain et de ses effets..... | 19-24 | 23 |
| Chapitre IV - Des règlements relatifs au littoral et aux voiries structurantes..... | 25 et 26 | 27 |
| Chapitre V - Des règlements généraux d'urbanisme et de construction..... | 27 et 28 | 29 |
| <i>Section 1 - Des règlements généraux d'urbanisme</i> | 27 | 29 |
| <i>Section 2 - Des règlements généraux de construction</i> | 28 | 30 |
| Chapitre VI - Du conseil consultatif d'urbanisme et d'architecture..... | 29 | 30 |
| TITRE III - DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT URBAIN..... | 30-75 | 31 |
| Chapitre I - Des périmètres d'intervention foncière et des plans d'aménagement de détail..... | 30-39 | 31 |

| SUJET | ARTICLES | PAGE |
|--|--------------|-----------|
| <i>Section 1 - De la délimitation des périmètres d'intervention foncière et de leur approbation</i> | 31-35 | 32 |
| <i>Section 2 - Des droits et obligations des propriétaires riverains.....</i> | 36-39 | 34 |
| Chapitre II - Des périmètres de réserves foncières..... | 40-44 | 35 |
| <i>Section 1 - De la délimitation des périmètres de réserves foncières et leur approbation.....</i> | 40 et 41 | 35 |
| <i>Section 2 - De l'exercice du droit de propriété d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières.....</i> | 42-44 | 35 |
| Chapitre III - Des associations syndicales de propriétaires | 45-57 | 39 |
| Chapitre IV - Des lotissements..... | 58-67 | 44 |
| <i>Section 1 - De l'approbation des lotissements.....</i> | 59-62 | 45 |
| <i>Section 2 - Des conditions de vente avant l'exécution des travaux.....</i> | 63-64 | 47 |
| <i>Section 3 - De la modification des lotissements.....</i> | 65-66 | 48 |
| <i>Section 4 - Des conséquences de l'approbation des lotissements.....</i> | 67 | 50 |
| Chapitre V - Des permis de bâtir..... | 68-75 | 51 |
| <i>Section 1 - De la nécessité de l'obtention préalable d'un permis de bâtir.....</i> | 68-72 | 51 |
| <i>Section 2 - Du procès verbal de récolement et du p d'occuper.....</i> | 73-74 | 53 |
| <i>Section 3 - De la transformation de l'usage d'un immeuble.....</i> | 75 | 54 |
| TITRE IV - DES SANCTIONS..... | 76-88 | 55 |
| Chapitre 1 - Des sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux lotissements..... | 76-79 | 55 |
| Chapitre 2 - Des sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux permis de bâtir..... | 80-88 bis | 56 |
| TITRE V - DISPOSITIONS TRANSITOIRES..... | 89 | 61 |
| TEXTES D'APPLICATION | | |
| TITRE I – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE | | |
| <i>1 – Etude d'impact sur l'environnement.....</i> | 1-15 | 63 |
| <i>2 – Comité interministériel pour l'aménagement du territoire.....</i> | 1-6 | 75 |
| <i>3 – Schémas directeurs d'aménagement.....</i> | 1-5 | 79 |
| <i>4 – Agglomérations urbaines et des zones qui</i> | | |

| SUJET | ARTICLES | PAGE |
|---|---------------|------------|
| <i>nécessitent des schémas directeurs d'aménagement</i> | <i>1-3</i> | <i>83</i> |
| TITRE II – PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN : | | <i>87</i> |
| <i>1 – Modalités de recouvrement des frais d'immatriculation des terrains non bâtis.....</i> | <i>1-6</i> | <i>89</i> |
| <i>2 – Conseil consultatif de l'urbanisme et de l'architecture</i> | <i>1-6</i> | <i>93</i> |
| <i>3 – Règlement général d'urbanisme.....</i> | <i>1 et 2</i> | <i>95</i> |
| <i>4 – Plans d'aménagement urbain.....</i> | <i>1-6</i> | <i>115</i> |
| TITRE III - PERIMETRES D'INTERVENTION FONCIERE : | | <i>121</i> |
| <i>1 – Cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière.....</i> | <i>1 et 2</i> | <i>123</i> |
| <i>2 – Contributions des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus ...</i> | <i>1-8</i> | <i>135</i> |
| <i>3 – Dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail.....</i> | <i>1-8</i> | <i>139</i> |
| TITRE IV - SYNDICATS DES PROPRIETAIRES : | | <i>143</i> |
| <i>1– Statuts-types des syndicats des propriétaires</i> | <i>1 et 2</i> | <i>145</i> |
| TITRE V - LOTISSEMENTS : | | <i>167</i> |
| <i>1 – Lotissement.....</i> | <i>1-13</i> | <i>169</i> |
| <i>2 – Dossiers de lotissement.....</i> | <i>1-10</i> | <i>179</i> |
| <i>3 – Travaux de lotissement et réception.....</i> | <i>1-9</i> | <i>205</i> |
| TITRE VI - PERMIS DE BATIR : | | <i>211</i> |
| <i>1 – Dossier du permis de bâtir.....</i> | <i>1-8</i> | <i>213</i> |
| <i>2 - Commissions techniques des permis de bâtir.....</i> | <i>1-15</i> | <i>221</i> |
| <i>3 - Plans d'architecture des projets de construction..</i> | <i>1-3</i> | <i>233</i> |
| <i>4 – Superficies des exploitations agricoles et celles des constructions.....</i> | <i>1-7</i> | <i>235</i> |

Loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.(✧)

(JORT n° 96 du 6 décembre 1994)

Au nom du peuple, La Chambre des Députés ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier

Sont promulgués en vertu de la présente loi, sous le titre "code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme" les textes législatifs relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.

Article 2

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment la loi n° 76-34 du 4 février 1976 relative aux permis de construire, et la loi n° 79-43 du 15 août 1979 portant promulgation du code de l'urbanisme ensemble les textes qui les ont modifiés et complétés.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 28 Novembre 1994.

Zine El Abidine Ben Ali

(✧) Travaux préparatoires :Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 22 novembre 1994.

CODE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

Article premier

Les dispositions du présent code fixent les règles à suivre pour l'organisation et l'exploitation optimales de l'espace, la planification, la création et le développement des agglomérations urbaines afin :

- de conditionner le cadre de vie,
- d'assurer l'exploitation rationnelle des ressources,
- de protéger les zones de sauvegarde,
- de protéger les sites naturels et culturels, y compris les sites archéologiques tels que définis par l'article 2 du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels,
- d'assurer la sécurité et la santé publique,
- de garantir une répartition rationnelle entre les zones urbaines et rurales, et ce dans le cadre d'une harmonisation entre développement économique, développement social, et équilibres écologiques, en vue de garantir un développement durable et le droit du citoyen à un environnement sain.

TITRE PREMIER

DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Article 2

On entend par aménagement du territoire, l'ensemble des choix, des orientations et des procédures fixés à l'échelle nationale ou régionale pour organiser l'utilisation de l'espace et même d'assurer notamment la cohérence dans l'implantation des grands projets d'infrastructures, d'équipements publics et des agglomérations.

Chapitre I

Du comité interministériel pour l'aménagement du territoire

Article 3

Il est institué un comité interministériel pour l'aménagement du territoire, ayant pour mission d'arrêter les grandes options d'aménagement du territoire, d'assurer la cohérence spatiale entre les différents programmes d'aménagement et d'équipement et de donner son avis dans le cadre de ces attributions sur :

- les grands programmes d'infrastructures et d'équipements;
- les grands programmes de développement des villes;
- les plans directeurs d'aménagement visés à l'article 7 du présent code et ce, à l'échelle nationale ou régionale ou à l'échelle des grandes agglomérations;
- les plans directeurs sectoriels d'aménagement et d'équipement, élaborés par les divers départements ou par les organismes et établissements publics placés sous leur tutelle;

- les procédures pouvant concourir à l'organisation de l'utilisation de l'espace à l'échelle nationale et à la protection de l'environnement.

Le comité interministériel pour l'aménagement du territoire peut faire des recommandations concernant toutes les questions qui lui sont soumises et qui sont susceptibles d'assurer la cohérence entre les options arrêtées ou pouvant contribuer à leur concrétisation. Il peut également donner son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises et notamment celles relatives à l'exécution de ces options et leur impact sur l'environnement.

Article 4

Un décret définira la composition et les modalités de fonctionnement du comité interministériel pour l'aménagement du territoire.

Chapitre II

Des schémas directeurs d'aménagement

Article 5

Les schémas directeurs d'aménagement fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des zones territoriales concernées compte tenu des relations avec les régions avoisinantes et de l'équilibre à conserver entre l'expansion urbaine et l'exercice des activités agricoles et d'autres activités économiques ainsi que de la nécessité de protéger les sites naturels et culturels, y compris les sites archéologiques, et les zones de sauvegarde, tels que définis par la législation en vigueur.

Les schémas assurent l'organisation de l'utilisation de l'espace en orientant l'implantation des programmes de l'Etat, des collectivités publiques locales, des établissements et services publics et en oeuvrant à leur cohérence dans le cadre des perspectives de développement économique et social.

Ces schémas déterminent notamment l'utilisation générale des sols, le tracé des grandes infrastructures, l'organisation générale du transport, la localisation des équipements structurants, des services et des activités les plus importantes, des sites culturels y compris les sites archéologiques, les zones de sauvegarde et les monuments historiques à conserver ou à mettre en valeur ainsi que les orientations générales de l'expansion et du développement des agglomérations urbaines.

Ils tiennent également compte des risques naturels et des impacts sur l'environnement.

Article 5 (bis) (Ajouté par la loi n° 2003-79 du 29 décembre 2003).

Les grandes surfaces commerciales dont la base de construction, lors de leur édification ou après leur extension, dépasse 3000 mètres carrés ou dont la surface de base réservée à la vente dépasse 1500 mètres carrés, ne peuvent être implantées qu'à l'extérieur des limites des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain et à une distance supérieure ou égale à cinq kilomètres à partir des limites de ces zones.

Les dispositions du paragraphe premier du présent article ne peuvent être dérogées que pour des raisons objectives relatives notamment aux exigences de l'organisation de l'espace urbain et par décret sur proposition du ministre chargé du commerce et du ministre chargé de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. **(Paragraphe 2 modifié par la loi n°2009-9 du 16 février 2009)**

Article 6

Outre les dispositions de l'article 5 du présent code, les schémas directeurs d'aménagement relatifs aux agglomérations urbaines tiennent compte de l'organisation générale de ces agglomérations. Ils déterminent également les zones affectées

aux grands équipements structurants, dans lesquelles il est impératif de créer des projets en vue de favoriser l'harmonisation et l'intégration du tissu urbain de ces agglomérations et de leurs quartiers, notamment sur le plan économique et social.

Article 7

La liste des zones sensibles et des grandes agglomérations urbaines qui nécessitent l'élaboration des schémas directeurs d'aménagement, sera fixée par décret pris sur proposition conjointe des Ministres chargés de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme après avis du Ministre chargé du Développement Régional, du Ministre chargé de l'Agriculture et du Ministre chargé du Patrimoine en ce qui concerne les sites culturels, archéologiques et les zones de sauvegarde.

Ces schémas sont élaborés par le Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire en collaboration avec les départements ministériels intéressés et après consultation des collectivités publiques locales et des services publics concernés.

Ils sont approuvés par décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire.

Article 8

Excepté les zones territoriales visées à l'article 7 du présent code, les schémas directeurs d'aménagement des zones restantes, peuvent être élaborés sur initiative des collectivités publiques locales ou des intervenants publics habilités à cet effet, après consultation des collectivités publiques locales concernées.

Toute décision d'élaboration d'un schémas directeur d'aménagement doit être portée à la connaissance du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire qui fournit à son tour à la collectivité publique locale ou à l'intervenant public concerné toutes les données lui paraissant utiles à cette élaboration.

La collectivité publique locale concernée, ou l'intervenant public, procède à l'élaboration de ces schémas en collaboration avec les services publics régionaux compétents.

Ces schémas directeurs d'aménagement seront approuvés par arrêté du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire après avis des Ministres chargés de l'urbanisme, et du Plan et du Développement Régional .

Article 9

Les pièces constitutives des schémas directeurs d'aménagement seront fixées par décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire .

Chapitre III

Du suivi de la mise en oeuvre des dispositions relatives à l'aménagement du territoire

Article 10

Les plans d'aménagement urbain, les opérations d'aménagement et tous les projets d'infrastructure et d'équipement doivent se conformer aux indications des schémas directeurs d'aménagement.

Le Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire procède à la préparation des documents nécessaires sur le plan national ou régional qui résument la totalité des options relatives à l'organisation de l'utilisation de l'espace, et procède à toutes les rectifications nécessaires afin qu'elles soient prises en considération lors de l'élaboration des différents plans directeurs visés à l'article 5 du présent code et des schémas directeurs sectoriels.

Article 11

Les projets d'aménagement, d'équipement et d'implantation d'ouvrages pouvant affecter l'environnement naturel par leur taille ou impacts, sont soumis à une étude préalable d'impact.

Sont fixés par décret les conditions d'application de l'alinéa premier du présent article, les éléments constituant l'étude d'impact ainsi que la liste des projets d'aménagement, d'équipement et d'implantation d'ouvrages qui sont soumis aux procédures d'études d'impacts.

L'accord définitif concernant les projets cités à l'alinéa premier susvisé ne sera donné par les administrations concernées qu'après approbation de l'étude d'impact afférente à ces projets, par le Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire.

Le Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire peut sur la base de l'étude d'impact, proposer toute action ou modification du projet susceptible d'éviter ou limiter les atteintes au milieu naturel, aux équilibres généraux de l'environnement, et à l'organisation de l'utilisation de l'espace.

Toutes les rectifications ou modifications nécessaires au projet seront faites de commun accord entre le Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire et le Ministre duquel le projet rentre dans le cadre de ses attributions.

En l'absence d'un tel accord, le projet d'aménagement, d'équipement ou d'implantation de l'ouvrage, sera soumis, accompagné de l'étude d'impact, au comité interministériel prévu à l'article 3 du présent code, pour arbitrage.

Article 11 (bis) (Ajouté par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003).

L'implantation des grandes surfaces commerciales visées à l'article 5 (bis) du présent code, est soumise à une autorisation préalable délivrée sous forme d'arrêté du ministre chargé du commerce après consultation du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé des affaires sociales.

L'autorisation visée à l'alinéa premier ci-dessus est délivrée au vu d'une étude d'impact sur l'environnement naturel prévue par l'article 11 du présent code et d'une étude sur les répercussions éventuelles de l'implantation desdites surfaces sur leur environnement économique et social inclus dans la zone de chalandise du projet, ainsi que de sa conformité aux conditions et procédures de l'autorisation qui sont fixées par décret sur proposition du ministre chargé du commerce, du ministre chargé

de l'aménagement du territoire et du ministre chargé des affaires sociales, et ce, après avis du ministre chargé de l'intérieur.

Les conditions d'autorisation visées à l'alinéa deux du présent article concernent notamment la construction des parkings dépendant de ces surfaces commerciales, ainsi que les travaux d'aménagement que le promoteur doit effectuer à ses frais afin que les voies menant à ces surfaces commerciales répondent aux exigences de la circulation routière générées par le projet.

TITRE II

DES PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN

Article 12

Les plans d'aménagement urbain fixent notamment les règles et servitudes d'utilisation des sols et déterminent.

1) Les zones selon l'usage principal qui leur est assigné ou selon la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées et celles qui doivent y être interdites;

2) « La densité des constructions autorisée dans tout ou partie d'une zone affectée, et ce, en considération de la capacité d'accueil de l'infrastructure et des équipements collectifs existants ou à réaliser, la qualité des sols de ces zones, des risques naturels éventuels et des facteurs environnementaux, et ce, à charge, lors de l'élaboration ou de la révision des plans d'aménagement, d'opter pour un type de construction composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages comme base générale de densité autorisée dans les zones aménagées à cet effet conformément aux critères ci-dessus énumérés et qui ne sont pas soumises à des servitudes ou règlements spéciaux ». : **(Modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003).**

3) Le tracé des voies de circulation à maintenir, à modifier ou à construire et la fixation de leurs caractéristiques;

4) Les zones de protection des monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites culturels, archéologiques, agricoles et naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de protection, de sauvegarde ou de mise en valeur ainsi que les zones devant être conservées eu égard à leurs spécificités, telles que le littoral;

5) Les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements collectifs, aux équipements d'utilité publique, aux

espaces verts et aux places publiques; et ce conformément à une grille d'équipement fixée par décret;

6) Les règles d'urbanisme relatives au droit d'implantation des constructions, à leur nature et à leur affectation, à condition de respecter les procédures pouvant renforcer l'intégration sociale au sein des agglomérations, une meilleure utilisation des sols, et de respecter également les besoins générés par la situation particulière des handicapés.

Article 13

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les pièces constitutives du plan d'aménagement.

Chapitre premier

De la délimitation des zones requérant l'établissement ou la révision d'un plan d'aménagement urbain ⁽¹⁾

Article 14 (Modifié par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005).

Les zones requérant l'établissement d'un plan d'aménagement urbain et les zones requérant la révision du plan d'aménagement urbain en totalité ou en partie sont délimitées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, soit sur son initiative soit sur proposition de la collectivité locale concernée, et ce, après avis des services régionaux et l'avis des ministères chargés de l'agriculture et de l'environnement.

La proposition de la collectivité locale relative à la demande de délimitation des zones concernées, doit être accompagnée d'un rapport justifiant l'établissement ou la révision du plan et dont les éléments et le contenu seront fixés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

⁽¹⁾ L'intitulé a été modifié par l'article 3 de la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003.

Ledit arrêté sera affiché au siège du gouvernorat ou au siège de la commune concernée, selon le cas. Il fera, également, l'objet d'un avis par la voie de la presse auditive et écrite.

Article 15

L'autorité administrative compétente peut différer, pour une période maximale de deux ans à compter de la date d'affichage des arrêtés visés à l'article 14 du présent code, la décision concernant les demandes d'autorisation relatives aux lotissements, aux constructions, aux équipements et aux opérations susceptibles d'entraver l'exécution du plan d'aménagement à établir ou d'en augmenter les coûts de sa réalisation.

Chapitre II

de l'établissement des plans d'aménagement urbain

Article 16 (Alinéa 2 modifié par la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009).

La collectivité publique locale concernée se charge, en collaboration avec les services territorialement compétents relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme, de l'établissement des projets de plans d'aménagement urbain et de leur révision.

Le projet de plan est ensuite transmis aux entreprises et établissements publics concernés ainsi qu'aux services administratifs régionaux pour avis écrit et motivé, et ce, dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de sa réception. A défaut de réponse dans ce délai, est considérée tacite, l'approbation du projet de plan par ces organismes et services, lequel projet est transmis, à l'expiration de ce délai, au ministère chargé de l'urbanisme pour examen et retour dans un délai d'un mois à compter de la date de sa réception.

Le projet est par la suite soumis au conseil municipal ou régional, selon le cas, qui en ordonne l'affichage au siège de la municipalité, de la délégation ou du gouvernorat afin que le

public en prene connaissance. Un avis d'enquête le concernant sera communiqué dans la presse et sur les ondes et publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Au cours des deux mois suivant cette procédure, tout intéressé peut consigner ses observations ou oppositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la municipalité, de la délégation ou du gouvernorat concerné, ou adresser un mémoire d'opposition par lettre recommandée à l'autorité administrative concernée.

Article 17 (Alinéas 2 et 3 modifiés par la loi n°2009-29 du 9 juin 2009)

A l'expiration du délai d'enquête, le Président du Conseil municipal ou le président du conseil régional, selon le cas, se charge de transmettre pour avis, le projet du plan accompagné des oppositions ou observations résultant de l'enquête, aux services régionaux directement concernés. Il se charge également de transmettre automatiquement ledit projet aux services régionaux ou le cas échéant aux services centraux relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme, afin qu'ils apportent éventuellement, les modifications nécessaires pour le mettre en harmonie avec les autres plans d'aménagement des zones avoisinantes et en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

Lesdits services émettent leur avis ou apportent les modifications qui leur paraissent utiles, selon le cas, dans un délai d'un mois à compter de la date de réception du projet de plan.

Dès que les procédures prévues aux alinéas précédents sont terminées, le projet de plan, accompagné de l'avis et des suggestions des services administratifs, des entreprises et établissements publics consultés ainsi que des observations et oppositions résultant de l'enquête visée à l'article 16 ci-dessus et de l'avis à leur sujet, des services régionaux concernés, est soumis au conseil municipal ou régional concerné pour délibération, et ce dans un délai ne dépassant pas un mois.

Article 18

Les plans d'aménagement urbain doivent observer les orientations figurant dans les schémas directeurs d'aménagement, les plans de protection et de mise en valeur des sites culturels, des zones de sauvegarde, des zones avoisinantes aux monuments historiques, des sites naturelles, et des ouvrages militaires s'ils existent.

Chapitre III

De l'approbation des plans d'aménagement urbain et de ses effets

Article 19 (Alinéa premier et 3 modifiés par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005).

Les plans d'aménagement urbain sont approuvés par décret sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

Le plan d'aménagement approuvé est affiché au siège de la municipalité ou du gouvernorat concerné, le public en est informé sur les ondes et dans la presse.

Le décret d'approbation du plan d'aménagement emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Toute personne a le droit de demander une copie du plan d'aménagement en contre partie d'un montant fixé conformément à la législation en vigueur.

Article 20

La collectivité publique locale concernée ou le Ministre chargé de l'Urbanisme, est chargé, après approbation du plan d'aménagement, d'entreprendre sur le terrain, toutes les mesures d'ordre pratique pour la délimitation des zones réservées aux voies, aux places publiques, aux espaces verts et aux aires destinées aux équipements collectifs et ce par la pose de

besoins(*) visibles ; cette opération ne devant pas entraver l'exploitation normale par leurs propriétaires, des immeubles concernés par l'opération de délimitation.

Un espace vert ayant acquis cette vocation par l'effet d'un plan d'aménagement, ne peut la perdre que par décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis du Ministre chargé de l'Environnement et de l'aménagement du territoire.

Article 21

Ne sont pas permis l'édification de constructions sur des terrains nus situés ainsi que les travaux d'amélioration de constructions existantes à l'intérieur des zones délimitées conformément aux dispositions de l'article 20 du présent code. Toutefois, sont permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la complantation de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones, ainsi que la restauration et l'entretien des constructions y existantes.

Les travaux de constructions, de restauration ou de modification, exécutés en violation des dispositions du premier alinéa ci-dessus, ne peuvent en aucun cas être pris en considération lors de l'estimation de l'indemnité d'expropriation des terrains sur lesquels ces constructions ont été élevées ou lors de l'expropriation des constructions objet de travaux de restauration ou de modification.

Article 22

Lorsque l'autorisation d'effectuer des travaux de restauration visés à l'article 21 du présent code est refusée par l'autorité compétente, pour un immeuble déclaré menaçant ruine, l'administration est obligée de l'acquérir, de l'exproprier si le propriétaire refuse de le céder à l'amiable, d'autoriser sa restauration. Elle doit dans le premier cas prendre les mesures

(*) C'est à dire "témoins"

qui s'imposent pour éviter les risques de dommages pouvant être engendrés du fait de l'état de l'immeuble.

Article 23

Les servitudes résultant des règlements d'urbanisme pris, dans l'intérêt de la sécurité publique, des ouvrages militaires, de la circulation, de la conservation du patrimoine historique, archéologique et artisanal et concernant notamment l'utilisation des sols, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties de chaque immeuble, et l'interdiction de construire dans des zones déterminées, ne donnent droit à aucune indemnité, à l'exception des cas où un dommage matériel, direct et certain résulte de ces servitudes :

- 1) pour les constructions dûment autorisées;
- 2) pour les immeubles dont une partie reste inexploitable.

Dans ces deux cas, le propriétaire est tenu à peine de forclusion, de présenter à l'autorité administrative concernée une demande pour réparation de préjudice subi, et ce, dans le délai des six mois à compter de la date à laquelle il a été informé par cette autorité de l'existence de servitudes grevant à son immeuble.

L'autorité administrative est tenue de lui répondre dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande de réparation du préjudice.

Le propriétaire peut, s'il refuse l'offre de l'administration, ou s'il ne reçoit pas de réponse dans le délai de trois mois visé à l'alinéa précédent, intenter auprès des tribunaux compétents, une action en réparation du préjudice.

Toutefois, les propriétaires d'immeubles dont une partie demeure exploitable ne peuvent demander réparation du préjudice que pour la partie excédant le quart de la superficie totale .

- 3) pour le cas d'immeubles devenus inexploitables en totalité, les propriétaires peuvent demander leur acquisition par l'Administration.

Dans le cas où les propriétaires expriment par écrit leur souhait de les conserver, ils n'auront plus le droit de réclamer d'indemnité quelconque par la suite.

Dans tous les cas visés ci-dessus, l'indemnité est réglée soit à l'amiable soit par voie judiciaire devant les juridictions compétentes conformément à la législation en vigueur relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cependant, l'estimation de ladite indemnité est faite en tenant compte de l'usage auquel l'immeuble sera affecté et des servitudes résultant de son classement ou de sa protection lorsqu'il s'agit d'immeubles grevés de servitudes en vue de la conservation du patrimoine historique, archéologique ou artisanal.

Article 24

Le Gouverneur ou le Président de la municipalité selon le cas, ou le Ministre chargé de l'Urbanisme, dans tous les cas, peut requérir l'immatriculation des terrains non bâtis et non immatriculés situés à l'intérieur des zones définies par l'arrêté visé à l'article 14 du présent code et ce après en avoir informé les propriétaires.

Les autorités compétentes ont, en vertu du présent code, le droit de requérir l'immatriculation des immeubles au nom de leurs propriétaires. Ces derniers qui ne peuvent s'y opposer, mais conserver le droit de fournir tous les documents et éléments de preuve justifiant de leur propriété et de présenter les déclarations et observations confirmant cette propriété.

La personne requérant l'immatriculation, qu'il s'agisse de l'Etat ou de la collectivité publique locale concernée, supporte les frais occasionnés par l'opération d'immatriculation et mentionnés dans le jugement d'immatriculation. Ces frais seront inscrits en tant que privilèges en sa faveur, sur le registre foncier.

Ces frais seront remboursés par le propriétaire en cas de vente partielle ou totale de l'immeuble, ou à l'occasion de son lotissement ou de la demande du permis de bâtir.

Les modalités de remboursement seront définies par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis du Ministre de Finances.

Chapitre IV

Des règlements relatifs au littoral et aux voiries structurantes

Article 25 (Modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003)

Nonobstant les règlements spéciaux pouvant être édictés pour certaines zones en raison de leurs caractéristiques naturelles, architecturales, esthétiques, sécuritaires ou archéologiques, il est interdit de construire dans les zones non couvertes par un plan d'aménagement urbain approuvé, et ce, à une distance inférieure à cent mètres à partir des limites du domaine public maritime et des limites de quelques composantes du domaine public hydraulique en l'occurrence les lacs, les sebkhas qui ne sont pas en communication naturelle et en surface avec la mer, les canaux de navigation, les cours d'eau et les retenus établies sur les cours d'eau.

Cette distance peut faire l'objet d'une extension dans les zones menacées d'érosion maritime ou d'inondation et chaque fois que la protection du littoral ou celle du domaine public hydraulique l'exige, et ce, par décret sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé de l'environnement et du ministre chargé de l'agriculture.

Cependant, dans les zones couvertes par un plan d'aménagement approuvé, il est interdit de construire à une distance fixée en fonction des particularités de chaque zone sans qu'elle soit, en aucun cas, inférieure à vingt cinq mètres à partir des limites du domaine public maritime et des limites des composantes du domaine public hydraulique prévues à l'alinéa premier du présent article.

Toutefois, au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front de mer, cette distance peut être réduite par décret sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme,

après avis du ministre chargé de l'intérieur et du ministre chargé de l'environnement, sans que la réduction de cette distance ne porte atteinte, en aucun cas, au droit de passage prévu par l'alinéa premier de l'article 17 de la loi n° 95-73 du 24 juillet 1995 relative au domaine public maritime.

Cette distance peut également être réduite par rapport aux lacs et sebkhas dont les bords sont aménagés ainsi que par rapport aux petits cours d'eau traversant les zones urbaines, et ce, par décret sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ministre chargé de l'intérieur et le ministre chargé de l'agriculture sans que cette réduction ne porte atteinte, en aucun cas, au droit de servitude du franc bord prévu à l'article 40 du code des eaux promulgué par la loi n°75-16 du 31 mars 1975.

Article 25 (bis) (Ajouté par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003)

Il est interdit de réaliser tous travaux visant à consolider ou à renforcer les constructions édifiées avant l'entrée en vigueur du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et situées à l'intérieur des zones soumises à une servitude d'alignement. Toutefois, les travaux d'entretien et de réparation de ces constructions peuvent être réalisés sur autorisation du ministre chargé de l'urbanisme et à condition de ne pas augmenter leur volume ou de changer leur vocation.

Article 25 (ter) (Ajouté par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003)

Les distances de servitude prévues par l'article 25 (nouveau) du présent code ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux entreprises économiques dont l'activité exige la proximité du rivage de la mer ou la proximité des composantes du domaine public hydraulique énumérées à l'alinéa premier du même article, auquel cas leur implantation est soumise à une autorisation du ministre chargé de l'urbanisme après avis du ministre chargé des domaines de l'Etat, du ministre chargé de l'environnement et du ministre chargé de l'agriculture.

Sont dispensés de cette autorisation, tous les ouvrages nécessaires à la sécurité de la navigation maritime et aérienne, à la défense nationale ou à la sécurité publique.

Article 26

Est interdite l'édification de constructions ou d'ouvrages abritant des activités polluantes pour l'environnement le long des voies structurantes prévues par les plans d'aménagement urbain, ou par les plans de sauvegarde ou de mise en valeur concernant les zones de sauvegarde ou les sites culturels, ou archéologiques s'ils existent.

Cette interdiction concerne les activités autorisées et non encore entrepris à la date d'entrée en vigueur du présent code.

Chapitre V Des règlements généraux d'urbanisme et de construction

Section I - des règlements généraux d'urbanisme

Article 27

A l'exception des zones couvertes par des plans d'aménagement approuvés ou des zones soumises à des règlements particuliers, toutes les opérations de construction sont soumises à des règlements généraux d'urbanisme approuvés par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ces règlements prévoient la localisation et le volume des constructions, le mode de leur implantation, et leur accès, la délimitation et la répartition des espaces verts, des places publiques, et des équipements collectifs, le mode d'implantation des infrastructures et des équipements d'utilité publique, la

préservation de l'environnement et la prévention des risques naturels. Ces règlements prennent en considération les besoins engendrés par la situation particulière des handicapés.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Agriculture, fixe les surfaces minimales des exploitations agricoles et les surfaces maximales des constructions pouvant y être érigées.

Section II - des règlements généraux de construction

Article 28

Des règlements généraux de construction prenant en considération les spécificités de chaque région, seront édictés par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ces règlements prennent en considération les besoins engendrés par la situation particulière des handicapés chaque fois qu'il s'agit de constructions ouvertes au public.

Chapitre VI

Du conseil consultatif d'urbanisme et d'architecture

Article 29

Il est créé auprès du Ministre chargé de l'Urbanisme un conseil appelé "conseil consultatif d'urbanisme et d'architecture" chargé notamment de donner son avis sur les grands projets urbains et sur toutes les questions ayant rapport avec le cachet architectural des constructions ou avec l'architecture.

Un décret fixera la composition et le mode de fonctionnement de ce conseil.

TITRE III
DES OPERATIONS
D'AMENAGEMENT URBAIN

Chapitre premier

**Des périmètres d'intervention foncière et des plans
d'aménagement de détail ⁽¹⁾**

Article 30

On entend par périmètres d'intervention foncière, les zones à l'intérieur desquelles sont appelés à intervenir, l'Etat, les collectivités publiques locales, les agences foncières créées en vertu de la loi n° 73-21 du 14 Avril 1973 et l'Agence de Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine créée en vertu de la loi n° 81-69 du 1er Août 1981, pour réaliser des programmes d'aménagement, d'équipement, de rénovation ou de réhabilitation fixés par les autorités compétentes en conformité avec le plan d'aménagement urbain ou les plans directeurs d'urbanisme s'ils existent.

Article 30 (bis) (Ajouté par la loi n°2009-29 du 9 juin 2009)

L'Etat, les collectivités locales et les agences foncières citées à l'article 30 ci-dessus, peuvent préparer des plans d'aménagement de détail des zones destinées à réaliser des programmes d'aménagement, d'équipement ou de rénovation fixés par les autorités compétentes conformément aux plans d'aménagement urbain ou aux plans directeurs d'urbanisme s'ils existent.

⁽¹⁾ L'intitulé du chapitre premier est modifié par l'article 3 de la loi n°2009-29 du 9 juin 2009.

Article 30 (ter) (Ajouté par la loi n°2009-29 du 9 juin 2009)

Le plan d'aménagement de détail fixe les emplacements des constructions, des ouvrages et des équipements collectifs ou privés ainsi que la nature et la destination des constructions et tout autre mode d'utilisation des sols. Il fixe également le réseau routier, les réseaux divers et les servitudes devant être observées.

Les règlements d'urbanisme prévus par le plan d'aménagement de détail peuvent modifier ou remplacer les règlements en vigueur, avant son approbation.

Le contenu du dossier du projet de plan d'aménagement de détail ainsi que celui du programme d'aménagement, d'équipement ou de rénovation est fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 30 (quarter) (Ajouté par la loi n°2009-29 du 9 juin 2009)

Le plan d'aménagement de détail est soumis aux mêmes procédures de consultation, d'affichage et d'enquête prévues pour le plan d'aménagement urbain.

Le plan et le programme y annexé sont approuvés par décret sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme.

La modification du plan d'aménagement de détail et du programme intervient selon les mêmes procédures prévues pour son approbation.

Section I - de la délimitation des périmètres d'intervention foncière et de leur approbation

Article 31

Les périmètres d'intervention foncière sont délimités par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire ainsi que des collectivités publiques locales concernées.

Article 32 (Modifié par la loi n°2009-29 du 9 juin 2009)

Le bénéficiaire du périmètre d'intervention foncière établit un dossier comprenant le programme visé à l'article 30 du présent code et le plan d'aménagement de détail.

Article 33 (Modifié par la loi n°2009-29 du 9 juin 2009)

Le décret d'approbation du projet de plan d'aménagement de détail et du programme à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Article 34

La modification du dossier du plan d'aménagement de détail et du programme intervient suivant les mêmes procédures prévues pour son approbation.

Article 35 (Modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003)

L'Etat ou les collectivités publiques locales peuvent procéder à l'expropriation, pour leur compte ou pour le compte des agences foncières citées à l'article 30 du présent code, de tout immeuble situé à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière pour la réalisation des projets d'aménagement, d'équipement, de rénovation et de réhabilitation cités au même article.

L'Etat, les collectivités publiques locales et les agences citées à l'article 30 du présent code, bénéficient pour les mêmes immeubles d'un droit de priorité à l'achat qu'ils exercent pendant quatre ans à compter de la date de publication du décret portant création du périmètre d'intervention foncière, et ce dans les mêmes conditions fixées par la loi n° 73-21 du 14 Avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitat. Ce droit de priorité à l'achat peut être prorogé une seule fois pour une période de deux ans.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière, doit demander la prénotation de son droit sur les titres fonciers, lorsqu'il s'agit d'immeubles immatriculés. Cette prénotation empêche l'insertion de toute cession, à titre onéreux ou gratuit, sur le titre ou les titres fonciers y afférents, et ce, à partir de la date de son inscription. La prénotation est périmée et cesse de produire effet à l'expiration d'un délai de trois ans à partir du jour de son inscription, sauf le cas de son renouvellement avant ce délai, et ce, dans la limite de la période du droit de priorité.

Après approbation du programme et du plan d'aménagement de détail y afférent, le bénéficiaire du périmètre d'intervention foncière se charge d'entamer toutes les procédures d'ordre pratique en vue de délimiter les zones comprises dans le périmètre d'intervention foncière et ce par la prise des besoins(*) visibles, cette opération ne devant pas, entraver l'exploitation normale par leurs propriétaires, des immeubles concernés par l'opération de délimitation.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière est tenu d'afficher, dans un délai d'un mois à compter de la date de promulgation du décret de délimitation dudit périmètre, le plan y annexé, et ce, pour une période de trois mois, au siège du gouvernorat ou de la municipalité, selon le cas, tout en invitant le public à en prendre connaissance par la voie de la presse auditive et écrite.

Section II - des droits et obligations des propriétaires riverains

Article 36

Les propriétaires des terrains ou locaux situés dans un périmètre d'intervention foncière, peuvent participer à un projet

(*) C'est à dire "témoins"

à réaliser à l'intérieur de ce périmètre en vertu d'une convention qui sera conclue entre l'intervenant et le propriétaire de l'immeuble suivant un cahier de charges approuvé par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 37

Dans le cas où le programme d'intervention comporte des opérations de démolition ou de réhabilitation de constructions, il appartient à l'intervenant chargé de l'exécution du projet d'indemniser les occupants de ces constructions en vertu d'un contrat de location ou de bonne foi, des indemnités égales au loyer de quatre années.

Article 38

Les commerçants occupant les constructions acquises par l'intervenant, à l'amiable ou par voie d'expropriation, en vue de les démolir ou de les réhabiliter, bénéficient du droit de priorité à l'attribution de locaux ayant la même vocation dans les immeubles à construire et ce, conformément aux conditions prévues par les articles 10 et 11 de la loi n° 77-37 du 25 Mai 1977 régissant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Article 39

Participent obligatoirement aux frais d'exécution du projet, tous les propriétaires d'immeubles situés à l'intérieur de la zone d'intervention non touchée par l'opération d'expropriation ou n'ayant pas participé au projet dans le cadre de la convention citée à l'article 36 du présent code, ainsi que les propriétaires d'immeubles jouxtant la zone d'intervention et bénéficiant de l'infrastructure et des équipements collectifs à réaliser dans le cadre du projet.

Les critères, les modalités et le montant de cette participation seront fixés par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis des Ministres des Finances et des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières.

Chapitre II

Des périmètres de réserves foncières

Section I - de la délimitation des périmètres de réserves foncières et leur approbation

Article 40

Des périmètres de réserves foncières peuvent être créés en vue de la réalisation future d'opérations d'urbanisme en dehors des zones couvertes par un plan d'aménagement urbain et conformément aux plans directeurs d'urbanisme s'ils existent.

Article 41

Un décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis des Ministres chargés des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières, de l'Aménagement du Territoire et de l'Agriculture, ainsi que des collectivités publiques locales concernées, délimitera les périmètres des réserves foncières.

Section II - de l'exercice du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières

Article 42 (Modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003).

L'Etat, les collectivités locales et les agences visées à l'article 30 du présent code, bénéficient, à l'intérieur des périmètres des réserves foncières et à compter de la date de leur délimitation, du droit de priorité à l'achat pour une période de six ans renouvelable une seule fois, le décret portant création du périmètre désigne le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat est tenu de demander la prénotation de ce droit sur les titres fonciers relatifs aux immeubles immatriculés.

Cette prénotation empêche l'insertion de toute cession, à titre onéreux ou gratuit, sur le titre ou les titres fonciers y afférents, et ce, à partir de la date de son inscription.

La prénotation est périmée et cesse de produire effet à l'expiration d'un délai de trois ans à partir du jour de son inscription, sauf le cas de renouvellement avant ce délai et dans la limite de la période du droit de priorité.

Le bénéficiaire du périmètre de réserves foncières se charge d'établir des indications mettant en relief les limites de ce périmètre sans que leur implantation n'entrave l'exploitation normale des immeubles concernés par leurs propriétaires ou par les bénéficiaires de droits réels dont ils sont grevés.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre de réserves foncières est tenu d'afficher, dans un délai d'un mois à compter de la date de promulgation du décret de délimitation dudit périmètre, le plan y annexé, et ce, pour une période de trois mois, au siège du gouvernorat ou de la municipalité, selon le cas, tout en invitant le public à en prendre connaissance par la voie de la presse auditive et écrite.

Article 43

Tout propriétaire d'immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre de réserve foncière et soumis au droit de priorité à l'achat peut, à partir de la date du décret de délimitation, proposer au bénéficiaire du droit de priorité à l'achat, l'acquisition de cet immeuble en lui indiquant le prix demandé. Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat doit obligatoirement informer le propriétaire de son intention

d'exercer ce droit ou de son désistement et ce, par voie d'huissier notaire dans un délai d'un an à compter de la date de la réception de l'offre.

Le défaut de réponse au cours de ce délai équivaut à une renonciation de la part du bénéficiaire à l'exercice du droit de priorité à l'achat.

En cas d'acceptation de l'offre de la part du bénéficiaire du droit de priorité à l'achat et en cas d'accord sur le prix, un contrat de cession est conclue à cet effet entre les deux parties. Le prix convenu sera payé ou consigné au nom du vendeur à la Trésorerie Générale de Tunisie dans un délai de six mois à compter de la date de la conclusion du contrat.

A défaut d'un tel accord sur le prix de l'immeuble, il sera fixé par les tribunaux compétents comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, le prix fixé en dernier ressort est payé ou consigné à la Trésorerie Générale de Tunisie dans un délai de six mois à compter de la date de la notification du jugement.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat ne peut être mis en possession de font(✧) immeuble à l'intérieur des périmètres de réserves foncières qu'après en avoir payé le prix aux propriétaires ou après l'avoir consigné à la Trésorerie Générale de Tunisie.

Article 44

L'Etat, la collectivité publique locale ou l'agence concernée, qui exerce le droit de priorité à l'achat peut demander au tribunal compétent et ce, dans les mêmes délais fixés à l'article 115 du code des droits réels, de prononcer la nullité du contrat conclu en violation des dispositions du présent chapitre et de déclarer acquéreur l'Etat, la collectivité publique ou l'agence, au

(✧) Ainsi paru au JORT, et la version arabe dispose que : "de tout immeuble".

lieu et place du tiers, acquéreur au prix convenu dans le contrat ou offert par l'Etat, la collectivité publique locale ou l'agence s'il est accepté ou à défaut au prix fixé par le tribunal dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, si ce prix est inférieur à celui prévu dans le contrat.

Chapitre III

Des associations syndicales de propriétaires

Article 45

Une association syndicale de propriétaires groupant obligatoirement tous les propriétaires concernés des terrains et immeubles situés dans une zone déterminée peut être constituée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme sur proposition des propriétaires concernés, du Président du Conseil régional en dehors des périmètres communaux ou du Président du Conseil Municipal à l'intérieur du périmètre communal et publié au Journal Officiel de la République Tunisienne et ce pour la mise en oeuvre des plans d'aménagement, la reconstruction, le remembrement ou le lotissement des propriétés, l'aménagement des voies privées et leurs dépendances ainsi que la mise en oeuvre des procédures légales et administratives en vue d'assainir l'assiette foncière de la zone.

Ces associations syndicales sont dotées de la personnalité civile dans la limite des attributions fixées par la présente loi.

Le Président de la collectivité publique locale concernée se charge de l'établissement d'un plan délimitant la zone concernée par la constitution de l'association syndicale de propriétaires. Ce plan est porté à la connaissance du public par affichage. Avis de son dépôt au bureau du Gouvernorat ou de la municipalité intéressée avec possibilité de le consulter, est publié au Journal Officiel.

L'arrêté constituant l'association syndicale de propriétaires emporte approbation de la délimitation de la zone d'intervention

de cette association syndicale conformément au plan mentionné à l'alinéa précédent du présent article.

Article 46

Les associations syndicales de propriétaires sont soumises à un statut-type, approuvé par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme. Ce statut-type fixe les attributions de l'association syndicale des propriétaires et les règles déterminant son organisation et son fonctionnement.

Article 47

L'association syndicale de propriétaires se charge de dresser une liste nominative des propriétaires d'immeubles situés à l'intérieur de la zone, ou présumés tels ainsi que des tuteurs ou mandataires pour les mineurs et les absents, et ce , sur la base des titres, documents et données pouvant être déduites des titres de propriété et des documents existants au sein des différentes administrations et services publics.

La liste visée au présent article ne vaut pas titre de propriété.

Article 48

Le président de la collectivité publique locale compétent se charge, avant de proposer la constitution de l'association syndicale de convoquer, individuelle(✧) et par voie d'affichage les propriétaires concernés à une assemblée générale d'information.

Il se charge après la constitution de l'association syndicale conformément aux dispositions prévue à l'article 45 du présent code, de convoquer, en cas de nécessité, individuellement par lettre recommandée et par voie d'affichage les propriétaires des terrains et immeubles situés dans le périmètre de l'association ainsi que les tuteurs et mandataires des propriétaires mineurs ou absents, à des assemblées générales.

(✧) Ainsi paru au JORT, et la version arabe emploie : "individuellement".

Article 49

La première assemblée générale de l'association syndicale de propriétaires, présidée par le président de la collectivité publique locale ou par son représentant, se charge après sa constitution, d'élire un comité syndical composé de huit membres chargés de représenter l'association et ce, pendant une durée de deux ans renouvelable.

Cette élection a lieu à la majorité des propriétaires intéressés représentant en présence au moins de la moitié du nombre des membres.

En cas d'absence de la majorité des propriétaires, les membres du comité syndical sont désignés à la majorité des propriétaires présents et ce après une deuxième convocation pour une assemblée générale ultérieure qui aura lieu quinze jours au moins et un mois au plus, à partir de la date de la première réunion.

Article 50

Les discussions et les résultats du vote de l'assemblée générale sont consignés dans un procès-verbal signé par le président de l'assemblée et par au moins trois propriétaires présents adhérents à l'association syndicale, et ce après approbation légale de l'assemblée générale et sous le contrôle du président de la collectivité publique locale concernée.

Article 51

Le comité syndical des propriétaires se charge, sous le contrôle du président de la collectivité publique locale concerné selon le cas, qui approuve ses décisions :

- d'entamer toutes les procédures nécessaires auprès des administrations et autorités concernées pour assainir la situation foncière des immeubles conformément à la législation relative à l'immatriculation foncière ;

- de préparer les projets d'aménagement dans le cadre du plan d'aménagement approuvé, de les discuter et les faire approuver par l'assemblée générale des propriétaires ;

- de collecter les contributions des propriétaires, de délibérer le cas échéant sur les emprunts nécessaires et de gérer des ressources et propriétés de l'association syndicale conformément aux règles édictées par le statut-type des associations syndicales des propriétaires.

En matière de remaniement foncier, le comité syndical des propriétaires peut apporter les modifications nécessaires aux limites des immeubles et procéder également aux opérations d'échange entre les propriétaires adhérents, en tenant compte de la valeur des parcelles fixée à la date de la publication du plan d'aménagement mais sans tenir compte de la plus-value due à la spéculation et aux travaux structurants exécutés ou projetés.

Article 52

L'estimation de la valeur des parcelles de terrain et des immeubles concernés par l'opération de remaniement et d'échange, est effectuée par une commission présidée par un juge désigné par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble. La commission comprend trois experts fonciers dont le premier est désigné par le président du tribunal de première instance, le deuxième par le président de la collectivité publique locale concernée, et le troisième par le propriétaire intéressé ou par son tuteur ou son représentant légal.

Les propriétaires concernés sont avisés de la valeur des échanges ou des soultes résultant des opérations d'échange, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le président de la comité syndical aux propriétaires concernés ou à leurs représentants s'ils sont mineurs ou absents.

Article 53

Le remembrement des parcelles ou des immeubles projetés dans le cadre de l'opération de remaniement foncier est approuvé conformément au plan topographique établi par l'Office de la Topographie et de la Cartographie ou par un ingénieur géomètre agréé conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, et ce, par arrêté du président de la collectivité publique locale concernée.

Le plan topographique et l'arrêté mentionné au présent article, sont obligatoirement pris en considération, lors des opérations d'immatriculation foncière et de mise à jour des titres fonciers relatifs aux immeubles immatriculés.

L'immatriculation des parcelles et des immeubles non immatriculés s'effectue obligatoirement lors de leur rattachement aux parcelles ou immeubles immatriculés.

Article 54

Au cas où l'indemnité fixée par l'expertise mentionnée au premier alinéa de l'article 52 du présent code est jugée insuffisante, le propriétaire intéressé peut présenter un recours en révision de la valeur de l'indemnité ou de la soulte, devant le tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble qui statue en dernier ressort.

L'action doit être intentée dans un délai de deux mois à compter de la date de notification du montant de l'indemnité ou de la soulte au propriétaire intéressé et ce conformément à la procédure prévue à l'alinéa 2 de l'article 52 du présent code.

Article 55

Les charges, les droits réels et les servitudes grevant les immeubles immatriculés, sont étendus aux parcelles et immeubles qui leur ont été rattachés suite à l'opération de remembrement.

Article 56

La dissolution de l'association syndicale de propriétaires peut être prononcée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme sur demande du président de la collectivité publique locale compétent et ce, après audition de ladite association et ce dans les cas suivants :

1/ dépassement ou fin de la mission pour laquelle l'association syndicale a été constituée,

2/ inobservation par l'association syndicale, des dispositions du présent code,

3/ violation par l'association du statut-type.

Article 57

Les tribunaux de droit commun dans le ressort desquels est situé l'immeuble, statuent conformément aux règles de compétence régissant les litiges relatifs aux actes accomplis pour(✧) les associations syndicales de propriétaires à l'exception des décisions administratives qui demeurent du ressort du tribunal administratif .

Chapitre IV Des lotissements

Article 58

Est considéré lotissement, toute opération de division d'une parcelle de terrain en un nombre de lots supérieur ou égal à trois, destinés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, à usage professionnel, industriel, touristique ou à recevoir des équipements collectifs sociaux et culturels conformément aux dispositions du présent code.

(✧) Ainsi paru au JORT, et la version arabe vise: " les actes accomplis par..."

Au cas où il s'agit de partage d'une parcelle de terrain en deux lots, cette opération est soumise à l'approbation préalable du président de la commune ou du gouverneur compétent, après avis du comité technique visé à l'article 60 du présent code.

Les pièces constitutives du dossier relatif à cette opération sont fixées par le même arrêté visé à l'article 59 du présent code.

Est assimilé au lotissement, tout acte de location ou de vente qui tend à répéter la division d'une parcelle en deux parts moins de dix ans après une première division, si celle-ci n'a pas été déjà un lotissement.

Est également considérée comme lotissement, la vente d'une ou de plusieurs parts indivises d'un immeuble destiné à la construction, selon la réglementation en vigueur.

Ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre , les opérations relatives :

- au transfert de la propriété par succession ;
- à la cession des parts indivises d'un immeuble, n'entraînant pas une augmentation du nombre de propriétaires.

Section I - de l'approbation des lotissements

Article 59

Tout projet de lotissement est soumis à l'approbation préalable du président de la municipalité ou du gouverneur compétent.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les formes et les modalités de l'approbation ainsi que les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges.

Article 60

La création, l'extension ou la modification des lotissements ne peut être entreprise qu'à l'intérieur des zones concernées par un plan d'aménagement urbain ou par un plan d'aménagement

de détail s'il existe, ou à l'intérieur des zones délimitées conformément aux dispositions de l'article 14 du présent code et ce après vérification de l'existence dans ces zones des équipements de base nécessaires, existants ou projetés.

Le dossier de lotissement est soumis pour avis avant son approbation, à une commission technique, dont la composition et le mode de fonctionnement sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le gouverneur ou le président de la municipalité, selon le cas, ou le Ministre chargé de l'Urbanisme, dans tous les cas, peuvent apporter toutes les modifications utiles et exiger la réservation des espaces verts, des places publiques et des emplacements destinés aux équipements collectifs selon les règlements et les règles d'urbanisme en vigueur. Chacun d'eux peut également imposer au lotisseur la normalisation des limites de son lotissement.

En cas d'opposition des propriétaires riverains à cette normalisation, l'autorité administrative compétente recourt à l'expropriation des parcelles nécessaires à cet effet et ce, suivant la législation en vigueur.

Article 61

Toute décision administrative relative à la demande d'approbation du lotissement, doit être prise dans un délai de quatre mois à compter de la date du dépôt auprès de l'autorité administrative concernée d'un dossier dûment constitué.

La décision est notifiée au demandeur du lotissement dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle celle-ci est prise. Elle doit être motivée en cas de refus.

Article 62

Les documents constitutifs du dossier de lotissement approuvé, demeurent déposés et mis à la disposition du public au siège de la municipalité ou du gouvernement compétent. Des

copies de ces documents peuvent être remises à toute personne qui en a intérêt et ce, moyennant un montant dont la valeur sera fixée conformément à la réglementation en vigueur.

*Section II - des conditions de vente avant l'exécution
des travaux*

Article 63

Aucune publicité ne peut être faite en vue de la vente ou de la location des terrains ou des constructions comprises dans un lotissement non encore approuvé.

Ne peut être effectuée, non plus, la vente des terrains, leur location ou l'édification des constructions qu'après réalisation des travaux d'aménagement prévus au cahier des charges du lotissement et paiement des dettes dues par le lotisseur au titre de frais d'immatriculation prévus à l'article 24 du présent code.

Article 64

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 63 du présent code ne s'appliquent pas à l'Etat, aux agences foncières, aux collectivités publiques locales et aux promoteurs immobiliers opérant dans le cadre de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en outre, au lotisseur qui réalise des travaux primaires d'aménagement et demande l'autorisation de différer la réalisation des travaux définitifs afin d'éviter la détérioration des voies et de leurs accotements au cours de l'édification des constructions.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme déterminera la nature des travaux d'aménagement provisoires et des travaux définitifs cités au deuxième alinéa du présent article et le mode

de leur réception par les services du gouvernorat ou de la municipalité selon le cas.

Toutefois, l'accord donné à la demande d'autorisation de différer la réalisation des travaux définitifs reste subordonné à l'engagement du lotisseur d'achever les travaux dans les délais fixés par l'arrêté de lotissement et de garantir la réalisation de ces travaux :

- soit par une caution bancaire par laquelle l'établissement garant s'engage à payer les sommes nécessaires pour l'achèvement des travaux avec majoration des sommes dues au titre des frais prévus à l'article 24 du présent code;

- soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité publique locale concernée dont la valeur équivaut aux sommes prévues à l'alinéa précédent.

Un arrêté du gouverneur ou du président de la municipalité, selon le cas, fixera sur la base d'une expertise effectuée par les services régionaux relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme, la valeur des travaux objet de la caution ou de l'hypothèque.

Les dispositions de l'article 12 de la loi susvisée du 26 février 1990 ne s'appliquent pas aux promoteurs immobiliers publics et aux collectivités publiques locales.

Section III - de la modification des lotissements

Article 65 (Modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003)

La modification partielle ou totale d'un lotissement approuvé, peut être autorisée et ce, sur demande du lotisseur et préalablement à la vente ou à la location des lots qui en sont issus. Peuvent être également autorisées, les demandes de modifications prévues au cahier des charges du lotissement industriel ou touristique faites

par le lotisseur ou les propriétaires des lots à condition qu'elles soient compatibles avec le plan d'aménagement et qu'elles ne contredisent pas les règles sanitaires générales. **(Alinéa premier modifié par la loi n°2009-29 du 9 juin 2009)**

Peuvent être également autorisées les demandes de modifications faites par un ou plusieurs propriétaires de lots issus d'un lotissement approuvé à condition qu'elles soient compatibles avec les règlements d'urbanisme applicables à la zone où se situe ce lotissement et qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts directs des autres propriétaires.

Cette approbation intervient après que la collectivité locale concernée ait affiché le projet du plan au siège du gouvernorat ou de la municipalité, selon le cas, et après publication d'un avis d'enquête par voie d'affichage, par la voie de la presse auditive et écrite et information des propriétaires concernés par lettres recommandées avec accusé de réception. Pour ce dernier cas le demandeur de la modification supporte les frais de la notification ». « Au cours du mois suivant la publication de l'avis d'enquête, toute personne intéressée peut consigner son accord sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège du gouvernorat ou de la municipalité concernée.

Les projets de modification sont approuvés lorsqu'ils sont demandés ou ayant reçu l'accord de deux tiers du nombre des propriétaires qui détiennent les trois quarts de la superficie du lotissement, sans tenir compte des superficies incorporées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou de la collectivité locale, conformément aux procédures prévues par l'article 60 du présent code.

Article 66 (Modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003).

Les règlements régissant un lotissement déjà approuvé ne sont plus applicables après expiration d'un délai de dix ans à

compter de la date de cette approbation, sauf si les deux tiers du nombre des propriétaires qui détiennent les trois quarts du lotissement s'y opposent, et ce, avant trois mois de l'expiration dudit délai.

*Section IV - des conséquences de l'approbation
des lotissements*

Article 67

Les routes, les espaces verts, les places publiques et les espaces affectés aux équipements collectifs, sont incorporés, dès l'approbation du lotissement, au domaine public ou au domaine privé de l'Etat ou de la collectivité publique locale. Il n'en résulte de contrepartie ou d'indemnisation que pour la superficie excédant le quart de celle du lotissement et ce sur la base de la moyenne des prix des terrains incorporés.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est estimée par les tribunaux compétents conformément à la législation en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où le lotissement englobe un immeuble immatriculé, l'Office de la Topographie et de la Cartographie doit adresser à la Conservation de la Propriété Foncière les plans des parcelles incorporées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou des collectivités publiques locales et ce, dès l'achèvement de l'opération de bornage.

La Conservation de la Propriété Foncière doit, sur la base des plans qui lui sont adressés par l'Office susvisé, faire distraire les parcelles incorporées de leur titre mère et leur donner de nouveaux titres au nom de l'Etat ou de la collectivité publique locale concernée.

Chapitre V

Des permis de bâtir

Section I - de la nécessité de l'obtention préalable d'un permis de bâtir

Article 68

Toute personne souhaitant construire, ou procéder à des travaux de restauration pour conforter une construction déjà existante ou y apporter des modifications, doit obtenir un permis du président de la municipalité à l'intérieur des zones communales et du gouverneur pour le reste des zones.

Un plan d'architecture du projet de construction est établi par un architecte inscrit sur le tableau de l'Ordre des Architectes de Tunisie, exceptés les cas fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 69

Les permis visés à l'article 68 du présent code sont délivrés par le président de la municipalité ou le gouverneur, selon le cas, sous forme d'arrêté après avis d'une commission technique dont la composition et les modalités de fonctionnement seront fixées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

La commission technique est instituée dans chaque gouvernorat ou municipalité par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme et sur proposition du Gouverneur ou du président de la municipalité territorialement compétent.

Le représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme peut opposer son veto à la délivrance du permis et ce conformément aux modalités et délais prescrits par l'arrêté visé à l'alinéa premier susvisé.

Il est statué sur la demande du permis dans un délai ne dépassant pas quarante cinq (45) jours à partir de la date de dépôt, à cet effet, d'un dossier dûment constitué :Ce délai est porté à :

1) soixante (60) jours si le plan d'aménagement est en cours d'élaboration ;

2) quatre vingt dix (90) jours si la construction projetée se situe dans la limite de deux cents (200) mètres au tour :

- des sites naturels;
- des sites culturels et archéologiques;
- des zones de sauvegarde;
- des monuments historiques.

Les permis de bâtir relatifs à l'édification de logements personnels ou familiaux ou aux logements des ouvriers dans des exploitations agricoles, sont délivrés dans les mêmes formes et délais prévus ci-dessus après avis du Commissaire régional du développement agricole.

Les permis de bâtir relatifs aux projets de construction jouxtant des installations militaires dans une limite de cent cinquante (150) mètres sont délivrés après avis du Ministre de la Défense Nationale.

Sont délivrés, après avis du Ministre chargé du patrimoine, les permis de bâtir relatifs aux projets de construction et de restauration à l'intérieur des sites culturels.

L'octroi du permis ne préjuge pas des droits des tiers.

Article 70

Ne sont pas soumis à autorisation, les constructions militaires ayant un caractère secret ainsi que les travaux visant à apporter des modifications ou des réparations normales et nécessaires à une construction existante et dont une liste est

fixée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme, exceptés ceux régis par des dispositions législatives ou réglementaires spéciales.

Article 71

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les pièces nécessaires à la constitution du dossier de permis de bâtir, le délai de validité, de ce dernier de sa prorogation ainsi que les conditions de son renouvellement.

Article 72

Tout détenteur d'un permis de bâtir est tenu d'afficher à l'entrée du chantier une pancarte indiquant de manière apparente, le numéro du permis, la date de sa délivrance, et mentionnant la collectivité publique locale qui l'a octroyé.

Section II - du procès-verbal de récolement et du permis d'occuper

Article 73

Tous les travaux nécessitant une autorisation en vertu des dispositions du présent code, sont soumis après leur exécution, à un constat effectué par les services compétents relevant du gouvernorat ou de la municipalité selon le cas, afin de vérifier leur conformité aux plans joints aux permis de bâtir.

Le récolement est effectué sur demande de l'intéressé, ou à l'initiative de la municipalité ou du gouvernorat, ou le cas échéant, des services du Ministère chargé de l'Urbanisme. Il est sanctionné par un procès-verbal d'achèvement ou de non achèvement des travaux. Le procès-verbal de récolement est délivré au requérant dans un délai de deux mois à partir de la date de dépôt d'une demande à cet effet ou à compter de la date du récolement au cas où il aurait été effectué à l'initiative de l'autorité concernée.

Article 74

Un permis d'occuper est accordé à tout propriétaire d'une construction fournissant un procès-verbal de récolement en(✧) prévu à l'article 73 du présent code.

Toutefois, ce permis peut être accordé au propriétaire ayant édifié une construction sans observer les prescriptions du permis de construire déjà accordé, mais en respectant les règlements d'urbanisme en vigueur. Il devra dans ce cas, et avant d'avoir le permis d'occuper, réviser les plans joints au permis de bâtir en vue de les rendre conformes aux travaux.

Section III - De la transformation de l'usage d'un immeuble

Article 75 (Modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003).

Le propriétaire ou le locataire, ayant obtenu un accord écrit du propriétaire, ne peut transformer un local, une partie du local ou l'une de ses dépendances en local à usage professionnel, administratif, commercial ou toute autre activité différente de sa vocation première que sur autorisation préalable de la même autorité habilitée à délivrer le permis de bâtir et selon les mêmes procédures suivies pour son obtention.

(✧) Ainsi paru au JORT, et la version arabe parle que : "procès-verbal de recollement en conformité des travaux".

TITRE IV DES SANCTIONS

Chapitre premier

Des sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux lotissements

Article 76

Est passible d'une peine d'emprisonnement de 16 jours à 3 mois et d'une amende de 500 dinars à 20.000 dinars ou de l'une de ces deux peines seulement, tout propriétaire ou promoteur immobilier qui procède à une opération de lotissement non approuvé ou qui vend des lots issus de ce lotissement. En cas de récidive, la peine d'emprisonnement est prononcée d'office.

Article 77

Est passible d'une amende de 500 dinars à 50.000 dinars, tout propriétaire ou promoteur immobilier qui ne réalise pas en partie ou en totalité les travaux d'aménagement ou ne les réalise pas conformément aux présomptions techniques approuvées par l'autorité compétente et figurant au cahier des charges.

Article 78

Les acquéreurs ou les locataires lésés, la municipalité ou le gouvernorat, selon le cas, et le Ministère chargé de l'Urbanisme dans tous les cas, peuvent requérir la nullité des contrats de vente ou de location pour non observation des dispositions relatives au lotissement ou au cahier des charges et ce, aux frais du vendeur ou du bailleur et indépendamment des réparations civiles.

Les autorités compétentes peuvent également, le cas échéant, et après mise en demeure adressée à l'intéressé par lettre recommandée, procéder ou faire procéder dans un délai de trois (3) mois, aux travaux nécessaires en vue de rendre le lotissement conforme au cahier des charges approuvé, les frais étant légalement portés à la charge du propriétaire. Ces autorités peuvent également procéder à l'expropriation de ce lotissement en vue de l'aménager conformément aux dispositions du présent code et à sa revente.

Article 79

Dans tous les cas où le lotisseur est redevable des sommes d'argent envers les acheteurs ou du montant des travaux ou celui des travaux exécutés directement par la collectivité publique locale concernée, et au cas où il se déclare insolvable après avoir reçu le prix des lots vendus, il est passible des peines prévues à l'article 291 du code pénal sauf s'il établit que son insolvabilité est due à des causes indépendantes de sa volonté.

Chapitre II

Des sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux permis de bâtir

Article 80

Le président de la municipalité, le gouverneur ou le Ministre chargé de l'Urbanisme chacun selon ses attributions ordonne séance tenante et par arrêté :

- d'arrêter les travaux exécutés en infraction aux prescriptions du permis de bâtir,
- de saisir les matériaux de construction et les outils de chantier,
- d'apposer les scellés le cas échéant.

Article 81

L'arrêté est notifié à l'intéressé par voie d'huissier notaire ou conformément aux dispositions de l'article 83 de la loi organique des communes.

Article 82

Le contrevenant qui respecte l'arrêté de suspension des travaux, peut dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception de cet arrêté, présenter une requête à l'autorité administrative concernée, celle-ci peut après consultation de la commission technique prévue à l'article 69 du présent code, ordonner :

- soit la régularisation de la situation conformément aux dispositions de règlement d'urbanisme en vigueur;

- soit la démolition de la construction, et dans ce cas le contrevenant est tenu d'enlever ce qu'il a érigé comme constructions non conformes au permis et ce, dans un délai d'une semaine à compter de la date de la notification de la décision du rejet de la requête, et à défaut, les services de la municipalité, du gouvernorat ou du Ministère chargé de l'Urbanisme procèdent à la démolition à ses frais, dans un délai maximum d'un mois en recourant le cas échéant à l'assistance de la force publique.

Article 83

Au cas où le contrevenant ne se conforme pas à la décision de suspension des travaux, l'autorité administrative concernée prend un arrêté de démolition qu'elle fera exécuter au frais du contrevenant, dans un délai maximum d'un mois en recourant, si nécessaire, à l'assistance de la force publique.

Article 84

Dans tous les cas où une construction est érigée sans permis ou si elle est érigée sur un terrain issu d'un lotissement n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'approbation ou dans des zones nécessaires à la réalisation de la voirie, et réseaux divers, des

places publiques et des espaces verts, le gouverneur ou le président de la municipalité, selon le cas, est tenu d'inviter le contrevenant pour audition dans un délai maximum de trois (3) jours à compter de la date de notification de sa convocation sur chantier et ce, par l'intermédiaire des agents cités à l'article 88 du présent code, et de prendre par la suite un arrêté de démolition, de l'exécuter sans délai en ayant recours le cas échéant à l'assistance de la force publique et de procéder à tous les travaux nécessaires aux frais du contrevenant.

Le contrevenant aux dispositions de l'alinéa premier ci-dessus est passible d'une amende allant de 1000 dinars à 10.000 dinars.

Si la construction est érigée sur un site archéologique, le contrevenant est puni de la peine prévue par l'article 83 du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels.

Article 84 (bis) (Ajouté par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003)

Le contrevenant aux dispositions de l'article 75 (nouveau) du présent code est passible d'une amende allant de mille (1000) à dix mille (10.000) dinars.

Les contraventions aux dispositions de l'article 75 (nouveau) précité, sont constatées par les agents cités à l'article 88 du présent code, qui en dressent procès-verbaux à transmettre à l'autorité habilitée à délivrer le permis de bâtir.

Le gouverneur ou le président de la municipalité, selon le cas, adresse une mise en demeure au contrevenant par voie de notification personnelle conformément aux dispositions de l'article 83 de la loi organique des communes, l'invitant à rendre au local sa vocation première dans un délai de trente jours à partir de la date de notification de la mise en demeure.

A l'expiration dudit délai et au cas où le contrevenant ne s'y conforme pas, le procès-verbal, dressé en application du présent article, est adressé sans délai au procureur de la

République près le tribunal de première instance du lieu de l'immeuble.

Nonobstant les poursuites pénales, le gouverneur ou le président de la municipalité ordonne, par arrêté, la fermeture provisoire du local objet du changement de vocation. Cette décision ne cessera d'effet que lorsque le contrevenant aura remis les lieux en l'état avant le changement de vocation, et ce, après constat effectué par les agents visés à l'alinéa deux du présent article.

Article 85

Tout dommage ou détérioration des bornes de délimitation visées aux articles 20 et 35 du présent code, donne lieu à une amende de cinq cents (500) dinars à cinq mille (5.000) dinars.

Article 86

Sont poursuivis devant les juridictions compétentes les maîtres d'ouvrage ainsi que les architectes et les entrepreneurs ou toute personne chargée de l'exécution de travaux entrepris en infraction aux dispositions ou aux servitudes relatives à la situation de la construction, à sa hauteur, à la superficie à construire, ou à l'alignement à observer, si la construction est en bordure d'une route ou d'équipements publics.

Les contrevenants aux dispositions visées à l'alinéa premier du présent article sont passibles d'une amende dont le montant varie entre cinq cents (500) dinars et cinq mille (5.000) dinars.

Article 87

L'action pénale n'empêche ni les mesures disciplinaires à l'encontre des architectes inscrits au tableau de l'Ordre, ni le retrait de l'agrément par l'administration aux promoteurs immobiliers, aux architectes ou aux entrepreneurs.

Article 88

Les officiers de police judiciaire énumérés aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 de l'article 10 du code de procédure pénales, sont chargés de rechercher et de constater toutes les infractions aux dispositions du présent code et d'en dresser procès-verbaux qu'ils transmettent au gouverneur, ou au président de la municipalité, selon le cas, au Ministère concerné et au procureur de la République territorialement compétent.

Sont également chargés de rechercher et de constater les infractions aux dispositions du présent code et d'en dresser procès-verbaux qu'ils transmettent aux autorités citées à l'alinéa précédent :

- les agents chargés du contrôle de la réglementation municipale ;
- les agents techniques assermentés et chargés du contrôle au sein du Ministère chargé de l'Urbanisme ;
- les ingénieurs relevant du Ministère de l'Agriculture assermentés et habilités à cet effet ;
- les agents assermentés et habilités à cet effet relevant du Ministère chargé du Patrimoine ;
- les agents assermentés et habilités à cet effet relevant du Ministère chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire ;
- les experts contrôleurs relevant de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement assermentés et habilités à cet effet.

Article 88 (bis) (Ajouté par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003)

Les dispositions prévues par le présent code ainsi que les textes spéciaux relatifs à la protection du domaine public ou au respect des servitudes ne peuvent entraver l'exercice, par toute personne ayant intérêt, de son droit de recourir au tribunal compétent conformément aux lois en vigueur pour préserver ses droits.

TITRE V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 89

Les dispositions du présent code ne s'appliquent pas aux plans d'aménagement urbain élaborés et définitivement approuvés par les collectivités publiques locales concernées, dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent code.

Titre I

Aménagement du territoire

Les articles 2 à 11 du code A.T.U.

| | Pages |
|---|--------------|
| Textes d'application : | |
| - Décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005, relatif à l'étude d'impact sur l'environnement et fixant les catégories d'unités soumises à l'étude d'impact sur l'environnement et les catégories d'unités soumises aux cahiers des charges..... | 65 |
| - Décret n° 2003-1688 du 11 août 2003, fixant la composition et les modalités de fonctionnement du comité interministériel pour l'aménagement du territoire..... | 75 |
| - Décret n° 97-2468 du 22 décembre 1997, fixant les pièces constitutives des schémas directeurs d'aménagement..... | 79 |
| - Décret n° 98-2092 du 28 octobre 1998, fixant la liste des grandes agglomérations urbaines et des zones sensibles qui nécessitent l'élaboration des schémas directeurs d'aménagement..... | 83 |

ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005, relatif à l'étude d'impact sur l'environnement et fixant les catégories d'unités soumises à l'étude d'impact sur l'environnement et les catégories d'unités soumises aux cahiers des charges.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'environnement et du développement durable,

Vu le code du travail promulgué par la loi n° 66-27 du 30 avril 1966, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété et notamment la loi n° 96-62 du 15 juillet 1996,

Vu le code des eaux promulgué par la loi n° 75-16 du 31 mars 1975, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété et notamment la loi n° 2001-116 du 26 novembre 2001,

Vu la loi n° 82 -60 du 30 juin 1982, relative aux travaux d'établissement, à la pose et à l'exploitation des canalisations d'intérêt public destinées au transport d'hydrocarbures gazeux, liquides ou liquéfiés telle que modifiée et complétée par la loi n° 95 - 50 du 12 juin 1995,

Vu le code forestier promulgué par la loi n° 88 -20 du 13 avril 1988, telle que modifiée par la loi n° 2001- 28 du 19 mars 2001 portant simplification des procédures administratives dans les secteurs de l'agriculture et de la pêche,

Vu la loi n° 88-91 du 2 août 1988, portant création d'une agence nationale de protection de l'environnement telle que modifiée par la loi 92-115 du 30 novembre 1992 et la loi n° 14-2001 du 30 janvier 2001, portant simplification des procédures administratives relatives aux autorisations délivrées par le ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire dans les domaines de sa compétence et notamment l'article premier,

Vu la loi n° 89-20 du 22 février 1989, relative à l'exploitation des carrières telle que complétée par la loi n° 98-95 du 23 novembre 1998 et par la loi n° 2000 - 97 du 20 novembre 2000,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, telle que modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003,

Vu la loi n° 96-41 du 10 juin 1996, relative aux déchets et au contrôle de leur gestion et de leur élimination telle que modifiée et complétée par la loi n° 14-2001 du 30 janvier 2001 portant simplification des procédures administratives relatives aux autorisations délivrées par le ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire dans les domaines de sa compétence et notamment l'article 4,

Vu le code des hydrocarbures promulgué par la loi n° 99-93 du 17 août 1999, telle que modifié et complété par la loi n° 02-23 du 14 février 2002,

Vu le code minier promulgué par la loi n° 2003-30 du 28 avril 2003,

Vu le décret n° 68-88 du 28 mars 1968, relatif aux établissements dangereux, insalubres et incommodes,

Vu le décret n° 362-1991 du 13 mars 1991, relatif aux études d'impact sur l'environnement,

Vu le décret n° 2004-2644 du 10 novembre 2004, portant nomination des membres du gouvernement,

Vu l'avis du ministre de la défense nationale, du ministre du commerce et de l'artisanat, du ministre de l'intérieur et du développement local, du ministre de l'agriculture et des ressources hydrauliques, du ministre de l'équipement de l'habitat et de l'aménagement du territoire, du ministre des affaires sociales, de la solidarité et des Tunisiens à l'étranger, du ministre de la culture et de la sauvegarde du patrimoine, du ministre du tourisme, du ministre de la santé publique, du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décète :

Article premier.

Au sens du présent décret on entend par les termes ci-après :

1- L'unité : Tout équipement ou tout projet industriel, agricole ou commercial dont l'activité est génératrice de pollution ou de dégradation de l'environnement,

2- Etude d'impact sur l'environnement : L'étude qui permet d'apprécier, d'évaluer et de mesurer les effets directs et indirects, à court, moyen et long terme de la réalisation de l'unité sur l'environnement et qui doit être présentée à l'agence nationale de protection de l'environnement pour avis avant l'obtention de toutes autorisations administratives relatives à la réalisation de l'unité.

3- Les termes de références sectoriels: Des termes de références générales relatifs aux secteurs concernés par l'annexe 1 du présent décret, élaborés par l'agence nationale de protection de l'environnement afin d'être pris en considération par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire, au cours de la préparation de l'étude d'impact sur l'environnement.

Article 2

Sont obligatoirement soumises à l'étude d'impact sur l'environnement les unités énumérées à l'annexe 1 du présent décret.

L'étude d'impact sur l'environnement doit être élaborée par des bureaux d'études ou des experts spécialisés dans le domaine.

Article 3

Les unités énumérées à l'annexe 2 du présent décret sont soumises à un cahier des charges approuvé par arrêté du ministre chargé de l'environnement et qui fixent les mesures environnementales que le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire doit respecter.

Article 4

L'activité de l'unité soumise à l'étude d'impact sur l'environnement ou au cahier des charges doit être conforme à la vocation de la zone d'implantation, aux plans d'aménagement et aux normes en vigueur relatives à la protection de l'environnement.

Article 5

L'autorité ou les autorités compétentes ci-dessus visées ne peuvent délivrer l'autorisation pour la réalisation de l'unité

soumise à l'étude d'impact sur l'environnement qu'après avoir constaté que l'agence nationale de protection de l'environnement ne s'oppose pas à sa réalisation ou après réception du cahier des charges signé et légalisé conformément au modèle approuvé par le ministre chargé de l'environnement.

Le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire ne peut se prévaloir d'une autorisation administrative non conforme à ces dispositions.

L'autorisation de réalisation délivrée à chaque unité soumise à l'étude d'impact sur l'environnement ou au cahier des charges doit comporter parmi ses visas le respect et la mise en oeuvre des mesures citées dans l'étude d'impact sur l'environnement ou dans le cahier des charges.

Article 6

Le contenu de l'étude d'impact sur l'environnement doit refléter l'incidence prévisible de l'unité sur l'environnement et doit comprendre au minimum les éléments suivants :

1- Description détaillée de l'unité,

2- Analyse de l'état initial du site et de son environnement portant, notamment sur les éléments et les ressources naturelles susceptibles d'être affectées par la réalisation de l'unité.

3- Une analyse des conséquences prévisibles, directes et indirectes, de l'unité sur l'environnement, et en particulier les ressources naturelles, les différentes espèces de la faune et de la flore et les zones bénéficiant d'une protection juridique, notamment les forêts, les zones et les paysages naturels ou historiques, les zones sensibles, les espaces protégés, les parcs nationaux les parcs urbains.

4- Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour éliminer ou réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de l'unité sur l'environnement et l'estimation des coûts correspondants.

5- Un plan détaillé de gestion environnementale de l'unité.

Le détail des éléments requis au terme du présent article est défini dans des termes de références sectoriels élaborés par l'agence nationale de protection de l'environnement.

Article 7

Le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire doit élaborer l'étude d'impact sur l'environnement de son unité en se basant sur les termes de références sectoriels mentionnés au dernier paragraphe de l'article 6 du présent décret.

Les frais de la réalisation de l'étude d'impact sur l'environnement sont à la charge du maître de l'ouvrage ou du pétitionnaire.

Article 8

Le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire doit déposer trois exemplaires (3) de l'étude d'impact sur l'environnement ou un exemplaire (1) du cahier des charges signé et légalisé auprès de l'agence nationale de protection de l'environnement et en un exemplaire (1) auprès de chaque ministère habilité à intervenir dans l'octroi de l'autorisation.

Article 9

L'agence nationale de protection de l'environnement dispose d'un délai de vingt et un jours ouvrables (21 jours) à compter de la réception de l'étude d'impact sur l'environnement

pour les unités énumérées à la catégorie A de l'annexe 1 du présent décret, et d'un délai de trois mois ouvrables (3 mois) pour les unités énumérées à la catégorie B de l'annexe 1 du présent décret pour notifier sa décision d'opposition à la réalisation de l'unité, et à l'expiration de ces délais, l'accord est considéré tacite pour la réalisation de l'unité.

Le délai de vingt et un jours ouvrables (21 jours) est prolongé à trois mois ouvrables (3 mois) pour les unités énumérées à la catégorie A de l'annexe 1 du présent décret et qui peuvent avoir des impacts sur les zones bénéficiant d'une protection juridique, notamment les forêts, les zones et les paysages naturels ou historiques, les zones sensibles, les espaces protégés, les parcs nationaux, les parcs urbains et les différentes espèces de la faune et de la flore.

Article 10

Lorsque l'unité peut avoir un effet sur les zones bénéficiant d'une protection juridique, notamment les forêts, les zones et les paysages naturels ou historiques, les zones sensibles, les espaces protégés, les parcs nationaux, les parcs urbains et les différentes espèces de la faune et de la flore, l'agence nationale de protection de l'environnement demande l'avis du gestionnaire de ces zones ou ces espaces pour la réalisation de l'unité.

Le gestionnaire de ces zones ou ces espaces doit faire connaître son avis à l'agence nationale de protection de l'environnement dans un délai maximum de quinze jours ouvrables (15 jours) à compter de sa notification. A l'expiration de ce délai, l'accord est considéré tacite pour la réalisation de l'unité.

Article 11

Au cas où les mesures mentionnées dans l'étude d'impact sur l'environnement ou dans le cahier des charges n'ont pas été respectées, l'autorisation sera retirée par l'autorité ou les autorités compétentes concédantes.

Article 12

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux nouveaux équipements ou projets industriels, agricoles ou commerciaux ainsi qu'aux équipements ou projets industriels, agricoles ou commerciaux existants qui font l'objet d'extension, de transformation ou de changement de leurs procédés de fabrication, cités aux deux annexes du présent décret.

Article 13

Sont abrogées, les dispositions du décret n° 91-362 du 13 mars 1991, relatif aux études d'impact sur l'environnement.

Article 14

Le ministre de l'environnement et du développement durable, le ministre de la défense nationale, le ministre du commerce et de l'artisanat, le ministre de l'intérieur et du développement local, le ministre de l'agriculture et des ressources hydrauliques, le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, le ministre des affaires sociales, de la solidarité et des Tunisiens à l'étranger, le ministre de la culture et de la sauvegarde du

patrimoine, le ministre du tourisme, le ministre de la santé publique et le ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 11 juillet 2005.

Zine El Abidine Ben Ali

COMITE INTERMINISTERIEL POUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Décret n° 2003-1688 du 11 août 2003, fixant la composition et les modalités de fonctionnement du comité interministériel pour l'aménagement du territoire.

Le Président de la République,

Sur proposition du Premier ministre,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 4,

Vu le décret n° 69-400 du 7 novembre 1969, portant création du Premier ministre et fixant les attributions du Premier ministre,

Vu le décret n° 74-93 du 15 février 1974, fixant les attributions du ministère de l'équipement, tel que complété par le décret n° 92-248 du 3 février 1992,

Vu le décret n° 88-1413 du 22 juillet 1988, portant organisation du ministère de l'équipement et de l'habitat, tel que modifié et complété par le décret n° 92-249 du 3 février 1992,

Vu le décret n° 96-1655 du 19 septembre 1996, fixant la composition et les modalités de fonctionnement du comité interministériel pour l'aménagement du territoire,

Vu le décret n° 2002-2011 du 5 septembre 2002, portant nomination des membres du gouvernement,

Vu le décret n° 2002-2126 du 23 septembre 2002, portant rattachement de structures relevant de l'ex-ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire au ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décrète :

Article premier

La composition du comité interministériel pour l'aménagement du territoire, créée conformément aux dispositions de l'article 3 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui est présidé par le Premier ministre, est fixée comme suit :

- le ministre de la défense nationale,
- le ministre de l'intérieur et du développement local,
- le ministre des finances,
- le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,
- le ministre du développement et de la coopération internationale,
- le ministre de l'agriculture, de l'environnement et des ressources hydrauliques,
- le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,
- le ministre des technologies de la communication et du transport,
- le ministre de l'industrie et de l'énergie,
- le ministre de la culture, de la jeunesse et des loisirs,
- le ministre du tourisme, du commerce et de l'artisanat,
- le ministre des sports ⁽¹⁾,
- le ministre de l'enseignement supérieur, de la recherche scientifique et de la technologie ⁽¹⁾,
- le ministre de la santé publique ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Ajoutés par le décret n° 2003-2634 du 23 décembre 2003.

Toutefois, le président du comité peut convoquer toute personne dont la présence lui paraît utile,

Article 2

Le comité fixe la périodicité de ses réunions. Dans tous les cas, il se réunit sur convocation de son président au moins deux fois par an et chaque fois que nécessaire.

Le comité prend ses décisions en présence de tous ses membres. Les résultats de ses travaux sont consignés dans des procès-verbaux qui sont conservés auprès du secrétariat du comité qui en notifie copie à tous les membres.

Article 3

Il est créé auprès du comité interministériel pour l'aménagement du territoire une commission technique présidée par le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant. Elle est composée par les représentants des ministères visés à l'article premier. Les membres de la commission sont désignés par décision du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire sur propositions des ministères concernés.

La commission technique étudie les dossiers soumis au comité interministériel et élabore les dossiers techniques y afférents. Le comité peut constituer parmi ses membres des groupes de travail pour l'examen de certaines questions particulières ou sectorielles.

Article 4

Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire assure le secrétariat du comité interministériel.

Article 5

Sont abrogées, toutes les dispositions antérieures contraires au présent décret et notamment le décret n° 96-1655 du 19 septembre 1996, portant création et organisation du comité interministériel de l'aménagement du territoire.

Article 6

Le Premier ministre est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 11 août 2003.

Zine El Abidine Ben Ali

SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT

Décret n° 97-2468 du 22 décembre 1997, fixant les pièces constitutives des schémas directeurs d'aménagement.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'environnement et de l'aménagement du territoire,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 9,

Vu le décret n° 93-303 du 1er février 1993, fixant les attributions du ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire,

Vu l'avis du tribunal administratif.

décède :

Article premier

Le schéma directeur d'aménagement se compose d'un rapport, d'un schéma directeur proprement dit sous forme d'une ou de plusieurs cartes et d'un plan programme.

Article 2

Le rapport comprend obligatoirement :

a - une analyse exhaustive de la situation existence, des divers aspects géographiques, urbains, économiques, sociaux et culturels, des grands services, du réseau routier et des

équipements de base de la circonscription territoriale concernée, en prenant en considération ses relations avec les zones avoisinantes, ses principales caractéristiques et ses perspectives de croissance,

b - une analyse de l'Etat de l'environnement et des ressources disponibles et la mesure dans laquelle les orientations d'aménagement sont conformes aux impératifs de préservation de l'environnement et de la durabilité des ressources,

c - les orientations fondamentales de l'aménagement de la zone territoriale concernée compte tenu des relations avec les régions avoisinantes, de la croissance urbaine et ses perspectives d'évolution, de l'équilibre à conserver entre le développement urbain et l'exercice des activités agricoles et des autres activités économiques, ainsi que de la nécessité de protéger les sites naturels et culturels et de prendre les mesures d'accompagnement susceptibles d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement,

d - la délimitation des zones affectées aux grands équipements structurants dans les agglomérations urbaines afin de favoriser l'harmonisation et l'intégration de leur tissu urbain et de leurs quartiers, notamment sur le plan économique et social,

e - la détermination des principales phases de réalisation des options retenues et la définition de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.

Article 3

Le schéma directeur d'aménagement proprement dit est établi sous forme d'une ou de plusieurs cartes en couleurs selon un échelle variant entre 1/50 000 et 1/10 000 ou toute autre

échelle pour les cas nécessitant des détails.

Ces cartes préciseront notamment :

a - la destination générale des sols,

b - les zones d'extension des agglomérations urbaines et celles nécessitant une restructuration ou une réhabilitation,

c - les zones agricoles et forestières, ainsi que les espaces libres ou boisés maintenir ou à créer,

d - les principaux sites culturels y compris ceux archéologiques, les zones de sauvegarde et les monuments historiques et les paysages urbains ou naturels protéger ou à mettre en valeur, ainsi que les espaces nécessitant une protection afin d'éviter des dangers naturels ou technologiques probables,

e - la localisation des principales activités économiques et sociales et des principaux équipements d'intérêts général,

f - l'organisation générale de la circulation et des transports, avec le tracé des principales infrastructures, des voiries et, le cas échéant, des moyens de transport en site propre,

g - les éléments essentiels des réseaux d'énergie, des communications, d'eaux et d'assainissement, ainsi que du système d'élimination des déchets.

Article 4

Le plan programme comprend l'ensemble des programmes relatifs à l'infrastructure de base, à l'extension urbaine, aux grands équipements et services; à l'aménagement des zones vertes et des parcs publics et des espaces naturels, à la délimitation et à la mise en valeur des sites archéologiques et historiques et à l'implantation des zones d'activité économique. Ces programmes sont créés dans le cadre des plans de

développement économique et social avec une évaluation financière.

Article 5

Le ministre de l'environnement et de l'aménagement du territoire est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 22 décembre 1997.

Zine El Abidine Ben Ali

**AGGLOMERATIONS URBAINES
ET DES ZONES QUI NECESSITENT
DES SCHEMAS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT**

Décret n° 98-2092 du 28 octobre 1998, fixant la liste des grandes agglomérations urbaines et des zones sensibles qui nécessitent l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement.

Le Président de la République,

Sur proposition des ministres de l'environnement et de l'aménagement du territoire et de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 7,

Vu l'avis des ministres du développement économique, de l'agriculture et de la culture,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier

La liste des grandes agglomérations urbaines qui nécessitent l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement est fixée comme suit :

1 - le grand Tunis : les circonscriptions territoriales des gouvernorats de Tunis, Ariana et Ben Arous.

2 - le grand Sousse : les circonscriptions territoriales des communes de Sousse, Hammam-Sousse, M'saken, Kalâa

Kebira, Kalâa Sghira, Akouda, Kssibet-Thrayet, Zaouiet Sousse, Ezzouhour, Messaâdine.

3 - le grand Sfax : les circonscriptions territoriales des communes de Sfax, Sakiet Eddaier, Sakiet Ezzit, El Ain, Gremda, Chihia, Thyna.

4 - Monastir : la circonscription territoriale du gouvernorat de Monastir.

5 - Bizerte : les circonscriptions territoriales des communes de : Bizerte, Menzel Jemil, Menzel Abderrahmen.

6 - le grand Gabès : les circonscriptions territoriales des communes de grand Gabès, Ghannouch, Chenini-Nahal, El Matouiya, Ouedhref.

7 - Nabeul : les circonscriptions territoriales des communes de Nabeul, Dar Chaâbane El Fehri, Beni Khiair, El Maâmoura, Hammamet.

8 - les agglomérations urbaines des villes de Béja, Jendouba, El Kef, Siliana, Zaghouan, Kairouan, Kasserine, Sidi Bouzid, Mehdiya, Gafsa, Tozeur, Kébili, Medenine, Tataouine.

9 - l'agglomération urbaine de Menzel Bourguiba - Tinja : les circonscriptions territoriales des communes de Menzel Bourguiba et Tinja.

10 - l'agglomération urbaine de Grombalia - Soliman - Menzel Bouzelfa - Beni Khalled : les circonscriptions territoriales des communes de Grombalia, Soliman, Menzel Bouzelfa, Beni Khalled.

Article 2

Est considérée zone sensible au sens du présent article, toute zone qui présente des caractéristiques naturelles spécifiques, qui constituent un éco-système fragile ou un élément ou un ensemble d'éléments dans ce système et qui requiert pour sa

protection contre la dégradation la mise en oeuvre de normes et de procédés d'aménagement prenant en compte ses spécificités et préservant les sites naturels y existants.

La liste des zones sensibles nécessitant l'élaboration de schémas directeurs d'aménagement est fixée comme suit :

- 1 - Tabarka - Zouaraâ,
- 2 - le littoral de l'extrême - Nord (entre Zouarâa et Bizerte),
- 3 - le littoral Est Bizerte (Bizerte - Ghar El Melh),
- 4 - Carthage - Sidi Bou Said,
- 5 - le littoral Ouest du Cap Bon,
- 6 - le littoral Est du Cap Bon,
- 7 - Selloum-Hergla,
- 8 - Khnis - Bekalta,
- 9 - El Ghadhabna - Echebba - Melloulech,
- 10 - les îles de Kerkennah,
- 11 - Mahrès - Skhira,
- 12 - Gabès - El Jorf,
- 13 - l'Ile de Jerba,
- 14 - Zarzis,
- 15 - El Bibane,
- 16 - les zones arides du Sud saharien (Tozeur-Kébili-Tataouine),
- 17 - les hautes steppes,
- 18 - les basses steppes,
- 19 - la zone minière de Gafsa.

Article 3

Les ministres de l'environnement et de l'aménagement du territoire et de l'équipement et de l'habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 28 octobre 1998.

Zine El Abidine Ben Ali

Titre II

Plans d'aménagement urbain

Les articles 12 à 29 du code A.T.U.

| | Pages |
|---|--------------|
| Textes d'application : | |
| - Décret n° 96-1290 du 22 juillet 1996, fixant les modalités de recouvrement des frais d'immatriculation des terrains non bâtis, situés à l'intérieur des zones requérant l'établissement des plans d'aménagement urbain..... | 89 |
| - Décret n° 96-2260 du 25 novembre 1996, fixant la composition et les modalités de fonctionnement du conseil consultatif de l'urbanisme et de l'architecture..... | 93 |
| - Décret n° 99-2253 du 11 octobre 1999, portant approbation du règlement général d'urbanisme..... | 97 |
| - Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 3 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain..... | 115 |

MODALITES DE RECOUVREMENT DES FRAIS D'IMMATRICULATION DES TERRAINS NON BATIS

Décret n° 96-1290 du 22 juillet 1996, fixant les modalités de recouvrement des frais d'immatriculation des terrains non bâtis, situés à l'intérieur des zones requérant l'établissement des plans d'aménagement urbain.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'Habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 24,

Vu l'avis des ministres de l'intérieur, des finances et des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Décète :

Article premier

L'Etat ou les collectivités locales, selon le cas, recouvrent auprès des propriétaires les frais engagés à titre d'immatriculation de terrains situés à l'intérieur des zones délimitées conformément à l'article 14 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et ce, lors de la

vente totale ou partielle de l'immeuble immatriculé, ou à l'occasion de son lotissement ou morcellement ou de l'autorisation de construire.

Article 2

Le jugement d'immatriculation de l'immeuble entraîne l'inscription sur le livre foncier d'une créance privilégiée, au profit de l'Etat ou de la collectivité locale concernée, représentant la valeur des frais d'immatriculation mentionnée dans le jugement.

Article 3

Le service concerné, étatique ou relevant de la collectivité locale, ayant avancé les frais d'immatriculation, émet un ordre de versement au nom du débiteur sur la base duquel le receveur des finances compétent procède au recouvrement de la dette requise, et ce, lors de l'engagement de l'une des opérations mentionnées à l'article premier du présent décret.

Le débiteur ou son substitut peut requérir, avant d'engager l'une des opérations susvisées, l'émission d'un ordre de versement pour s'acquitter de la somme due.

Article 4

Les frais d'immatriculation des terrains objet de lotissement et dont la superficie dépasse deux hectares, peuvent être échelonnés sur demande des propriétaires, et ce, durant la période allant de la date de l'arrêté d'approbation du lotissement à une année après la date de réception des travaux préliminaires tels que définis par l'article 3 de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995 déterminant la nature des travaux d'aménagement préliminaires et des travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception, sans que

ladite période dépasse trois ans.

Article 5

Le conservateur de la propriété foncière procède à la radiation de la créance privilégiée inscrite sur le livre foncier au profit de l'Etat ou de la collectivité locale concernée, après présentation d'un justificatif prouvant le paiement de la totalité de ladite créance.

Article 6

Les ministres de l'intérieur, des finances, des domaines de l'Etat et des affaires foncières et de l'équipement et de l'habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 22 juillet 1996.

Zine El Abidine Ben Ali

CONSEIL CONSULTATIF DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE

Décret n° 96-2260 du 25 novembre 1996, fixant la composition et les modalités de fonctionnement du conseil consultatif de l'urbanisme et de l'architecture.

Le Président de la République,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 29,

Vu l'avis des ministres de l'intérieur, de l'industrie, de l'agriculture, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de l'environnement et de l'aménagement du territoire, du transport, des communications et de la culture,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier

Le présent décret fixe la composition et les modalités de fonctionnement du conseil consultatif de l'urbanisme et de l'architecture instituée en vertu de l'article 29 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,

Article 2

Le conseil consultatif de l'urbanisme et de l'architecture, présidé par le ministre de l'équipement et de l'habitat ou son représentant est composé des membres suivants :

- un représentant du Premier ministre,

- un représentant du ministère de l'intérieur,
- un représentant du ministère de l'agriculture,
- un représentant du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,
- deux représentants du ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire,
- un représentant du ministère du transport,
- un représentant du ministère des communications,
- un représentant du ministère de la culture,
- le directeur général de l'habitat au ministère de l'équipement et de l'habitat,
- le directeur de l'urbanisme au ministère de l'équipement et de l'habitat,
- un représentant de la société tunisienne de l'électricité et du gaz,
- un représentant de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux,
- un représentant de l'agence d'urbanisme du grand Tunis,
- un représentant de l'office de la topographie et de la cartographie,
- un représentant de l'office national de l'assainissement,
- un représentant de l'agence de protection et de l'aménagement du littoral,
- un représentant de l'office national des télécommunications,
- un représentant de l'institut national du patrimoine,
- un représentant de l'ordre des architectes de Tunisie,

- un représentant de l'association tunisienne des urbanistes,

Le président du conseil peut faire appel à toute personne dont il juge la présence utile.

Les membres du conseil sont désignés, pour une période de trois ans, par décision du ministre de l'équipement et de l'habitat sur proposition des ministères et organismes concernés.

Article 3

Le conseil consultatif de l'urbanisme et de l'architecture se réunit sur convocation de son président deux fois par an et à chaque fois qu'il est jugé nécessaire.

Les membres du conseil sont convoqués par lettres qui leur sont adressées par voie administrative, deux semaines au moins avant la date de la réunion.

Article 4

Le conseil délibère en présence des deux tiers de ses membres. Si le quorum n'est pas atteint lors de la première réunion, les membres du conseil sont convoqués pour une deuxième réunion quinze jours à compter de la date de la première réunion.

Le conseil doit délibérer, dans ce cas, quel que soit le nombre des membres présents. Le conseil émet son avis exprimant celui de la majorité des membres présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Article 5

La direction de l'urbanisme au ministère de l'équipement et de l'habitat assure le secrétariat du conseil consultatif de l'urbanisme et de l'architecture.

Le secrétariat prépare l'ordre du jour du conseil, instruit les dossiers qui lui sont soumis et assure le suivi de l'exécution des

recommandations. Il établit également les procès-verbaux des réunions et le rapport annuel des activités du conseil.

Article 6

Le ministre de l'équipement et de l'habitat est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 25 novembre 1996.

Zine El Abidine Ben Ali

REGLEMENT GENERAL D'URBANISME

Décret n° 99-2253 du 11 octobre 1999, portant approbation du règlement général d'urbanisme.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, relative à la protection des terres agricoles, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 96-104 du 25 novembre 1996,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, et notamment son article 27,

V l'avis des ministres de l'intérieur, de l'agriculture des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de la culture et de l'environnement et de l'aménagement du territoire,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier

Est approuvé, le règlement général d'urbanisme annexé au présent décret.

Article 2

Les ministres de l'intérieur, de l'agriculture, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de la culture, de l'équipement et de l'habitat et de l'environnement et de l'aménagement du territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, 11 octobre 1999.

Zine El Abidine Ben Ali

ANNEXE

Règlement général d'urbanisme

TITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier

Champ d'application

Le règlement général d'urbanisme est applicable pour toutes les opérations de construction sur les terrains situés en dehors des limites des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain ou de détail approuvés et des zones régies par des réglementations particulières dont les forêts, les sites archéologiques et historiques, les exploitations agricoles.

Article 2

Les zones non constructibles

Est interdite, l'édification des constructions dans les zones exposées à des risques naturels prévisibles tels que les inondations, l'érosion, l'éboulement, l'affaissement ou autres, et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

Est également interdite, l'édification des constructions dans les zones et les emprises soumises à des servitudes non aedificandi conformément aux plans les délimitant, à la législation et la réglementation en vigueur, dont notamment la loi n° 86-17 du 7 mars 1986, portant refonte de la législation

relative au domaine public routier de l'Etat, le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n° 94-35 du 24 février 1994, la loi n° 95-74 du 24 juillet 1995 relative au domaine public maritime et la loi n° 97-112 du 25 février 1997 relative aux cimetières et lieux d'inhumation.

Article 3

Zones constructibles sous conditions

Peuvent être édifiées, des constructions nécessaires au fonctionnement des équipements spécifiques dans les zones soumises *aux servitudes relatives aux réseaux* de transport, de télécommunication, d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, d'hydrocarbure et autres, et dans les zones protégées qu'elles soient archéologiques, secteurs sauvegardés, parcs nationaux, zones militaires, littorales, aéronautique ou autres, et ce conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

La conception de ces constructions est soumise aux règles spécifiques relatives à la sécurité, à l'aspect esthétique ainsi qu'au cachet architectural.

L'édification des constructions susceptibles, en raison de leur emplacement ou leur fonction, d'être exposées à des nuisances dues au bruit du transport aérien ou terrestre ou à l'insalubrité du lieu, n'est autorisée que lorsque ces constructions respectent les règles spécifiques d'isolation et de protection.

Ne peut être autorisée, l'édification des constructions dans les cimetières, dans les sites réservés aux monuments à vocation culturelle et dans les espaces dépendants des équipements publics, et ce, à l'exception de ce qui est destiné à leur exploitation.

TITRE II

Dispositions particulières aux zones constructibles

Article 4

Définition des zones constructibles

On entend par zones constructibles, les zones autres que celles indiquées aux articles 2 et 3 de la présente annexe.

Ces zones se présentent comme suit:

a — les groupements d'habitat,

b—les zones de constructions dispersées qui comportent:

- les zones limitrophes aux routes classées ou aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement,

Les autres zones de constructions dispersées.

On entend par zones limitrophes aux routes classées celles contigües aux routes nationales, régionales ou locales et situées dans une bande d'une largeur de 200 mètres longeant les limites du domaine public routier.

On entend par zones limitrophes aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement, celles situées en dehors des limites des plans d'aménagement urbain et de détail approuvés et à l'intérieur d'un rayon inférieur à cinq kilomètres à partir des limites des zones urbanisables conformément à ces plans.

CHAPITRE PREMIER

Les constructions pouvant être autorisées

Article 5

Types de constructions pouvant être autorisées.

Les constructions, dont l'édification, la modification, l'extension ou la réfection peut être autorisée, sont les suivantes :

- a) les logements individuels ou collectifs,

- b) les bâtiments et ouvrages projetés dans le cadre d'opérations d'ensemble,

- c) les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation agricole y compris les activités forestières, ou à l'exploitation des ressources naturelles, telles que les carrières, les mines et autres,

- d) les établissements commerciaux,

« Toutefois, dans le cas où la surface couverte d'un établissement commercial dépasse 3000 m² ou sa surface destinée à la vente des marchandises dépasse 1500 m², celui-ci doit être implanté en dehors des zones urbaines à une distance qui sera déterminée en fonction des incidences du projet sur le milieu naturel, économique et social à condition que cette distance soit égale ou supérieure à 5 km à partir des limites de ces zones pour les villes dont la population dépasse 50 mille habitants.

Cette distance peut être réduite de deux kilomètres au maximum, et ce, dans des cas exceptionnels quand la distance susvisée ne peut être respectée pour des considérations objectives ayant trait notamment aux exigences de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, l'autorisation est accordée par arrêté conjoint du ministre chargé du commerce et du ministre chargé de l'aménagement du territoire, et ce, après avis du ministre de l'intérieur et du développement local, du ministre chargé du transport et du ministre chargé de l'environnement.

L'autorisation, ci-dessus mentionnée, fixe les conditions d'implantation de l'établissement et notamment la surface couverte et celle destinée à l'exposition des marchandises, tout en tenant compte de l'impact du projet sur la circulation routière et de sa comptabilité avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement s'il existe ». *(Modifié par le décret n° 2002-2683 du 14 octobre 2002)*

- e) les constructions et installations justifiées par l'intérêt général à condition:

- qu'elles ne compromettent pas la sauvegarde des espaces et des paysages naturels et des sites et monuments archéologiques,

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique,

- qu'elles n'entraînent pas une augmentation excessive du coût de leur desserte par les divers réseaux et les équipements publics,

- qu'elles n'entravent pas à la réalisation de programmes de développement de la zone et notamment ceux relatifs aux activités agricoles.

Ces constructions et installations sont réparties en deux catégories

- Une première catégorie comportant les constructions qui, par leur nature, doivent être implantées en dehors des zones urbaines dont notamment:

* les équipements publics locaux, tels que les stations de traitement des ordures ménagères, les décharges, les stations d'épuration et certains établissements classés conformément à la réglementation en vigueur.

* les installations nécessaires à l'accueil des touristes, tels que les campings et autres.

- Une deuxième catégorie comportant les projets qui favorisent la promotion économique et sociale. Ces projets consistent notamment en ce qui suit:

* l'édification des bâtiments collectifs destinés *aux* services ou à usage de bureaux,

* les opérations individuelles à vocation industrielle, artisanale et touristique.

CHAPITRE II

Conditions d'occupation du sol

Section première

Conditions communes aux zones constructibles

Article 6

Voies et accès

a) Voies :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées selon des conditions compatibles avec l'importance de ces constructions et leur destination.

Les caractéristiques des voies desservant ces constructions doivent permettre l'accès des moyens de secours, de lutte contre l'incendie et d'évacuation des ordures ménagères.

Au cas où les conditions précitées ne sont pas remplies, l'octroi du permis de bâtir est subordonné

- a la réalisation des travaux d'aménagement des voies desservant lesdites constructions,

- à la réalisation des voies privées ou tout autre aménagement particulier pour le respect des conditions de sécurité minimale.

Lorsqu'il s'agit de constructions destinées à recevoir le public, l'octroi du permis de bâtir doit tenir compte de la situation particulière des handicapés.

b) Accès :

Le nombre d'accès, tout au long des voies publiques, doit être limité de façon à assurer la sécurité routière et à préserver la fluidité de la circulation.

L'ouverture des accès privés tout au long des autoroutes et des routes express est interdite. Est également interdite, l'ouverture des accès à proximité des carrefours conformément aux dispositions de la législation et la réglementation en vigueur.

L'aménagement des accès tout au long des routes classées est soumis à l'autorisation préalable des services administratifs compétents. Une voie parallèle à la route doit être aménagée et destinée à l'ouverture d'accès privés, chaque fois que cela est nécessaire, à condition que la distance, séparant deux accès sur la route, ne soit pas inférieure à 200 mètres.

Article 7

Desserte par les réseaux

a) Desserte en eau potable:

Toute construction doit être alimentée en eau potable.

En cas d'absence de réseau public de distribution de l'eau potable, la réalisation des puits et citernes à usage individuel ou collectif peut être autorisée par les services compétents, sous réserve du respect des prescriptions techniques et sanitaires, et ce, au niveau de la conception, de l'entretien et de l'exploitation des installations.

Les installations précitées sont réalisées de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau public. Elles sont dûment collectives pour les bâtiments à usage collectif.

b) Assainissement:

Toute construction doit être, selon le cas, pourvue de dispositifs étanches d'évacuation des eaux vannes, des eaux usées et des eaux industrielles.

Ces dispositifs doivent assurer l'hygiène, la protection sanitaire et être raccordés au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence d'un réseau public, lesdits dispositifs sont raccordés à des fosses septiques individuelles ou collectives.

L'implantation des dispositifs d'assainissement collectifs et individuels ne doit pas constituer une source de contamination

de l'eau potable. Ces dispositifs ne doivent pas être installés dans les cours des eaux de ruissellement ou à proximité des puits destinés à l'alimentation en eau potable.

Les fosses sont dûment collectives pour les bâtiments à usage collectif.

La conception, l'exploitation et l'entretien de ces fosses doivent être adaptés à la nature du sol et conformes aux prescriptions techniques en vigueur relatives à l'hygiène et à la protection sanitaire.

Les eaux industrielles résiduaires chargées de produits polluants ou toxiques doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant son évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Les eaux industrielles ne peuvent être, en aucun cas, mélangées aux eaux pluviales ou rejetées à proximité des sources des eaux de surface ou des eaux souterraines.

Article 8

Hauteur maximale des constructions.

Le nombre maximum de niveaux est limité à un rez-de-chaussée et trois étages sans que leur hauteur ne dépasse 15 mètres. Cette hauteur ne doit pas dépasser, dans tous les cas, la largeur de la voie majorée du retrait, s'il existe. Elle doit être ramenée au niveau de la hauteur des bâtiments avoisinants de manière à préserver les vues panoramiques et la perspective des monuments archéologiques et historiques et à respecter les spécificités de la zone.

La hauteur maximale peut être majorée, pour les bâtiments et ouvrages spéciaux, tels que les châteaux d'eau, les silos à grains, les pylônes, les bâtiments à usage industriel, chacun en fonction de ses spécificités.

Article 9

Aspect extérieur des constructions.

Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçues compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration.

Au cas où la construction projetée est en retrait par rapport à un alignement de constructions continues, son propriétaire doit aménager à ses frais, la surface de retrait et les murs mitoyens.

Dans le cas où la construction est soumise à un retrait par rapport à la voie publique, une clôture doit être édifiée selon l'alignement réglementaire sans que sa hauteur ne dépasse deux mètres.

La création ou l'extension d'installations et de bâtiments à caractère industriel, de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, tels que l'aménagement d'écran de verdure ou l'observation d'une marge de recul.

Article 10

Aires de stationnement.

Des aires de stationnement doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée et aménagées en dehors des voies publiques sans que le nombre de places de parking, pour les établissements commerciaux visés à l'article 5 ci-dessus, ne soit inférieur à 3 places pour 100m² de surface couverte.

Article 11

Plantations et espaces libres.

a) Espaces réservés à la plantation :

Les espaces libres doivent, sauf dispositions contraires, être plantés à raison de 50% au moins.

b) Plantations au long des voies

Les abords des routes et des voies privées doivent être plantées. Les plantations doivent être disposées et entretenues de façon à ne porter aucune gêne pour la circulation et la visibilité au niveau des carrefours et des virages, et à ne pas entraver l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains et naturels.

c) Aires de jeux et de loisirs

Des aires de jeux et de loisirs doivent être réservées selon les besoins de toute construction projetée, et ce, dans le cadre du même projet.

Section II

Conditions particulières aux groupements d'habitat

Article 12

Surfaces et formes des parcelles.

Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières compatibles avec l'implantation des constructions. Les surfaces et les fronts desdites parcelles doivent tenir compte des caractéristiques techniques des constructions projetées ainsi que des conditions de retrait et de hauteur.

Article 13

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En l'absence d'un plan d'alignement spécial, l'alignement des constructions le long des routes et des emprises publiques doit être conforme à la législation et à la réglementation en vigueur.

L'implantation des constructions projetées doit être conforme à l'alignement existant au cas où celui-ci est en retrait par rapport à l'alignement réglementaire.

En outre et si la nature ou le type de la construction nécessite un retrait, ce dernier doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction sans qu'il ne soit inférieur à 3 mètres.

Article 14

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites des parcelles riveraines. Au cas où la nature ou le type d'une construction nécessite un retrait, ce dernier doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction sans qu'il ne soit inférieur à 3 mètres.

Ce retrait doit être majoré pour les constructions constituant une source de *nuisance*, de bruit ou de pollution, et ce, conformément aux prescriptions techniques en vigueur.

Article 15

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

La distance séparant deux constructions implantées sur une même parcelle doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, diminuée d'un mètre sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Article 16

Coefficients d'occupation du sol (1).

Les maxima des coefficients d'occupation du sol, y compris les annexes, sont fixés selon la typologie de la construction comme suit :

- le tiers (1/3) de la superficie de la parcelle pour les constructions isolées,

- la moitié (1/2) de la superficie de la parcelle pour les constructions jumelées,

- les deux tiers (2/3) de la superficie de la parcelle pour les constructions en bande continue,

- les trois quarts (3/4) de la superficie de la parcelle pour les constructions groupées. Dans ce cas, les pièces destinées à l'habitation doivent ouvrir sur un patio couvrant une superficie minimale de :

- 24m² sans que le plus petit côté du patio ne soit inférieur à 4 mètres, et ce, pour le rez-de-chaussée. Au cas où le patio est contigu à une propriété riveraine, le côté perpendiculaire à la limite les séparant ne doit pas être inférieur à 6 mètres,

- 48m² sans que le plus petit côté du patio ne soit inférieur à 6 mètres, et ce, pour les étages.

Toutefois, les pièces situées à l'étage peuvent avoir des ouvertures sur la voie publique.

Lorsque la construction comporte plus d'un patio, la surface minimale pour chaque patio secondaire, ne desservant que des locaux annexes non destinés à l'habitation, est fixée comme suit :

- 12m² sans que le plus petit côté du patio ne soit inférieur à 3 mètres, et ce, pour le rez-de-chaussée,

- 24m² sans que le plus petit côté du patio ne soit inférieur à 4 mètres, et ce, pour les étages.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble, les superficies et les dimensions minimales ci-dessus mentionnées peuvent être appliquées pour 2 patios contigus à condition que la hauteur du mur mitoyen ne dépasse pas 2 mètres.

Article 17

Coefficients d'utilisation foncière (2).

Les maxima des coefficients d'utilisation foncière sont fixés selon la typologie de la construction, comme suit:

- une fois (1) la superficie de la parcelle pour les constructions isolées,
- une fois et demi (1,5) la superficie de la parcelle pour les constructions jumelées,
- le double de la superficie de la parcelle pour les constructions en bande continue,
- deux fois et demi (2,5) la superficie de la parcelle pour les constructions groupées.

Section III

Conditions particulières aux zones de constructions dispersées

Article 18

Surfaces et formes des parcelles.

La parcelle destinée à la construction doit être de forme géométrique permettant l'implantation du ou des bâtiments qui y seront édifiés.

la surface et la largeur minimales de la parcelle sont fixées comme suit :

- 10 000 m² pour la surface et 30 mètres pour la largeur, et ce, pour les parcelles situées dans les zones limitrophes aux routes classées ou aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement ou celles situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies uniquement par une route ou une voie,

- 5 000 m² pour la surface et 20 mètres pour la largeur, et ce, pour les parcelles situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies par une route ou une voie et alimentées par le réseau d'eau potable ou celui d'électricité,

- 2000 m² pour la surface et 20 mètres pour la largeur, et ce, pour les parcelles situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elle sont desservies par une route ou une voie et alimentés par le réseau d'eau potable et celui d'électricité.

Article 19

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation de toute construction projetée est soumise à un retrait par rapport à l'alignement réglementaire, supérieur ou égal à la moitié de sa hauteur, sans qu'il ne soit inférieur à :

- 10 mètres pour les constructions situées dans les zones contigues aux routes classées ou aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement ou celles situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies par une route ou une voie,

- 5 mètres pour les constructions situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies par une route ou une voie et par les réseaux d'eau potable et d'électricité ou par l'un de ces deux réseaux.

Article 20

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

L'implantation de toute construction projetée est soumise à un retrait par rapport aux limites séparatives, supérieur ou égal à la moitié de sa hauteur sans qu'il ne soit inférieur à :

- 10 mètres pour les constructions situées dans les zones contigues aux routes classées ou aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement ou situées dans les autres zones

de constructions dispersées, si elles sont desservies uniquement par une route ou une voie,

- 5 mètres pour les constructions situées dans les autres zones de constructions dispersées si elles sont desservies par une route ou une voie et par les réseaux d'eau potable et d'électricité ou par l'un de ces deux réseaux.

Article 21

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

La distance séparant deux constructions projetées implantées sur une même parcelle doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, diminuée d'un mètre, sans toutefois être inférieure à:

- 10 mètres pour les constructions situées dans les zones limitrophes aux routes classées ou aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement ou celles situés dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies uniquement par une route ou une voie,

- 5 mètres pour les constructions situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies

Par une route ou une voie et par les réseaux d'eau potable et d'électricité ou par l'un de ces deux réseaux.

Article 22

Coefficients d'occupation du sol ⁽¹⁾

Les maxima des coefficients d'occupation du sol sont fixés comme suit :

- le dixième (1/10) de la superficie de la parcelle pour les constructions situées dans les zones contigues aux routes ou aux

⁽¹⁾ On entend par coefficient d'occupation du sol, le rapport de la surface bâtie à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors oeuvres de la construction.

agglomérations couvertes par des plans d'aménagement ou celles situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies uniquement par une route ou une voie,

- le septième (1/7) de la superficie de la parcelle pour les constructions situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies par une route ou une voie et par l'un des réseaux d'eau potable ou d'électricité,

- le cinquième (1/5) de la superficie de la parcelle pour les constructions situées dans les autres zones de constructions dispersées si elles sont desservies par une route ou une voie et par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Article 23

Coefficient d'utilisation foncière ⁽¹⁾

Les maxima des coefficients d'utilisation foncière sont fixés comme suit :

- le tiers (1/3) de la superficie de la parcelle pour les constructions situées dans les zones contigues aux routes classées ou aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement ou celles situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies uniquement par une route ou une voie,

⁽¹⁾ On entend par coefficient d'utilisation foncière, le rapport de la somme des surfaces hors oeuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol. On entend par surface hors oeuvres des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris les murs et les cloisons.

- la moitié (1/2) de la superficie de la parcelle pour les constructions situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies par une route ou une voie et par l'un des réseaux d'eau potable ou d'électricité,

- les deux tiers (2/3) de la superficie de la parcelle pour les constructions situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies par une route ou une voie et par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 3 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain.

Le ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 13,

Arrête :

Article premier

Le plan d'aménagement urbain comprend :

- a) un ou plusieurs documents graphiques établis à des échelles allant du 1/5.000 au 1/1000 et, s'il y a lieu, un document au 1/10.000,
- b) un règlement d'urbanisme.

Ce plan est accompagné d'un rapport de présentation ainsi que des annexes visés à l'article 5 du présent arrêté.

Article 2

Le rapport de présentation doit comporter :

- a) un bilan de la situation sociale, démographique et économique existante de la localité concernée et un exposé sur les perspectives d'évolution et notamment celles relatives à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements publics,

b) les perspectives d'évolution des zones urbanisées et des zones d'urbanisation future,

c) l'analyse des incidences de mise en œuvre du plan d'aménagement urbain sur les spécificités physiques et environnementales du site concerné ainsi que les mesures à prendre pour leur protection et leur mise en valeur,

d) la justification de la compatibilité des options d'évolution urbaine avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et les textes législatifs relatifs aux servitudes publiques, régissant l'utilisation du sol,

e) l'indication des superficies des différents types de zones et leur évolution en cas de révision du plan d'aménagement,

f) proposition des moyens de mise en œuvre du plan d'aménagement notamment ceux favorisant une maîtrise foncière appropriée.

Article 3

Les documents graphiques, prévus à l'article premier du présent arrêté, font apparaître :

a) les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions du règlement d'urbanisme visé à l'article 4 ci-après,

b) les emprises des voies à conserver ainsi que les réservations d'emprises préservant les modifications futures de voies existantes et la création de voies nouvelles, carrefours et embranchements,

c) les emplacements réservés aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces libres et aux espaces verts,

d) les zones soumises à des servitudes d'utilité publique, notamment celles relatives aux réseaux et aux domaines publics, routier, maritime et hydraulique, les zones non aedificandi pour cause de risque ou de nuisance ainsi que les zones comprenant les ressources naturelles à préserver,

e) les zones assujetties à une réglementation particulière ou spécifique, notamment les sites culturels et archéologiques, les secteurs sauvegardés, les ensembles historiques et traditionnels et les monuments historiques,

f) les périmètres d'intervention foncière d'aménagement et de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

Article 4

Le règlement d'urbanisme fixe les règles communes à toutes les zones du plan d'aménagement urbain et les règles particulières à certaines zones selon le canevas-type ci-annexé.

Article 5

Les annexes comportent les documents qui ont servi à la conception du plan d'aménagement urbain dont notamment :

- les plans de réseaux existants et futurs relatifs à l'eau potable, l'électricité, au gaz de ville, aux télécommunications, à l'assainissement et autres,

- la liste des servitudes relatives aux domaines publics, routier, maritime et hydraulique, aux sites culturels, aux secteurs sauvegardés, aux monuments historiques et autres,

- la liste des lois spécifiques relatives à la protection des terres agricoles, au patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels, à l'environnement, aux forêts, aux eaux et autres.

Article 6

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 3 octobre 1995

Le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat

Ali Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui

CANEVAS TYPES DE REGLEMENT D'URBANISME ANNEXE A L'ARRETE

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

- 1 - Champ d'application du règlement d'urbanisme,
- 2 - Division du territoire en zones

TITRE II DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

- Caractère de la zone,

Section 1-Utilisation du sol

1. Types d'activités interdites,
2. Types d'activités autorisées sous conditions,

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

3. Accès et voirie,
4. Desserte par les réseaux,
5. Surfaces et fronts des parcelles,
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics,
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles,

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet,
9. Coefficient d'occupation du sol⁽¹⁾,
10. Hauteur maximale des constructions,
11. Aspect extérieur
12. Stationnement
13. Espaces libres et plantations,
14. Coefficient d'utilisation foncière⁽²⁾.

⁽¹⁾ On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle la surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvres de la construction.

⁽²⁾ On entend par coefficient d'utilisation foncière le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au dessus du sol. On entend par surface hors œuvres des planchers la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris les murs et les cloisons.

Titre III

PERIMETRES D'INTERVENTION FONCIERE

Les articles 30 à 41 du code A.T.U.

| | Pages |
|---|--------------|
| Textes d'application : | |
| - Décret n° 99-188 du 11 janvier 1999, portant approbation du cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière pour la réalisation des programmes d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine..... | 123 |
| - Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine..... | 135 |
| - Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 30 octobre 1996, fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail..... | 139 |

**CAHIER DES CHARGES GENERALES DU
PARTENARIAT ENTRE LES OPARATEURS
PUBLICS ET LES PROPRIETAIRES DES
IMMEUBLES SITUES A L'INTERIEUR DES
PERIMETRES D'INTERVENTION FONCIERE**

Décret n°99-188 du 11 janvier 1999, portant approbation du cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière pour la réalisation des programmes d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 et notamment son article 36,

Vu l'avis des ministres de l'intérieur, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de l'industrie et du tourisme et de l'artisanat,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier

Est approuvé le cahier des charges générales annexé au présent décret et relatif au partenariat entre les opérateurs publics et les

propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière pour la réalisation des programmes d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

Article 2

Les ministres de l'intérieur, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de l'équipement et de l'habitat, de l'industrie et du tourisme et de l'artisanat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 11 janvier 1999.

Zine El Abidine Ben Ali

ANNEXE

Cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière pour la réalisation des programmes d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier

Définitions

On entend par «partenariat» la participation des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière avec l'opérateur public concerné à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine, à l'intérieur dudit périmètre, et ce, en vertu d'une convention conclue entre les parties concernées.

On entend par «opérateur public» l'Etat ou une collectivité locale ou l'une des agences foncières créées par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation et les textes qui l'ont modifiée ou complétée ou l'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine créée par la loi n° 81-69 du 1er août 1981, au profit duquel sera délimité un périmètre d'intervention foncière afin de réaliser un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

On entend par «partenaire» tout propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre

d'intervention foncière, par lequel il participe avec l'opérateur public à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine à l'intérieur dudit périmètre.

On entend par «travaux de lotissement» les travaux nécessaires à l'aménagement et à l'équipement du lotissement, tels que définis par la réglementation en vigueur.

Article 2

Objet du cahier des charges :

Le présent cahier des charges fixe l'objet et les conditions du partenariat ainsi que les obligations des opérateurs publics et celles des partenaires à la réalisation de programmes d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

Article 3

Bases juridiques :

Les dispositions prévues par le présent cahier des charges sont soumises à la législation et à la réglementation en vigueur et notamment les textes ci-après indiqués dont les parties contractantes déclarent avoir pris connaissance.

- Le code des obligations et contrats promulgué par le décret du 15 décembre 1906, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété.

- Le code des droits réels promulgué par la loi n° 65-5 du 12 février 1965, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété.

- La loi n° 90-17 du 26 février 1990, portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complétée.

- Le code de l'arbitrage promulgué par la loi n° 93-42 du 26 avril 1993.

- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994.

- le décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la nature des travaux d'aménagement préliminaires et des travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception.

- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 30 octobre 1996, fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail.

CHAPITRE II

Objet et conditions du partenariat

Article 4

Objet du partenariat

Le partenariat porte sur la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation programmés par le plan d'aménagement de détail ainsi que l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation du programme, et le cas échéant, les travaux de lotissement.

Article 5

Conditions du partenariat :

Le partenariat de l'immeuble est soumis aux conditions suivantes :

- La propriété de l'immeuble objet du partenariat doit être justifiée (titre foncier, contrat de propriété, jugement pétitoire définitif...).

- La superficie de l'unité foncière ne doit pas être inférieure à un demi hectare ou à 2 % de la superficie du périmètre d'intervention.

- Le propriétaire doit présenter une demande écrite pour la participation à la réalisation du programme, et ce, dans un délai n'excédant pas six mois à partir de la date de création du périmètre d'intervention foncière.

- La valeur vénale de chaque unité foncière doit être déterminée conformément aux dispositions de l'article 7 du présent cahier des charges sans tenir compte de la valeur des constructions à démolir.

- Une convention doit être conclue à cet effet, entre l'opérateur public et le partenaire, dans le cadre d'un programme et d'un plan d'aménagement de détail approuvés, et ce, avant l'expiration du délai d'exercice du droit de priorité à l'achat prévu à l'article 35 du code d'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

CHAPITRE III

Convention du partenariat

Article 6

Contenu de la convention :

La convention doit notamment comporter :

a) un exposé préliminaire indiquant le cadre juridique de la convention et son objet,

b) la situation, les limites et la superficie de l'immeuble, objet du partenariat et la nature de l'acte prouvant que le partenaire est propriétaire dudit immeuble,

c) la valeur vénale de l'immeuble,

d) les délais de mise en possession de l'opérateur public de l'immeuble dont la propriété lui est transférée en vertu de la convention du partenariat,

e) la nature de la contribution,

f) la base de calcul de la contribution du partenaire,

g) les délais de paiement de la contribution du partenaire,

h) les obligations de l'opérateur public et celles du partenaire mentionnées aux articles 14 et 15 du présent cahier des charges,

i) l'indication des parts divisées attribuées au partenaire,

j) l'éventualité de recourir à l'arbitrage pour régler les litiges si les deux parties l'ont convenu.

Article 7

détermination de la valeur référentielle de l'immeuble :

La valeur référentielle de l'immeuble objet du partenariat est fixée selon la moyenne des prix des immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'intervention à la date de la conclusion de la convention du partenariat et acquis à l'amiable par l'opérateur public.

Article 8

L'arbitrage

Peut être insérée dans la convention de partenariat à laquelle ni l'Etat, ni une collectivité locale ne sont partie, une clause compromissoire obligeant les deux parties à régler les litiges qui pourraient surgir dans le cadre de l'interprétation ou l'exécution

de la convention par l'intermédiaire d'un arbitre préalablement désigné ou d'un comité d'arbitrage désigné conformément à la législation en vigueur.

Article 9

Effet juridique de la convention :

Dès la conclusion de la convention, la propriété de l'immeuble, objet du partenariat, est transférée à l'opérateur public bénéficiaire du périmètre en contre partie de l'attribution au partenaire d'une part divisée, compte tenu des dispositions du plan d'aménagement du détail.

CHAPITRE IV

Contribution du partenaire à la réalisation du programme

Article 10

Types de contribution :

Le partenaire est soumis à deux types de contribution :

a) une contribution foncière représentant la quote-part du partenaire des aires réservées à la voirie, aux places publiques, aux zones vertes et aux équipements collectifs programmées au plan d'aménagement de détail et qui sont destinées à être cédées sans contre partie ou incorporées au domaine public,

b) une contribution foncière représentant la quote-part du partenaire des coûts des études et des travaux d'aménagement et d'équipement prévus par le plan d'aménagement de détail ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation du programme, majorée le cas échéant, des coûts des travaux de lotissement de ses parts divisées.

La contribution financière est réglée en numéraire ou par l'équivalence de sa valeur de l'immeuble objet du partenariat, après son aménagement.

Article 11

La base de calcul de la contribution :

La contribution foncière du partenaire est évaluée au prorata de la superficie de l'immeuble, objet du partenariat, compte tenu du taux des superficies réservées à la voirie, aux places publiques, aux zones vertes et aux équipements collectifs, et ce, en se basant sur le contenu du programme d'intervention foncière couvrant tout le périmètre.

La valeur de la contribution financière est estimée sur la base du coût des études et des travaux d'aménagement et d'équipement programmés par le plan d'aménagement de détail ainsi que l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation du programme. Ce coût est majoré d'un taux maximum de 25 % au profit de l'opérateur public en contre partie des charges financières et des services rendus.

Article 12

Délais de paiement de la contribution :

La contribution financière est réglée par le partenaire au profit de l'opérateur public, bénéficiaire du périmètre, par tranches à partir de la date de démarrage des travaux et selon leur avancement. la valeur de ces tranches est fixée sur la base des estimations préliminaires du coût de ces travaux, et ce, dans l'attente de l'établissement du décompte définitif et de la détermination de la valeur finale de la contribution.

En cas de sa substitution par l'équivalent de sa valeur en nature, cette contribution est libérée, par le partenaire, sous forme d'une superficie aménagée après la réalisation des travaux.

Article 13

Mode de distraction des parts revenant au partenaire :

La part attribuée au partenaire consiste en des portions aménagées selon le programme d'intervention foncière ou selon les dispositions du cahier des charges du lotissement. Ces portions sont réparties en fonction de l'affectation des sols, telle que définie par le plan d'aménagement de détail ou, le cas échéant, par le plan de lotissement.

La part attribuée au partenaire est calculée sur la base de la proportion de la surface de l'immeuble objet du partenariat de l'ensemble des surfaces aménagées, du coût de leur aménagement et de la contribution du partenaire à ce coût, à condition de pondérer ladite part par un coefficient reflétant la valeur ajoutée découlant de l'emplacement et du taux d'utilisation foncière de chaque lot et de l'usage qui lui est affecté, et ce, conformément à la réglementation urbaine en vigueur.

CHAPITRE V

Obligations de l'opérateur public et du partenaire

Article 14

Obligations de l'opérateur public :

L'opérateur public s'engage, en sa qualité de partie chargée de la réalisation du programme, à ce qui suit :

a) la réalisation des travaux prévus, selon les délais et les étapes fixés par l'arrêté d'approbation du plan d'aménagement de détail et du programme et, le cas échéant, par l'arrêté d'approbation du lotissement,

b) la tenue d'une comptabilité et ses justificatifs des

opérations réalisées dans le cadre de la convention de partenariat pour permettre au partenaire, sur sa demande, d'en prendre connaissance, au siège de l'opérateur public, et ce, avant la distraction des parts attribuées au partenaire,

c) la remise au partenaire des parts lui revenant en vertu de la convention de partenariat après achèvement des travaux programmés, et ce, dans les délais convenus et à condition que la contribution financière, fixée à l'achèvement des travaux, soit réglée en totalité,

d) l'établissement de tous les actes nécessaires au transfert et à l'inscription de la propriété des parts du partenaire au livre foncier.

Article 15

Obligations du partenaire :

Le partenaire s'engage à ce qui suit :

a) la mise en possession de l'opérateur public de l'immeuble, objet du partenariat, dans les délais fixés par la convention,

b) le paiement des contributions foncières ou la remise de leur équivalent en nature dans les délais impartis, et dans tous les cas, avant la réception des parts divisées lui revenant,

c) la prise en charge des dépenses et des frais d'inscription des actes relatifs au transfert et à l'inscription de la propriété des parts lui revenant et établis à son profit par l'opérateur public,

d) l'engagement de la procédure nécessaire au lotissement des portions lui revenant en vertu de la convention du partenariat et qui sont destinées à être loties, et ce, dans un délai n'excédant pas deux ans à partir de la date d'achèvement des travaux d'aménagement et d'équipement programmés par le plan d'aménagement de détail conformément aux dispositions de l'article 58 et suivants du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

**CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES DES
IMMEUBLES SITUES A L'INTERIEUR D'UN
PERIMETRE D'INTERVENTION FONCIERE OU
QUI Y SONT CONTIGUS**

Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 et notamment son article 39,

Vu l'avis des ministres de l'intérieur, des finances, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de l'industrie et du tourisme et de l'artisanat,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier

Contribuent obligatoirement, au coût de réalisation du programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation

ou de rénovation urbaine à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière, les propriétaires des immeubles situés, en totalité ou en partie, à l'intérieur dudit périmètre, et n'ayant pas fait l'objet de partenariat pour la réalisation du programme dans le cadre de l'application des dispositions de l'article 36 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et n'ayant pas fait partie, selon la nature du programme, d'une opération d'acquisition ou d'expropriation au profit de l'opérateur public.

Doivent contribuer obligatoirement, au coût de réalisation du programme, les propriétaires des immeubles contigus à un périmètre d'intervention foncière, bénéficiant de l'infrastructure et des équipements collectifs implantés dans le cadre dudit programme, et ce, après l'accord des organismes responsables des réseaux publics.

Article 2

Ne sont pas assujettis à la contribution les propriétaires des terrains ou parties de terrains non urbanisables ou affectés, selon les documents d'urbanismes, à une zone d'équipements publics ou de servitudes urbaines.

Article 3

La contribution revient à l'opérateur public bénéficiant du périmètre d'intervention foncière.

Article 4

La valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés en totalité ou en partie à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus, est estimée sur la base du contenu et du coût du programme couvrant tout le périmètre, et selon les proportions que représentent les immeubles de l'ensemble des superficies de terrains bénéficiant de l'infrastructure de base et des réseaux publics et ce, après

pondération desdites proportions par le coefficient d'utilisation foncière appliqué à la zone conformément à la réglementation urbaine en vigueur.

Article 5

La contribution est calculée, pour les immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière, sur la base du coût des études et des travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires à la réalisation du programme majoré d'un taux maximum de 25% en contre partie des charges financières et des services rendus par l'opérateur public, et ce, en plus de la quote part à réserver de ces immeubles à la voirie, aux places publiques, aux zones vertes et aux équipements collectifs programmés par le plan d'aménagement de détail et destinés à être cédés à titre gratuit ou incorporés au domaine public.

La contribution est calculée, pour les immeubles contigus au périmètre, sur la base du coût de réalisation de la voirie et des réseaux publics dont bénéficient ces immeubles.

Article 6

La contribution à la charge des propriétaires des immeubles situés, en totalité ou en partie, à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière est réglée au démarrage des travaux prévus au programme et sur la base des estimations préliminaires du coût de ces travaux prévus au programme et sur la base des estimations préliminaires du coût de ces travaux, dans l'attente de l'établissement du décompte définitif entre les deux parties selon la base de calcul prévue à l'article 5 du présent décret. Elle peut toutefois être échelonnée, à la demande du propriétaire, sur la période de réalisation de ces travaux.

La contribution à la charge des propriétaires des immeubles contigus au périmètre d'intervention foncière, est réglée dès l'autorisation de leur lotissement ou construction ou lors du raccordement des bâtiments y existants aux réseaux implantés dans le cadre du programme.

Les organismes responsables des réseaux publics ne sont pas autorisés à y raccorder aucun lotissement, en totalité ou en partie, ou construction quelconque, situé à l'intérieur du périmètre d'intervention ou y est contigu tant que son propriétaire ne leur a pas présenté ce qui justifie le paiement de la contribution à sa charge, au profit du bénéficiaire du périmètre.

Article 7

Les propriétaires des terrains destinés à être lotis et situés à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière, doivent procéder aux études et engager les travaux de lotissement de leurs immeubles dans un délai de deux ans à compter de la date d'achèvement des travaux prévus au programme. A l'expiration de ce délai, les immeubles restés sans lotissement, sont soumis aux dispositions de l'article 35 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 8

Les ministres de l'intérieur, des finances, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de l'équipement et de l'habitat, de l'industrie et du tourisme et de l'artisanat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 11 janvier 1999.

Zine El Abidine Ben Ali

**DOSSIER DU PROGRAMME D'INTERVENTION
FONCIERE ET DU PLAN D'AMENAGEMENT DE
DETAIL**

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 30 octobre 1996, fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail.

Le ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 33,

Arrête:

Article premier

Le dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail est constitué des documents suivants:

- a) un rapport de présentation du programme et du plan d'aménagement de détail,
- b) un ou plusieurs documents graphiques établis à une échelle allant du 1/2000 au 1/500,
- c) un règlement d'urbanisme,
- d) un planning de réalisation du programme d'intervention,
- e) des annexes.

Article 2

Le rapport traite, dans sa première partie relative à la présentation du programme d'intervention, les éléments suivants :

- l'objet du projet et ses objectifs,
- l'analyse de l'état du site et son environnement naturel, social, économique et humain avant la réalisation du programme,
- un état de la situation foncière de la zone,
- le programme d'intervention en rapport avec l'évolution démographique et le développement économique de la zone,
- la compatibilité du plan d'aménagement de détail aux lois spécifiques relatives à l'utilisation de l'espace, aux schémas directeurs d'aménagement et aux documents d'urbanisme,
- les options urbanistiques du projet,
- le programme des équipements.

Article 3

Le rapport comporte, dans sa deuxième partie, l'étude d'impact qui reflète les incidences prévisibles du programme d'intervention foncière sur l'environnement conformément aux dispositions de l'article 11 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et à la réglementation en vigueur.

Article 4

Les documents graphiques cités à l'article premier ci-dessus indiquent :

- la situation du périmètre d'intervention foncière,

- les limites du périmètre,
- l'affectation des sols,
- le tracé et les caractéristiques des principaux réseaux d'eau potable, d'assainissement, des eaux pluviales, d'électricité, de gaz et de communications, ainsi que les voies à conserver, à modifier ou à créer,
- les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements d'intérêt général, aux espaces libres et aux espaces verts,
- les zones soumises à des servitudes d'intérêt général et notamment celles relatives aux réseaux, aux domaines publics routier, maritime et hydraulique et aux zones non constructibles pour causes de risques et de nuisances ainsi qu'à celles comprenant des ressources naturelles à conserver.

Article 5

Le règlement d'urbanisme fixe les règles communes à toutes les zones délimitées par le plan d'aménagement de détail et les règles particulières à chacune d'elles selon le canevas-type annexé à l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 3 octobre 1995 fixant les pièces constitutives du plan d'aménagement urbain.

Le règlement d'urbanisme du plan d'aménagement de détail peut, à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière, modifier ou remplacer le règlement en vigueur avant la création de ce périmètre.

Article 6

Le planning de réalisation du programme d'intervention comporte :

- le calendrier de réalisation,

- le montage institutionnel et financier nécessaire à la réalisation du programme.

Article 7

Les annexes comprennent les documents ayant servi à la conception du plan d'aménagement de détail dont notamment :

- les plans des réseaux existants et projetés, relatifs à l'eau potable, à l'assainissement, aux eaux pluviales, à l'électricité, au gaz et aux communications,

- la liste des servitudes relatives notamment aux domaines publics routier, maritime et hydraulique et aux sites culturels, aux secteurs sauvegardés et aux monuments historiques,

- la liste des lois spécifiques relatives principalement à la protection des terres agricoles, au patrimoine archéologique, historique et arts traditionnels, à l'environnement, aux forêts et aux eaux.

Article 8

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 30 octobre 1996.

Le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat

Ali Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui

Titre IV
Syndicats des propriétaires

Les articles 45 à 57 du code A.T.U.

| | Pages |
|--|--------------|
| Textes d'application : - Décret n° 97-542 du 22 mars 1997, relatif à l'approbation des statuts - type des syndicats des propriétaires..... | 145 |

STATUTS-TYPE DES SYNDICATS DES PROPRIETAIRES

Décret n° 97-542 du 22 mars 1997, relatif à l'approbation des statuts-type des syndicats des propriétaires.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 46,

Vu l'avis des ministres de l'intérieur, des finances, des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier

Les statuts-type des syndicats des propriétaires annexés au présent décret sont approuvés.

Article 2

Les ministres de l'intérieur, des finances, des domaines de l'Etat et des affaires foncières et de l'équipement et de l'habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis le 22 mars 1997.

Zine El Abidine Ben Ali

A N N E X E
STATUTS-TYPE DES SYNDICATS DES
PROPRIETAIRES

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article Premier

Constitution :

Conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994 et notamment ses articles de 45 à 57 , est constitué sur proposition dupar arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du un syndicat des propriétaires , dénommé.....

Article 2

Siège Social :

Le siège social est situé à

Sur proposition du comité du syndicat et après approbation de l'assemblée générale, il peut être transféré à un autre lieu de la circonscription territoriale de la Délégation ou du périmètre communal où se trouve le périmètre d'intervention du syndicat.

Article 3

Périmètre d'intervention du syndicat :

Le Périmètre objet d'intervention du syndicat tel que délimité par le plan annexé au présent statut, comprend les parcelles accusant une superficie totale de (.....) environ.

Article 4

Durée :

La durée du syndicat est fixée pour la période nécessaire à l'accomplissement des tâches pour lesquelles il a été constitué sous réserve des dispositions de l'article 36 des présents statuts.

Article 5

Fonctions :

Le Syndicat assure dans le cadre de l'application du plan d'aménagement deet conformément aux dispositions de l'article 45 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme les fonctions suivantes :

A- La réalisation des opérations de remembrement des parcelles des adhérents et le remaniement de l'assiette foncière, compte tenu des charges et des servitudes grevant ces parcelles afin d'assurer l'exploitation des terrains conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur.

B - La constitution d'un dossier de lotissement comportant les pièces prévues par l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995 fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges, ainsi que les formes et modalités de son approbation, ou d'un dossier de reconstruction comportant les pièces prévues par l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 portant définition des pièces constitutives du dossier du permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

C - La réalisation des travaux d'aménagement nécessaires à l'intérieur du périmètre d'intervention du syndicat et notamment l'aménagement des voies, espaces verts et la déserte par les

différents réseaux publics, et ce, conformément aux dispositions de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995 fixant la nature des travaux préliminaires et les travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception.

D - Le bon fonctionnement, l'entretien et la gestion rationnelle des équipements et des espaces publics réalisés, et ce, jusqu'à leur remise à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

E - La détermination des parts, l'attribution des lots aux adhérents et la remise des équipements et des espaces publics à l'Etat ou à la collectivité locale concerné.

CHAPITRE II

Les Adhérents

Article 6

L'adhésion :

Est considérée obligatoirement adhérent au syndicat des propriétaires, suite à l'arrêté de sa constitution, toute personne physique ou morale, propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, séparément ou dans l'indivision, situé à l'intérieur du périmètre objet de l'intervention du syndicat.

Article 7

Droits des adhérents :

Chaque adhérent a le droit de :

- participer aux assemblées générales et exercer le droit de vote,
- être candidat au comité du syndicat,
- présenter toutes suggestions et observations relatives à l'activité du syndicat,

- suivre les résultats de l'activité du syndicat lors de l'assemblée générale,
- bénéficier de tous les avantages que peut procurer le syndicat à ses adhérents,
- être propriétaire d'une part après partage .

Le propriétaire, n'ayant pas obtenu la superficie minimale constructible après déduction de la proportion affectée aux espaces publics, peut bénéficier sur sa demande d'un lot distinct ou d'une part indivise d'un lot, le cas échéant, en copropriété avec d'autres adhérents de leur propre gré.

Article 8

Obligations des adhérents :

Chaque adhérent doit :

- payer la cotisation arrêtée par l'assemblée générale,
- confier au syndicat l'immeuble ou les parts d'immeuble lui revenant, et ce, dans la limite des exigences du programme d'intervention,
- respecter les décisions prises par l'assemblée générale et par le comité du Syndicat,
- payer les tranches des contributions fixées par l'assemblée générale à termes échus.

Article 9

Manquement aux Obligations :

L'adhérent qui n'a pas honoré ses engagements matériels vis-à-vis du syndicat sera obligé par tous les moyens légaux,

d'exécuter ses obligations sans que cela n'empêche de réclamer la réparation du dommage et le versement des intérêts légaux et les dépens.

Article 10

Mutation des droits et charges :

Les droits et les charges grevant les immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'intervention, suivent ces immeubles dans quelque main qu'ils passent, et ce, jusqu'à la date de liquidation des biens mis à la disposition du syndicat.

CHAPITRE III

L'assemblée générale

Article 11

Composition de l'assemblée générale :

L'assemblée générale, organe suprême du syndicat, est composée des adhérents remplissant les conditions citées à l'article 8 du présent statut.

L'assemblée générale légalement constituée, représente l'ensemble des adhérents; ses décisions sont exécutoires vis-à-vis de ces derniers, y compris les opposants, les absents ou ceux qui n'ont pas pu y assister.

Article 12

L'ordre du jour :

L'ordre du jour de l'assemblée générale est arrêté par le comité du syndicat. Il doit comporter outre les propositions émanant de ce dernier, toute question présentée au comité trente jours au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, sur proposition écrite revêtue de la signature d'au moins le quart des adhérents. Les discussions ou délibérations

ne peuvent avoir lieu lors de l'assemblée générale que sur les questions portées à l'ordre du jour. Toutefois, l'assemblée générale peut, en cas de faute grave, révoquer un ou plusieurs membres du comité du syndicat, même si cette question ne figure pas à l'ordre du jour.

Article 13

Présence, droit de vote et représentation :

Tout adhérent a le droit d'assister à l'assemblée générale personnellement, ou par son représentant légal, parmi les adhérents ou par son conjoint, ou l'un de ses ascendants ou descendants majeurs.

Peut être convoqué également à l'assemblée générale toute personne, à titre d'observateur, en raison de ses compétences.

Le mandat ne peut dépasser trois voix; il doit être mentionné au procès verbal de l'assemblée générale.

Les voix sont réparties comme suit :

- une seule voix pour l'adhérent si la superficie de son immeuble ou de ses parts indivises est inférieure à..... m²,

- deux voix pour l'adhérent si la superficie de son immeuble ou de ses parts indivises est comprise entre..... m² et..... m²,

- trois voix pour l'adhérent si la superficie de son immeuble ou de ses parts indivises est égale ou supérieure à.....m².

Article 14

Fonctionnement et consignation des délibérations de l'assemblée générale :

L'assemblée générale est dirigée par un bureau composé d'un président et de trois membres élus par les adhérents présents à

l'assemblée, et ce, par la majorité relative. Les membres du bureau ne peuvent pas être parmi les candidats au comité du syndicat, ce bureau supervise les opérations de vote et l'application de toutes les procédures réglementaires y afférentes.

Les délibérations de l'assemblée générale et les résultats de vote sont consignés dans des procès-verbaux signés par le président et les membres du bureau.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations, devant être présentés aux tribunaux, sont paraphés par le président du comité du syndicat ou son représentant.

Article 15

Approbation des décisions de l'assemblée générale :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des adhérents présents et représentés. Ces décisions sont soumises obligatoirement à l'approbation du président de la collectivité locale concernée y compris, celles relatives au partage des immeubles, à la distraction des parts et l'attribution des lots aux adhérents.

Article 16

L'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire connaît de toutes les questions figurant à l'ordre du jour et en prend décisions dont notamment :

- l'élection du comité du syndicat,
- la fixation de la cotisation,
- la fixation des montants de contribution aux coûts de l'opération d'intervention du syndicat et leur échelonnement, le cas échéant,

- l'approbation du programme d'aménagement et du plan de lotissement,
- la prise des décisions relatives à la gestion du comité et les perspectives de son activité,
- la prise des décisions relatives à toute demande émanant du comité du syndicat tendant à lui conférer des pouvoirs plus étendus,
- l'autorisation au comité du syndicat l'achat ou l'échange des immeubles compris dans le périmètre d'intervention du syndicat entre les adhérents, ou la vente des biens du syndicat qui ont cessé d'être utiles à son fonctionnement,
- l'autorisation au comité du syndicat d'emprunter les sommes nécessaires à la réalisation du programme d'aménagement et leur évaluation,
- l'examen des rapports moral et financier du syndicat, leur discussion et leur approbation,
- la distraction des parts et attribution des lots aux adhérents,
- la fixation du coût définitif de l'intervention du syndicat et les modalités de sa répartition entre les adhérents,
- l'examen du transfert du siège du syndicat,
- la proposition d'un contrôle financier, destinée à être formulée au ministre de l'équipement et de l'habitat, au gouverneur territorialement compétent ou au président de la commune concernée, pour sa transmission éventuellement au ministre des finances,
- la délibération sur toute autre question figurant à l'ordre du jour.

Article 17

Réunion de l'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire se réunit deux fois par an. Le comité du syndicat convoque tous les adhérents, quinze jours au minimum avant la date de la réunion, et ce, par lettres recommandées et avis affichés au siège du syndicat.

Article 18

Déroulement de l'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale ordinaire se réunit légalement et elle délibère si le nombre des adhérents présents et représentants détiennent la majorité des voix de l'ensemble des adhérents.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation pour une deuxième réunion est adressée, avec le même ordre du jour, quinze jours au minimum et trente jours au maximum de la date de la tenue de la première réunion, et ce, par lettres recommandées adressées dans les délais mentionnés à l'article 17 ci-dessus à tout adhérent ou son représentant légal.

La deuxième assemblée générale ordinaire délibère légalement, et ce, quel que soit le nombre des adhérents présents et représentants.

La période séparant deux réunions successives de l'assemblée générale ordinaire ne doit pas être inférieure à quatre mois.

Article 19.

L'assemblée générale extraordinaire :

L'assemblée générale extraordinaire examine et délibère sur :

- la modification des statuts du syndicat en conformité avec les dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et les règles fondamentales des statuts-type

relatives à la constitution, au fonctionnement et à la tenue des assemblées générales,

- l'étude de toute autre question revêtant un caractère d'urgence, ou qui n'est pas du ressort de l'assemblée générale ordinaire,
- la dissolution du syndicat.

Les sujets soumis à l'assemblée générale extraordinaire sont portés à l'ordre du jour accompagné d'une convocation adressée à tout adhérent ou son représentant.

Article 20

Réunion de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire se réunit dans l'un des cas suivants :

- sur proposition du comité du syndicat, du ministre de l'équipement et de l'habitat, du gouverneur territorialement compétent, ou du président de la municipalité concernée,
- sur demande écrite adressée au comité, émanant, au moins, du tiers (1/3) des membres du syndicat ou de leurs représentants légaux.

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée par le comité du syndicat, quinze jours au moins avant la réunion, par lettres recommandées adressées à tous les adhérents ou à leurs représentants légaux; et par affichage d'avis au siège du syndicat.

Article 21

Déroulement de l'assemblée générale extraordinaire :

L'assemblée générale extraordinaire se réunit et délibère légalement si le nombre des adhérents présents et représentants détiennent la majorité des voix de l'ensemble des adhérents.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation sera adressée avant quinze jours au moins de la date de la deuxième

réunion par lettre recommandée accompagnée du même ordre du jour à chaque adhérent ou à son représentant légal, et ce, pour une deuxième réunion qui se tiendra dans un délai de vingt et un jours à compter de la date de la première réunion.

La deuxième assemblée générale extraordinaire délibère légalement quel que soit le nombre des adhérents présents et représentants.

Les décisions relatives à la modification des statuts ou à la dissolution du syndicat sont soumises à l'approbation du ministre de l'équipement et de l'habitat.

CHAPITRE IV

Le comité du syndicat

Article 22

Composition du comité du syndicat

Le syndicat est administré par un comité appelé : comité du syndicat se composant de huit membres élus conformément aux dispositions de l'article 49 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Chaque membre du comité du syndicat doit :

- être de nationalité tunisienne,
- n'avoir encouru aucune condamnation pour crime ou délit intentionnel.

Les mêmes conditions s'appliquent aux personnes physiques désignées par les personnes morales membres du comité syndical pour les représenter audit comité.

Article 23

Vacances et modalités de pourvoi :

En cas de vacances survenues pour cause de décès, de démission ou de révocation d'un ou de plusieurs membres, le

comité du syndicat poursuit ses activités avec le reste de ses membres , si les vacances constatées dépassent la moitié des membres, le président du comité ou son substitut, ou le cas échéant le président de la commune ou le gouverneur territorialement compétent doit immédiatement convoquer une assemblée générale extraordinaire en vue de l'élection de nouveaux membres pour pourvoir aux vacances survenues, et ce, pour le reste du mandat.

Tout membre du comité du syndicat qui s'absenterait durant trois réunions consécutives, doit justifier ses absences auprès du comité qui peut proposer sa révocation lors de la plus proche assemblée générale ordinaire s'il considère que les motifs invoqués ne sont pas valables.

Article 24

Responsabilités des membres du comité :

Le membre du syndicat est, en vertu des règles du droit commun tenu responsable individuellement ou solidairement, suivant le cas, à l'égard du syndicat ou des tiers, des fautes qu'il pourrait éventuellement commettre dans l'exercice de ses fonctions.

Toute convention passée entre le syndicat et l'un des membres du comité, directement ou indirectement ou par personne interposée, doit être soumise préalablement à l'autorisation du comité du syndicat. Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux opérations résultant généralement des engagements contractés légalement conformément à l'article 8 des présents statuts, ainsi qu'aux opérations effectuées normalement par le syndicat en dehors de toute convention particulière.

Les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent en cas de convention passée entre le syndicat et une autre entreprise, dont l'un des membres serait propriétaire ou dans laquelle il serait associé en nom, gérant, administrateur ou directeur. Le membre se trouvant dans l'une de ces situations doit en informer le comité.

Les membres du comité ne peuvent sous quelque forme que ce soit contracter des emprunts auprès du syndicat, demander de bénéficier d'un découvert en compte courant, de bénéficier d'un cautionnement du syndicat ou de son appui pour leurs engagements envers les tiers. Cette interdiction ne s'applique pas lorsque les engagements pris par les membres du comité interviennent dans des opérations où ils sont partie prenante avec le syndicat conformément aux dispositions de l'article 8 des présents statuts.

Article 25

Réunions du comité :

Le comité se réunit au siège social du syndicat, sur convocation du président ou de son substitut, au moins une fois tous les deux mois et à chaque fois que l'intérêt du syndicat l'exige, ou à la demande du tiers de ses membres.

Les membres sont convoqués, par lettres recommandées avec accusés de réception, adressées quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Article 26

Délibérations du comité :

Le comité se réunit et délibère légalement en présence de la moitié de ses membres au moins. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation sera adressée suivant les mêmes formes et modalités visées à l'article 25 précité pour une deuxième réunion. Dans ce cas, le comité délibère quel que soit le nombre des membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Article 27

Attributions du comité :

Le comité du syndicat agit en qualité de mandataire de l'assemblée générale. Il est chargé de gérer les affaires du syndicat et de défendre ses intérêts, et ce, à l'exception des pouvoirs et attributions dévolus expressément à l'assemblée générale d'une façon directe.

A ce titre, le comité est chargé notamment de :

- a) représenter le syndicat auprès de l'Etat, des Etablissements publics et privés et auprès des tiers,
- b) élaborer le plan d'activité du syndicat et fixer les prévisions budgétaires,
- c) élaborer les rapports moral et financier et les soumettre à l'assemblée générale à la fin de chaque exercice,
- d) gérer les ressources du syndicat et son patrimoine,
- e) engager les procédures administratives et légales nécessaires à la régularisation de la situation des immeubles situés dans le périmètre,
- f) élaborer le programme d'aménagement, le plan de lotissement et les soumettre à l'approbation de l'assemblée générale,
- g) établir un tableau d'affectation des parts et attributions des lots aux adhérents et le soumettre à l'assemblée générale,
- h) conclure sur tous les marchés et conventions,

- i) percevoir toutes les contributions et participations des adhérents,
- j) recouvrer les dettes au profit du syndicat et payer toutes les sommes dont il est redevable,
- k) octroyer les avances relatives aux travaux conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur,
- l) enregistrer les comptes du syndicat sur un registre coté et paraphé, tout en conservant tous les justificatifs de paiement ou de réception et les présenter aux services de contrôle concernés,
- m) contracter les emprunts au profit du syndicat,
- n) acquérir ou échanger entre les adhérents, les immeubles compris dans le périmètre d'intervention du syndicat, ou aliéner les biens du syndicat qui ne sont plus indispensables à son fonctionnement suite à l'autorisation de l'assemblée générale,
- o) approuver tous les contrats de location,
- p) accepter tous les dons et legs,
- q) conserver tous les documents officiels du syndicat,
- r) attribuer au président une délégation afin de présenter le syndicat dans toutes les affaires auprès des tribunaux concernés.

Article. 28

Répartition des responsabilités :

Les responsabilités entre les membres élus , sont réparties comme suit :

- un président,
- un secrétaire général

- un trésorier,
- cinq membres.

Le secrétaire général assure, sous la responsabilité du président du comité, la gestion des affaires administratives. Il est chargé notamment de la rédaction des convocations, de la tenue des registres des réunions et des correspondances.

Le trésorier est chargé notamment de la perception des recettes, du paiement des dépenses ordonnancées ainsi que du recouvrement des participations des adhérents et des sommes dues au syndicat .

Article 29

Fonctions du président du comité du syndicat :

Le président est chargé de veiller à la bonne marche du syndicat et de défendre ses intérêts. A cet effet, le comité délègue au président tous les pouvoirs nécessaires à la gestion, au nom du syndicat et à l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

Le président peut déléguer une partie de ses pouvoirs à l'un des membres à chaque fois qu'il est jugé nécessaire.

Le président du comité représente le syndicat auprès des tribunaux, des autorités administratives et des organismes concernés.

En cas d'empêchement du président ou son substitut d'assurer ses fonctions, le comité désigne, pour chaque réunion, un de ses membres afin de la présider.

Le comité peut, le cas échéant, mettre fin aux fonctions du président à la demande des deux tiers des membres du comité et

après approbation du président de la collectivité locale concernée et en informe la plus proche assemblée générale.

Article 30

Gratuité des fonctions des membres du comité :

Les membres du comité assurent leurs fonctions à titre gratuit. Toutefois, les frais occasionés par l'exercice de leurs fonctions leur sont remboursés à leur demande et lorsqu'ils sont dûment justifiés.

Le comité peut attribuer une prime aux membres chargés d'une mission déterminée pour une période limitée.

CHAPITRE V

Dispositions financières

Article 31

Budget et approbation :

Le comité du syndicat gère un budget propre arrêté annuellement et soumis à l'assemblée générale pour approbation.

Article 32

Contenu du budget :

Le budget du syndicat comprend deux parties :

A) Les recettes :

- les montants des participations et les cotisations versées par les adhérents,
- les dons et legs,
- les produits des crédits,
- les recettes diverses.

B) Les dépenses :

- les frais des études et des travaux,
- les frais des différentes opérations foncières,
- les frais de gestion particulière du syndicat,
- le remboursement des annuités des emprunts y compris les intérêts,
- les dépenses imprévues.

Article 33

Consignation des biens du syndicat :

Les excédents des produits sont consignés dans un compte courant postal ou bancaire ouvert à cet effet .

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Article 34

Contrôle financier :

Un contrôle financier des comptes du syndicat peut être effectué par les services compétents du ministère des finances, et ce, sur demande du ministre de l'équipement et de l'habitat, du gouverneur territorialement compétent ou du président de la commune concernée ou sur proposition de l'assemblée générale ordinaire.

Si le contrôle financier fait ressortir une violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, ou aux statuts ou une mauvaise gestion de la part du comité du syndicat, une assemblée générale extraordinaire est convoquée pour faire prendre les mesures nécessaires à la régularisation de la situation financière du syndicat et la bonne gestion de ses comptes et procède, le cas échéant, aux poursuites judiciaires.

Article 35

Règlement des litiges :

Le comité du syndicat statue sur tous les litiges qui peuvent survenir lors de l'exercice des activités du syndicat, et ce, afin de les régler à l'amiable avant de recourir aux tribunaux compétents.

Article 36

Dissolution du syndicat des propriétaires :

La dissolution du syndicat des propriétaires peut être prononcée par arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat, sur proposition du gouverneur territorialement compétent ou du président de la commune concernée ou sur demande émanant de l'assemblée générale extraordinaire et après examen d'un rapport motivé du comité du syndicat, et ce, dans l'un des cas suivants :

- fin de la mission pour laquelle le syndicat a été constitué,
- dépassement de sa mission,
- violation des dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,
- inobservation des statuts,

Article 37

Liquidation des biens mis à la disposition du syndicat :

Le comité du syndicat doit requérir, dans un délai de dix jours à compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté de dissolution, l'ordonnance du tribunal de première instance compétent, désignant la personne chargée de la liquidation des biens mis à la disposition du syndicat, ce dernier ne peut se

désister de ses missions qu'après l'engagement de l'opération de liquidation.

Les biens seront affectés selon les dispositions des statuts. Ceux qui proviennent de l'assistance de l'Etat et des collectivités locales et demeurent consignés à la caisse du syndicat seront remis à leurs ressources.

Titre V
Lotissements

Les articles 58 à 67 et les articles 76 à 79 du code A.T.U.

| | Pages |
|---|--------------|
| Textes d'application : | |
| - Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements..... | 169 |
| - Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation..... | 179 |
| - Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, déterminant la nature des travaux d'aménagement préliminaires et des travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception..... | 205 |

LOTISSEMENT

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements.

Le ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 60,

Arrête :

Chapitre premier Dispositions générales

Article premier

Une commission technique régionale des lotissements est créée à l'échelle de chaque gouvernorat. Une commission technique communale des lotissements est également créée à l'échelle de chaque commune disposant de moyens humains et matériels le permettant.

Ces commissions sont créées par arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat sur proposition du gouverneur ou du président de la commune selon le cas.

Article 2

La commission émet son avis sur tout dossier de lotissements ou de morcellement qui lui est soumis par la collectivité locale concernée.

Chapitre II

Composition des commissions techniques des lotissements et les modalités de leur fonctionnement

Section Première - La commission technique communale des lotissements

Article 3 (Modifié par l'arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 8 mars 2004).

La commission technique communale des lotissements est composée comme suit :

- le président de la commune ou son représentant : président,
- le chef de service technique à la commune ou son représentant : membre,
- le chef de service de l'aménagement urbain à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,
- le chef de service de l'habitat à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,
- le chef de service des ponts et chaussées à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,
- un représentant du ministère des technologies de la communication et du transport : membre,

- un représentant du ministère de l'agriculture, de l'environnement et des ressources hydrauliques : membre,
- le directeur régional du domaine de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : membre,
- le chef de service régional de l'office de la topographie et de la cartographie ou son représentant : membre,
- le chef du district de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ou son représentant : membre,
- le chef du district de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux ou son représentant : membre,
- le chef du district de l'office national de l'assainissement ou son représentant : membre,
- le chef du district de l'office national des télécommunications ou son représentant : membre,
- Le représentant de l'agence nationale de protection de l'environnement : membre.

Outre les membres permanents et compte tenu des caractéristiques des dossiers à examiner, le président de la commission peut convoquer toute personne dont la présence lui paraît utile, et notamment :

- le représentant du ministère de la culture, de la jeunesse et des loisirs,
- les représentants des agences foncière, touristique, industrielle, d'habitation et de réhabilitation et de rénovation urbaine,
- le représentant de la protection civile,
- le représentant de l'agence de protection et d'aménagement du littoral.

Article 4

Les services compétents relevant de la commune concernée procèdent à l'instruction des dossiers avant de les soumettre à la commission pour avis, et ce, dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date du dépôt desdits dossiers dûment constitués si les terrains à lotir sont situés dans une zone couverte par un plan d'aménagement urbain approuvé, et dans un délai de deux mois si le plan d'aménagement urbain est en cours de révision.

L'avis du ministre chargé du patrimoine est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de morcellement ou de lotissements de terrains :

- se trouvant dans un rayon de deux cents mètres (200m) aux abords des monuments protégés ou classés
- situés à l'intérieur d'un ensemble historique ou traditionnel ou d'un site culturel.

Une copie de chaque dossier inscrit à l'ordre du jour de la réunion de la commission, est obligatoirement transmise à la direction régionale de l'équipement et de l'habitat et un extrait du dossier à chacun des représentants du ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire et des différents services chargés des divers réseaux publics, et ce, deux semaines au moins avant la date de la réunion.

Article 5

La commission se réunit sur convocation de son président une fois par mois, et à chaque fois qu'il est nécessaire, elle délibère en présence des deux tiers de ses membres permanents.

Les membres de la commission sont convoqués par lettres, accompagnées de l'ordre du jour, qui leur sont adressées par voie administrative deux semaines au moins avant la date de la réunion.

Au cas où le quorum n'a pas été atteint, il est procédé, dans un délai d'une semaine à partir de la date de la première réunion, à une deuxième réunion quelque soit le nombre des présents.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa 3 de l'article 60 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, la commission émet soit un avis favorable ou favorable sous réserves, soit un avis défavorable motivé.

Article 6

Le procès-verbal de la réunion, adressé à la direction régionale de l'équipement et de l'habitat, est obligatoirement accompagné d'un exemplaire du dossier de lotissement visé par le président de la commission technique communale des lotissements, et ce, pour archivage.

Article 7

Le service technique de la commune concernée assure le secrétariat de la commission. Il est chargé, à ce titre, de :

- l'instruction des dossiers de lotissement
- la convocation des membres de la commission
- l'établissement des procès-verbaux des réunions et leur diffusion à tous les membres d'une façon régulière, et en tout état de cause, avant la date de la réunion suivante.

*Section II - La commission technique régionale des
lotissements*

Article 8 (Modifié par l'arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 8 mars 2004).

La commission technique régionale des lotissements est composée comme suit :

- le directeur régional de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire : président,
- le représentant de la collectivité locale concernée : membre,
- le chef de service de l'aménagement urbain à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire : membre,
- le chef de service de l'habitat à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire : membre,
- le chef de service des ponts et chaussées à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire : membre,
- un représentant du ministère des technologies de la communication et du transport : membre,
- deux représentants du ministère de l'agriculture, de l'environnement et des ressources hydrauliques : membres,
- le directeur régional du domaine de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : membre,
- le chef de service régional de l'office de la topographie et de la cartographie ou son représentant : membre,

- le chef du district de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ou son représentant : membre,

- le chef du district de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux ou son représentant : membre,

- le chef de district de l'office national de l'assainissement ou son représentant : membre,

- le chef du district de l'office national des télécommunications ou son représentant : membre,

- le représentant de l'agence nationale de protection de l'environnement : membre.

Outre les membres permanents et compte tenu des caractéristiques des dossiers à examiner, le président peut convoquer toute personne dont la présence lui paraît utile et notamment :

- le représentant du ministère de la culture, de la jeunesse et des loisirs,

- les représentants des agences foncière, touristique, industrielle, d'habitation et de réhabilitation et de rénovation urbaine,

- le représentant de la protection civile,

- le représentant de l'agence de protection et d'aménagement du littoral.

Article 9

Les services compétents relevant de la direction régionale de l'équipement et de l'habitat procèdent à l'instruction des dossiers avant de les soumettre à la commission pour avis, et ce, dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date de réception desdits dossiers dûment constitués si les terrains à lotir sont situés dans une zone couverte par un plan d'aménagement urbain approuvé, et dans un délai de deux mois si le plan d'aménagement urbain est en cours d'élaboration ou de révision.

L'avis du ministre chargé du patrimoine est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de morcellement ou de lotissements de terrains :

- se trouvant dans un rayon de deux cents mètres (200m) aux abords des monuments protégés ou classés

- situés à l'intérieur d'un ensemble historique ou traditionnel ou d'un site culturel.

Un extrait de chaque dossier, inscrit à l'ordre du jour de la réunion de la commission, est obligatoirement transmise à chacun des représentants du ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire et des différents services chargés des divers réseaux publics, et ce, deux semaines au moins avant la date de la réunion.

Article 10

La commission se réunit sur convocation de son président une fois toutes les deux semaines et à chaque fois qu'il est nécessaire, elle délibère en présence des deux tiers de ses membres permanents.

Les membres de la commission sont convoqués par lettres, accompagnées de l'ordre du jour, qui leur sont adressées par voie administrative deux semaines au moins avant la date de la réunion.

Au cas où le quorum n'a pas été atteint, il est procédé, dans un délai d'une semaine à partir de la date de la première réunion, à une deuxième réunion quelque soit le nombre des présents.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa 3 de l'article 60 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, la commission émet soit un avis favorable ou favorable sous réserves, soit un avis défavorable motivé.

Article 11

L'avis de la commission est notifié à la collectivité locale concernée dans un délai d'une semaine à partir de la date de sa réunion. Il est obligatoirement accompagné de deux exemplaires du dossier visés par le président de la commission technique régionale des lotissements.

Un exemplaire du dossier et du procès-verbal de la réunion sont conservés au service de l'aménagement urbain à la direction régionale de l'équipement et de l'habitat pour archivage.

Article 12

Le service de l'aménagement urbain à la direction régionale de l'équipement et de l'habitat assure le secrétariat de la commission. Il est chargé, à ce titre, de :

- l'instruction des dossiers de lotissement
- la convocation des membres de la commission
- l'établissement des procès-verbaux des réunions et leur diffusion à tous les membres d'une façon régulière et en tout état de cause, avant la date de la réunion suivante.

Article 13

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 octobre 1995.

Le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat

Ali Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui

DOSSIERS DE LOTISSEMENT

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

Le ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment ses articles 58 et 59,

Vu l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements,

Arrête :

TITRE PREMIER DES LOTISSEMENTS

Chapitre premier

Des pièces constitutives du dossier de lotissement

Article premier

Le dossier du projet de lotissement doit comprendre les pièces suivantes :

a) une demande sur formulaire spécial délivré par l'administration signée par le ou les propriétaires ou leurs mandataires

b) une note de présentation de l'opération de lotissement exposant particulièrement :

- les dispositions réglementaires prévues par le plan d'aménagement urbain

- les caractéristiques physiques de la parcelle de terrain (pente, exposition aux phénomènes naturels, etc...)

- le parti urbanistique adopté pour l'opération de lotissement et notamment son intégration au milieu urbain environnant et la prise en considération de l'aspect architectural, urbain et socio-économique de la zone ou de la région

- le programme envisagé par type de logements et équipements publics

c) un titre de propriété (titre foncier, acte de propriété, jugement pétitoire...)

d) un plan de situation du terrain à lotir

e) un plan du titre foncier si le terrain est immatriculé ou, si le terrain n'est pas immatriculé, un levé à l'échelle 1/1000 au minimum rattaché aux coordonnées géographiques et dressé par un géomètre

f) un plan côté de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000 au minimum dressé par un géomètre. Ce plan fera apparaître aussi les constructions et les plantations, existantes, l'amorce des lotissements approuvés, les équipements publics qui desservent le terrain ou qui lui sont limitrophes. Il fera apparaître également la partie que le pétitionnaire n'envisage pas de lotir, si la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité du terrain

g) un plan de lotissement à l'échelle 1/1000 au minimum portant indication de la numérotation, de la superficie et de la

vocation des lots, du tracé des aires de parcage, des voies et de leurs raccordements avec les voies existantes, de la desserte du lotissement par les différents réseaux et l'emplacement si nécessaire des fourreaux d'attente pour leur passage

h) un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble et une représentation volumétrique sommaire du projet en trois dimensions et le cas échéant, des photos de maquette ou tout autre moyen facilitant la perception du projet, et ce, pour les lotissements dont la surface est égale ou supérieure à 5 hectares

i) un cahier des charges du lotissement fixant les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement.

Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers, ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

Ce cahier doit prévoir en outre l'éventualité de cesser d'appliquer le règlement régissant le lotissement et doit être conforme au cahier des charges type annexé au présent arrêté.

j) un planning prévisionnel de réalisation et d'achèvement des travaux

k) une attestation de chacun des services spécialisés certifiant que le terrain à lotir est assainissable, alimentable en eau potable ou en énergie électrique ou raccordable aux réseaux de télécommunications

l) les conditions et les modalités d'exécution des travaux en cas de réalisation par tranches

m) une note ou étude relative à l'impact du projet de lotissement sur l'environnement conformément à la législation et la réglementation en vigueur

n) un arrêté d'alignement lorsque le terrain à lotir est contigu au domaine public routier ou au domaine public maritime.

Article 2

Les pièces (a), (c) et (e) seront fournies en triple exemplaire et les autres pièces seront fournies en 7 exemplaires.

Chapitre II Des formes et modalités d'approbation du dossier de lotissement

Article 3

Le dossier de lotissement est déposé à la délégation ou à la commune concernée selon le cas, et comportera les pièces prévues au chapitre premier du présent arrêté.

L'autorité administrative concernée délivre au lotisseur un récépissé après avoir vérifié que le dossier comporte les pièces exigées.

Article 4

Le dossier de lotissement est soumis à l'avis de la commission technique des lotissements, régionale ou communale, dont la création est prévue à l'article 60 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il est ensuite transmis au gouverneur ou au président de la commune, selon le cas pour approbation.

La demande de lotissement est approuvée ou rejetée par arrêté. Cet arrêté doit obligatoirement, fixer les délais d'exécution des travaux en cas d'approbation, et motiver le refus dans le cas contraire.

Article 5

Le gouverneur ou le président de la commune, selon le cas, notifie l'arrêté au pétitionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date de la réunion de la commission, et ce, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse mentionnée dans la demande de lotissement.

Une copie du même arrêté est transmise à la direction régionale de l'équipement et de l'habitat pour compléter le dossier destiné aux archives.

Article 6

En cas d'approbation du dossier de lotissement, l'autorité administrative compétente en remet au pétitionnaire un exemplaire dûment visé et lui remet des copies conformes du même dossier, s'il le demande.

En cas de refus, l'autorité administrative conserve deux exemplaires du dossier et restitue le reste des exemplaires au pétitionnaire.

TITRE II

DU MORCELLEMENT

Article 7

Le dossier de morcellement comporte les mêmes pièces constitutives du dossier de lotissement à l'exception du cahier des charges.

Article 8

Les procédures d'instruction et d'approbation du dossier de morcellement sont conformes à celle applicables au dossier de lotissement.

Article 9

Les propriétaires de terrains, qui entreprennent un morcellement, ne sont pas soumis à l'obligation de l'exécution des travaux d'infrastructure mis habituellement à la charge des lotisseurs conformément aux prescriptions du cahier des charges, mais restent soumis à la contribution des propriétaires riverains aux dépenses des premiers établissements ou de grandes réparations des rues, égouts et trottoirs conformément à la législation en vigueur.

Article 10

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 octobre 1995.

Le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat

Ali Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui

CAHIER DES CHARGES TYPE DES LOTISSEMENTS

Annexe à l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

I - Présentation :

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé :

.....

Situation :

Limites :

Superficie totale à lotir :

Titre de propriété :

Droit grevant la propriété :

Nom (s) du ou des propriétaire (s) :

Domiciliation :

.....

.....

II - Description générale du lotissement :

La description générale du lotissement doit faire apparaître notamment :

a) l'affectation des parcelles

b) le programme du lotissement :

- définition des zones et vocations des lots

- numérotation des lots
- surface réservée à la voirie
- surface des lots constructibles
- surface des lots affectés aux équipements et aux espaces publics
- nombre prévisionnel des lots et densité à l'hectare
- bilan des superficies terrain et plancher par nature d'affectation.

TITRE PREMIER

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier

Le cahier des charges :

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement. Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

Article 2

Les pièces graphiques : La désignation des lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en

particulier le plan de lotissement détaillé, annexé au présent cahier des charges.

« Le plan de lotissement » comporte les pièces graphiques suivantes :

-
-
-
-

Article 3

Servitudes spéciales :

Seront définies les servitudes particulières spécifiques à chaque lotissement dont à titre d'exemple celles relatives :

- aux constructions existantes autorisées
- aux réglementations spécifiques aux ouvrages ou construction existants
- aux éléments particuliers au terrain tels que : relief, nature du sol, glissement de terrain, risques d'inondation et autres.

TITRE II

BASES REGLEMENTAIRES

Article 4

La législation et la réglementation en vigueur :

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont

régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumérés dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance :

- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962
- loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée
- loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications
- loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement
- loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
- loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office national des télécommunications
- décret n° 91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires

autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement

- décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement
- décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement
- arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation
- décret ou arrêté d'approbation du plan d'aménagement de la ville de

Article 5

Insertion :

L'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement inséré dans tous les actes relatifs aux aliénations successives.

TITRE III

OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 6

Engagement :

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

Article 7

Conditions d'exploitation des lots :

Avant toute opération de vente ou location, le lotisseur doit réaliser tous les travaux d'aménagement, de piquetage et d'équipements, nécessaires à l'exploitation du lotissement, exception faite des promoteurs immobiliers agréés, des agences foncières et des lotisseurs autorisés par la collectivité locale concernée à échelonner les travaux d'aménagement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 8

Piquetage des lots :

Le lotisseur s'engage, avant toute vente ou promesse de vente, à effectuer le piquetage des lots par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre.

Article 9

Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public :

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, le lotisseur aura la charge de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt au installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés au cours de la première saison de plantation.

Article 10

Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage public :

Les affectations prévues pour les lots destinés aux équipements et espaces publics doivent être respectées, et en aucun cas, le lotisseur ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

Article 11

Entretien :

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés.

Cette clause ne dispense pas le lotisseur, les concepteurs, et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuelles et civiles, conformément à la législation en vigueur.

Article 12

Voiries, réseaux divers et aménagements : Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers

jusqu'à la limite des lots, et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

Article 13

Réalisation des travaux par tranches :

En cas d'accord de la collectivité locale concernée pour la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement par tranches, lequel est subordonné à l'engagement du lotisseur de les achever dans les délais impartis et de garantir leur réalisation soit par une caution bancaire soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité locale concernée,

le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux :

A - Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement :

1 - Mise en état du sol et terrassement :

- démolition des constructions existantes
- déplacement des réseaux existants
- terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs

2 - Voirie :

Tous les travaux des voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes :

- ouverture des plates-formes de toutes les voies
- fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parcs de stationnement, nécessaires à l'exploitation des lots

3 - Assainissement :

Tous les travaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

4 - Eau potable :

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

5 - Electricité et gaz :

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension avec l'installation des équipements d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou souterrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concernée.

Le lotisseur doit tenir compte de l'alimentation en gaz soit par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce, en accord avec la collectivité locale et l'intervenant concernés.

6 – Télécommunications :

Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation du réseau de télécommunications ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires, seront examinés et arrêtés en accord avec la collectivité publique et les intervenants concernée.

7 - Espaces verts :

Les espaces verts prévus sur le plan de lotissement ci-annexé seront aménagés et plantés par le lotisseur au cours de la première saison de plantation suivant l'approbation du lotissement.

B - Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :

- remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs
- finition des trottoirs et pose des bordures
- exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement
- aménagement des passages piétons
- pose des candélabres
- plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain
- achèvement de la plantation des espaces verts
- aménagement des aires de jeux
- stabilisation des talus.

Article 14

Contrat de vente :

Les contrats de vente établis par les lotisseurs, à l'exception de l'Etat, des collectivités locales, des promoteurs immobiliers agréés et des agences foncières, doivent comporter les indications suivantes selon l'un des deux cas :

- 1^{er} cas : pour les lotisseurs autorisés par la collectivité locale à échelonner les travaux d'aménagement :

- description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier le cas échéant

- date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé

- prix de vente du lot de terrain ayant fait l'objet de travaux d'aménagement préliminaires

- estimation du complément du prix de vente du lot viabilisé à l'achèvement des travaux définitifs

- modalités de paiement

- date de réception des travaux d'aménagement préliminaires par la collectivité locale concernée

- date de la mise en possession

- date prévisionnelle d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs consentie par la collectivité locale concernée

- 2ème cas : pour les lotisseurs non autorisés à échelonner les travaux d'aménagement

- description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier, le cas échéant

- date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé

- prix de vente du lot viabilisé

- modalités de paiement

- date fixée pour la réception des travaux d'aménagement du lotissement par la collectivité locale concernée.

Les contrats de vente et de promesse de vente, établis par les promoteurs immobiliers agréés et les agences foncières, restent soumis aux dispositions de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, telle que modifiée par la loi n° 91-76 du 2 août 1991 et par la loi de finances pour l'année 1992.

Article 15

Origine de propriété :

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, le lotisseur s'engage à indiquer dans le contrat de vente l'origine de la propriété qui est à la base d'une réquisition d'immatriculation en principe (acte d'achat, succession, acte de partage, donation, etc...).

L'approbation du lotissement ne vaut pas présomption de propriété au profit du lotisseur si le terrain n'est pas immatriculé.

Article 16

Découverte d'objets d'art ou de valeur :

Le lotisseur doit remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvés par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 17

Aménagement spécifique :

Doivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux d'aménagement ou aux caractéristiques des lots, permettant l'accessibilité des insuffisants moteurs aux bâtiments ouverts au public à édifier sur lesdits lots.

Article 18

Bornage des lots :

A la date de prise en charge du lotissement par la collectivité locale concernée, le lotisseur doit justifier du dépôt, à l'office de la topographie et de la cartographie ou à un géomètre, du dossier de lotissement pour bornage avec un engagement d'établir les actes de précision, le cas échéant.

Article 19

Réception définitive :

Le lotisseur doit, à l'occasion de la réception définitive des travaux de la part des entrepreneurs, remettre à la collectivité locale concernée un plan de bornage du lotissement et un plan de recollement de tous ses réseaux.

Le plan de bornage doit faire figurer les parcelles revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

TITRE IV

OBLIGATIONS A LA CHARGE

DES ACQUEREURS

Article 20

Engagement :

L'acquéreur s'engage à exécuter les obligations prévues par le cahier des charges du lotissement.

Article 21

Morcellement :

Le lotisseur et les acquéreurs s'engagent à ne jamais morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement, à l'exception des lots aux promoteurs immobiliers agréés.

Article 22

Remembrement : Au cas où plusieurs lots contigus reviennent à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Article 23

Autorisations :

Avant d'édifier toute construction, l'acquéreur est tenu d'obtenir les autorisations administratives requises conformément à la législation en vigueur.

Article 24

Maintien de l'affectation des lots :

L'acquéreur est tenu de maintenir l'affectation de la parcelle lui revenant et de l'utiliser exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé conformément au plan de lotissement et aux dispositions du présent cahier des charges.

Toute modification du projet de lotissement, de nature à y inclure des activités non agréés, ne peut être autorisée que si elle est prévue par les dispositions du cahier des charges et celles de l'article 65 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 25

Maintien de l'affectation des bâtiments :

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir, sauf dispositions contraires prévues au cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

Article 26

Activités non compatibles avec la vocation du lotissement :

Est interdite sur l'ensemble du lotissement la pratique d'activités incompatibles avec la vocation du lotissement et susceptibles de constituer une gêne pour les habitants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 27

Délais d'exécution des travaux :

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente. Il doit les achever dans un délai de trois ans à dater du commencement des travaux, et au cas extrême avant la date d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs du lotissement. Faute d'avoir rempli cette obligation, l'acquéreur est tenu de réparer les dommages qu'il aurait occasionnés, et ce, conformément à la législation en vigueur.

Article 28

Utilisation des espaces publics :

Tout acquéreur s'interdit de placer sur les espaces publics et particulièrement les voies et les places, tout dépôt de matériaux, d'ordures ménagères ou autres.

Il lui est également interdit toute construction ou installation sur le domaine public même à titre provisoire ou précaire.

Toutefois, la municipalité peut autoriser l'acquéreur sur sa demande d'utiliser le domaine public communal pendant la durée des travaux de construction pour lui permettre l'installation et le fonctionnement de son chantier, à l'exception

des zones vertes qui doivent être dégagées de toute occupation et être prêtes à tout moment à recevoir les plantations et aménagements à la charge du lotisseur conformément au plan de lotissement.

Article 29

Règlement d'hygiène et de voirie :

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur relatives à l'hygiène et à la voirie publiques.

En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement, s'il existe. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant.

Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation.

Dans tous les cas, le branchement au réseau des eaux usées sera exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

Article 30

Voiries, réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots :

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement la charge de l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

Il a également la charge de la réalisation des parkings nécessaires, et ce, conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

L'acquéreur aura la charge de l'aménagement et la plantation des superficies non bâties du lot, et ce, à la première saison de plantation suivant l'achèvement des travaux de construction.

Article 31

Dégradation de l'état des équipements :

Les acquéreurs ont la charge des dépenses nécessaires à la réparation des dégâts occasionnés aux équipements, à la voirie et aux réseaux divers du lotissement, et ce, dans le cas où la responsabilité de ces dégâts leur incombe.

Article 32

Aménagement spécifique :

Doivent être pris en considération lors de l'édification des bâtiments ouverts au public, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des insuffisants moteurs.

Article 33

Découverte d'objets d'art ou de valeur :

Les acquéreurs doivent remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 34

Normes d'aspect architectural :

L'usage des matériaux typiques de chaque région sera favorisé dans la mesure du possible.

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural,...) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

TITRE V

REGLEMENT D'URBANISME

Les règles communes à tous les lots et celles qui sont particulières à certains d'entre eux seront établies selon les canevas type suivant :

Chapitre premier

Dispositions générales

- Champ d'application du règlement d'urbanisme
- Classification des lots selon leur vocation

Chapitre II

Dispositions applicables aux lots selon leur vocation

- Vocation des lots

Section. 1. - Utilisation du sol

- 1- Types d'activités interdites
- 2- Types d'activités autorisés sous conditions

Section. 2 - Conditions d'occupation du sol

- 3- Accès et voirie
- 4- Desserte par les réseaux

- 5- Surfaces et fronts des parcelles
- 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics
- 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles
- 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet
- 9- Coefficient d'occupation du sol ①
- 10- Hauteur maximale des constructions
- 11- Aspect extérieur
- 12- Stationnement
- 13- Espaces libres et plantations
- 14- Coefficient d'utilisation foncière②

① On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors oeuvres de la construction.

② On entend par coefficient d'utilisation foncière le rapport de la somme des surfaces hors oeuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au dessus du sol. On entend par surface hors oeuvres des planchers la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures du plancher y compris murs et cloisons.

TRAVAUX DE LOTISSEMENT ET RECEPTION

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, déterminant la nature des travaux d'aménagement préliminaires et des travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception.

Le ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 64,

Arrête :

Chapitre premier Dispositions générales

Article premier

Tout lotisseur, dont le projet de lotissement est approuvé, est tenu d'exécuter les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau potable, électricité et gaz, les télécommunications, l'évacuation des eaux usées et pluviales, l'éclairage public, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les travaux précités sont exécutés en conformité avec le cahier des charges du lotissement et selon les modalités précisées par les documents graphiques, notamment les plans

d'exécution des réseaux visés par les intervenants concernés ou par un bureau de contrôle agréé par ces intervenants.

Article 2

Le lotisseur peut être autorisé, sur sa réquisition à échelonner les travaux du lotissement en travaux d'aménagement préliminaires et travaux d'aménagement définitifs, si cela est de nature à éviter la dégradation de la voirie lors de la construction des bâtiments.

Chapitre II

Travaux d'aménagement préliminaires et définitifs

Article 3

On entend par travaux d'aménagement préliminaires du lotissement les travaux devant permettre son exploitation.

Ces travaux concernent en général :

- la démolition des bâtiments et ouvrages existants prévue par le plan de lotissement et le cahier des charges
- l'ouverture des plate-formes de toutes les voies
- la réalisation des fondations des chaussées et trottoirs
- l'exécution des réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, des eaux pluviales et des fourreaux de réservation pour la desserte en gaz de ville et télécommunications ainsi que leur raccordement aux réseaux généraux correspondants
- la réalisation des travaux d'aménagement et la plantation des espaces verts publics dès la première saison de plantation
- le dégagement des lots de tous les dépôts de terre ou de déchets de matériaux occasionnés par les travaux du lotissement.

Article 4

On entend par travaux d'aménagement définitifs du lotissement les travaux devant parachever les travaux d'aménagement préliminaires déjà réalisés par le lotisseur, conformément au cahier des charges.

Ces travaux concernent en général :

- la remise en état des fondations des chaussées, des trottoirs et des différents réseaux
- la finition des trottoirs et la pose des bordures
- l'exécution de la surface de roulement des chaussées et des aires de stationnement
- l'aménagement des voies piétonnes
- la pose des candélabres
- la plantation des arbres d'alignement et l'installation du mobilier urbain
- l'achèvement de la plantation des espaces verts
- l'aménagement des aires de jeux
- la stabilisation des talus.

Chapitre III Modalités de réception des travaux

Article 5

Les travaux d'aménagement préliminaires et définitifs du lotissement sont soumis à un constat effectué par une commission composée de représentants de la collectivité locale et des organismes intervenants concernés par les travaux d'aménagement réalisés, et ce, à la demande du lotisseur.

Le représentant de la collectivité concernée établit à cet effet un procès-verbal, qui sera soumis aux visas des autres parties, constatant l'achèvement des travaux d'aménagement conformément aux prescriptions de l'arrêté de lotissement et du cahier des charges.

Le résultat de ce constat porte sur :

- soit l'achèvement de l'ensemble des travaux du lotissement,
- soit l'achèvement des travaux préliminaires tels que définis à l'article 3 du présent arrêté,
- soit l'achèvement des travaux définitifs tels que définis à l'article 4 du présent arrêté.

Ce procès-verbal est délivré au lotisseur dans un délai de deux mois à compter de la date du dépôt de la demande.

Article 6

Au cas où les travaux d'aménagement n'ont pas été réalisés, en partie ou en totalité dans les délais impartis et conformément aux prescriptions techniques approuvées par l'autorité compétente, cette dernière peut, après mise en demeure adressée à l'intéressé utiliser la garantie prévue à l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour réaliser ou faire réaliser les travaux nécessaires conformément aux dispositions de l'article 78 du même code.

Article 7

Le commencement de toute sorte d'exploitation du lotissement ne peut avoir lieu qu'après obtention du procès-verbal constatant l'achèvement au moins des travaux d'aménagement préliminaires, tels que définis à l'article 3 du présent arrêté.

Article 8

Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement prévus à l'article 4 du présent arrêté sont réceptionnés par les services concernés à l'achèvement de la construction des 2/3 au moins du lotissement et au cas extrême, dans les délais de rigueur relatifs à l'achèvement de ces travaux.

Le lotisseur doit, à la suite de la réception des travaux, remettre à la collectivité locale les plans de recollement de tous les réseaux visés par les intervenants concernés.

La réception est consignée dans un certificat de conformité en vertu duquel, le lotisseur est déchargé de la responsabilité de l'entretien des équipements, des ouvrages et des espaces incorporés au domaine public ou privé de l'Etat ou de la collectivité locale concernée.

Article 9

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 octobre 1995.

Le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat

Ali Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui

Titre VI

Permis de bâtir

Les articles 68 à 75 du code A.T.U.

| | Pages |
|---|--------------|
| Textes d'application : | |
| - Arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement..... | 213 |
| - Arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de bâtir..... | 221 |
| - Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant les cas exceptionnels ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction..... | 233 |
| - Arrêté des ministres de l'agriculture et de l'équipement et de l'habitat du 31 octobre 1995, fixant les superficies minimales des exploitations agricoles et celles maximales des constructions pouvant y être édifiées..... | 235 |
| - Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant la liste des travaux visant à apporter des modifications ou des réparations normales et nécessaires à une construction existante, non soumis à l'autorisation de construire..... | 239 |

DOSSIER DU PERMIS DE BATIR

Arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005 notamment son article 71,

Vu la loi organique n° 2004-63 du 27 juillet 2004, portant sur la protection des données à caractère personnel,

Vu le décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005, relatif à l'étude d'impacte sur l'environnement et fixant les catégories d'unités soumises à l'étude d'impacte sur l'environnement et les catégories d'unités soumises aux cahiers des charges,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant les cas exceptionnels ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du

dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

Arrête :

Chapitre premier

Des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir

Article premier

Le dossier de permis de bâtir doit comporter :

- a) une demande sur papier libre, signée par le pétitionnaire ou son représentant,
- b) un certificat de propriété ou un jugement en matière pétitoire ou un autre document attribuant la propriété de la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire,
- c) une fiche de renseignements techniques délivrée par l'administration, signée par l'architecte auteur du projet, à l'exception des cas ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction tels que fixés par l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995 susvisé,
- d) un projet de construction en cinq exemplaires comportant les documents et les indications visés à l'article 3 du présent arrêté,
- e) une étude relative à l'impact du projet sur l'environnement, conformément aux dispositions du décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005 susvisé,
- f) un arrêté d'alignement lorsque la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire, est contiguë au domaine public routier ou au domaine public maritime ou au domaine public

ferroviaire ou à l'une des composantes du domaine public hydraulique prévues à l'article 25 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et délimitées conformément à la réglementation en vigueur,

g) les autorisations administratives se rapportant à la situation de la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire, lorsque celle-ci est contiguë à une zone soumise à des servitudes spéciales,

h) un récépissé de la déclaration de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés,

i) un reçu de paiement des taxes dues sur l'immeuble objet de la demande du permis de bâtir,

j) un dossier de sécurité approuvé par les services de la protection civile pour les constructions soumises au régime de prévention et de sécurité des dangers de l'incendie, de l'explosion et de la frayeur conformément à la réglementation en vigueur.

Article 2

Le projet de construction est obligatoirement établi par un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes, et ce, à l'exception des cas visés à l'article 68 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 3

Le projet de construction, établi en cinq exemplaires, comporte les pièces suivantes :

a) un plan de situation de l'immeuble, schématisé, le cas échéant, sur un extrait du plan d'aménagement urbain de la zone,

b) un plan de masse à l'échelle 1/500 ou à une échelle supérieure portant les indications suivantes :

- * l'orientation,

- * les limites et les dimensions de la parcelle de terrain,

- * le lieu d'implantation des constructions projetées ou existantes à maintenir ou à démolir ainsi que leur organisation et leur volume,

- * l'indication de l'amorce des constructions voisines et de leur hauteur,

c) les vues en plan des différents niveaux et les plans de coupes côtés ainsi que les façades à l'échelle 1/100 ou à une échelle supérieure.

Les plans fixent notamment les lieux d'implantation des parcs et des passages réservés aux handicapés pour les projets de constructions destinées à recevoir le public et celles destinées à l'habitat collectif.

Ces plans doivent comporter toutes les indications nécessaires permettant de juger l'aspect extérieur de la construction projetée, l'affectation de ses différents locaux et le respect des spécificités architecturales distinctives de la zone concernée telles que précisées par l'arrêté municipal y afférent notamment en ce qui concerne les formes géométriques, les ouvertures, les matériaux de construction, les décors et les couleurs utilisées.

d) un plan de la structure porteuse établi par un bureau d'études exerçant la profession conformément à la réglementation en vigueur ou un ingénieur spécialisé inscrit au tableau de l'ordre des ingénieurs, et ce, dans le cas où la construction est :

- * destinée à recevoir le public avec une superficie couverte dépassant 80m²,

* composée de trois niveaux ou plus,

* réalisée par un promoteur immobilier, et ce, quelles que soient les caractéristiques du projet.

Le projet de construction se limitera, dans les cas ne nécessitant pas le recours à l'architecte, aux deux pièces suivantes :

* un croquis comportant toutes les indications susceptibles de préciser sa situation et ses dimensions,

* un croquis comportant l'implantation de la construction, la distribution et l'affectation des locaux dont elle est composée ainsi que les façades. Le croquis relatif au projet d'élévation de clôture doit préciser l'implantation, la façade et la hauteur.

Article 4

Outre les pièces prévues à l'article premier du présent arrêté, le projet de réaménagement ou de réaffectation d'un immeuble protégé ou classé ou d'un immeuble situé à l'intérieur d'un ensemble historique ou traditionnel ou d'un site culturel, doit comporter les pièces suivantes, chacune en deux exemplaires :

a) un plan de situation de l'immeuble,

b) un plan de masse à l'échelle 1/500 ou une échelle supérieure portant les indications suivantes :

- l'orientation,

- les limites et les dimensions de la parcelle du terrain,

- le lieu d'implantation des constructions à réaménager ou à réaffecter,

- l'indication de l'amorce des constructions voisines et leur hauteur.

- c) un relevé exact des différents niveaux à l'échelle 1/50,
- d) les plans de coupes côtés et les façades à l'échelle 1/50,
- e) un relevé des structures,
- f) un relevé de l'ensemble des éléments de décor à l'échelle 1/20.

Ces plans doivent comporter toutes les indications nécessaires permettant de juger l'aspect extérieur de la construction projetée ainsi que l'affectation des différents locaux dont elle est composée.

Les plans de réaménagement de la construction, établis à la même échelle conformément à l'ordre mentionné ci-dessus, doivent indiquer, précisément, les parties du bâtiment (murs, cloisons, planchers....) à remplacer ainsi que les ouvertures à combler ou à créer et tout élément structurel ou décoratif rajouté.

Chapitre II

Du délai de validité du permis de bâtir de sa prorogation et des conditions de son renouvellement

Article 5

Le permis de bâtir est délivré par le président de la commune à l'intérieur du périmètre communal et par le gouverneur de la région dans les autres zones, et ce, sous forme d'arrêté accompagné d'un exemplaire du plan relatif au projet de construction portant le terme "avis favorable" signé par le président de la commission technique des permis de bâtir et par le chef du service technique de la collectivité locale concernée.

Une copie de l'arrêté du permis de bâtir est adressée à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire pour archivage.

Les services compétents de la collectivité locale concernée sont chargés d'informer le demandeur du permis, par lettre recommandée, de l'acceptation ou du refus de sa demande dans un délai d'une semaine à compter de la date de prise de décision, et de l'inviter, le cas échéant, à se faire délivrer le permis de bâtir dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de cet avis, à défaut le permis de bâtir est considéré sans effet.

Article 6

Le permis de bâtir est valable pour une durée de trois ans à compter de la date d'information de son titulaire de l'acceptation.

La validité du permis est prorogée pour la même durée sur simple demande, et ce, lorsque le projet de construction n'a pas subi de modifications. Cette demande doit parvenir à la commune ou à la délégation concernée un mois avant l'expiration de la durée de validité de l'arrêté de permis de bâtir dont la prorogation est sollicitée.

Le permis de bâtir est renouvelé dans les mêmes formes et conditions de son obtention, si le projet de construction a subi des modifications.

Article 7

Sont abrogées, les dispositions de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant

définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

Article 8

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 17 avril 2007.

*La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement
du territoire*

Samira Khayech Belhaj

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi

COMMISSIONS TECHNIQUES DES PERMIS DE BATIR

Arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de bâtir.

La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005 et notamment son article 69,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant les cas exceptionnels ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de bâtir.

Arrête :

Chapitre premier

Dispositions générales

Article premier

Est créée à l'échelle de chaque gouvernorat, une commission technique régionale des permis de bâtir. Est également créée

une commission technique communale des permis de bâtir à l'échelle de chaque commune disposant de moyens matériels et humains comprenant obligatoirement un architecte.

Ladite commission technique est créée par arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire sur proposition du gouverneur territorialement compétent ou du président de la commune concernée selon le cas.

Article 2

La commission émet son avis sur tout dossier de permis de bâtir qui lui est soumis par la collectivité locale concernée, et ce, après présentation du projet de l'architecte concerné, sauf dans les cas exceptionnels prévus à l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995 susvisé.

L'architecte auteur du projet de construction, peut, en cas d'empêchement, déléguer par écrit à un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes, la présentation de son projet devant la commission.

Chapitre II

Composition des commissions techniques des permis de bâtir et les modalités de leur fonctionnement

Section première - La commission technique communale des permis de bâtir

Article 3

La commission technique communale des permis de bâtir est composée comme suit :

- le président de la commune ou son représentant : président,
- le chef de service technique de la commune concernée :
membre,
- un architecte représentant la commune concernée :
membre,

- le chef de service de l'habitat à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le chef de service de l'aménagement urbain à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le chef de service des ponts et chaussées à la direction régionale, de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le directeur régional du domaine de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : membre,

- le commissaire régional au développement agricole ou son représentant : membre,

- le directeur régional de la protection civile ou son représentant : membre,

- le directeur régional de l'environnement et du développement durable ou son représentant : membre.

Outre ces membres permanents et compte tenu des caractéristiques des dossiers à examiner, le président de la commission peut convoquer toute personne dont la présence lui paraît utile.

Article 4

Les services compétents relevant de la commune concernée procèdent aux constats nécessaires sur les lieux et à l'étude des dossiers avant de les soumettre à la commission pour avis.

L'avis du ministre de la défense nationale est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de

construction jouxtant des installations militaires dans une limite de cent cinquante mètres (150 m), de même, l'avis du ministre chargé du patrimoine est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de construction ou de restauration d'immeubles :

- protégés ou classés,
- se trouvant dans un rayon de deux cents mètres (200m) aux bords des monuments protégés ou classés,
- situés à l'intérieur d'un ensemble historique ou traditionnel ou d'un site culturel créés et délimités conformément à la réglementation en vigueur.

Une copie de chaque dossier de permis de bâtir inscrit à l'ordre du jour de la commission est obligatoirement transmise à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, une semaine au moins avant la date de la réunion.

Article 5

La commission se réunit sur convocation de son président une fois toutes les deux semaines et à chaque fois qu'il est nécessaire.

Les membres de la commission sont convoqués par lettres, accompagnées de l'ordre du jour, qui leur sont adressées par la voie administrative, une semaine au moins avant la date de la réunion.

Les architectes auteurs des projets inscrits à l'ordre du jour, sont convoqués individuellement par lettres, qui leur sont adressées par la voie administrative, une semaine au moins avant la date de la réunion, et ce, pour présenter lesdits projets de construction devant la commission.

En cas d'absence de l'architecte auteur du projet ou de son représentant dans le délai fixé pour la présentation du projet, l'examen du dossier y afférent est reporté à la réunion suivante, tout en mentionnant son absence dans le procès-verbal.

Si l'architecte auteur du projet ou son représentant s'absente à la deuxième réunion, les services de la commune concernée informent, par la voie administrative, dans les dix jours suivants, l'ordre des architectes et le demandeur de l'autorisation de cette absence.

L'architecte est dispensé de la présence une deuxième fois devant la commission pour lever les réserves relatives aux projets de construction qu'il a présentés antérieurement.

La commission émet, sur les dossiers qui lui sont soumis, soit un avis favorable, soit un avis défavorable motivé sans que les architectes auteurs des projets ou leurs représentants soient présents.

Le représentant du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire peut s'opposer, le cas échéant, à la délivrance du permis de bâtir. L'opposition est obligatoirement consignée dans le procès-verbal de la réunion.

Ladite opposition est notifiée à la collectivité locale concernée par le directeur régional de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire dans le délai d'une semaine à compter de la date de la réunion.

Article 6

Le procès-verbal de la réunion adressé à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du

territoire est obligatoirement accompagné d'un exemplaire du dossier de permis de bâtir visé par les représentants de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ainsi que par les représentants de la collectivité locale concernée, et ce, pour archivage.

Article 7

Le service technique de la commune concernée assure le secrétariat de la commission, il est chargé à ce titre :

- d'étudier les dossiers de permis de bâtir,
- de convoquer les membres de la commission,
- d'établir les procès-verbaux des réunions et leur diffusion à tous les membres d'une façon régulière et en tout état de cause, avant la date de la réunion suivante,
- prendre l'attache de l'ordre des architectes en ce qui concerne les architectes auteurs des projets soumis à la commission.

Section II - La commission technique régionale des permis de bâtir

Article 8

La commission technique régionale des permis de bâtir est composée comme suit :

- le directeur régional de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : président,
- le chef du service technique de la collectivité locale concernée : membre,

- le chef du service de l'habitat à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le chef de service de l'aménagement urbain à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le chef du service des ponts et chaussées à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le directeur régional du domaine de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : membre,

- le commissaire régional au développement agricole ou son représentant : membre,

- le directeur régional de la protection civile ou son représentant : membre,

- le directeur régional de l'environnement et du développement durable ou son représentant : membre.

Outre ces membres permanents et compte tenu des caractéristiques des dossiers à examiner, le président de la commission peut convoquer toute personne dont la présence lui paraît utile.

Article 9

Les services compétents à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire procèdent aux constats sur les lieux pour les constructions projetées en dehors des zones communales. Ils procèdent

également, à compter de la date de la réception des dossiers, à leur examen, avant de les soumettre à la commission pour avis dans un délai ne dépassant pas :

a/ trois semaines si la construction projetée est située dans une zone couverte par un plan d'aménagement urbain approuvé,

b/ cinq semaines si le plan d'aménagement urbain est en cours d'élaboration ou de révision,

c/ neuf semaines si la construction projetée est située dans la limite de deux cents mètres (200 m) autour de :

- sites naturels,
- sites culturels et sites archéologiques,
- zones sauvegardées,
- monuments historiques.

L'avis du ministre de la défense nationale est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de construction jouxtant des installations militaires dans une limite de cent cinquante mètres (150 m), de même l'avis du ministre chargé du patrimoine est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de construction ou de restauration d'immeubles :

- protégés ou classés,
- se trouvant dans un rayon de deux cents mètres (200m) aux abords des monuments protégés ou classés,
- situés à l'intérieur d'un ensemble historique ou traditionnel ou à l'intérieur d'un site culturel créé et délimité conformément à la réglementation en vigueur.

Article 10

La commission se réunit sur convocation de son président une fois par semaine et à chaque fois qu'il est nécessaire.

Les membres de la commission sont convoqués par lettres, accompagnées de l'ordre du jour, qui leur sont adressées par la voie administrative une semaine au moins avant la date de la réunion.

Les architectes auteurs des projets inscrits à l'ordre du jour, sont convoqués individuellement par lettres, qui leur sont adressées par la voie administrative, une semaine au moins avant la date de la réunion, et ce, pour présenter lesdits projets de construction devant la commission.

En cas d'absence de l'architecte auteur du projet ou de son représentant dans le délai fixé pour la présentation du projet, l'examen du dossier y afférent est reporté à la réunion suivante et son absence sera mentionnée dans le procès-verbal de la réunion.

Si l'architecte auteur du projet ou son représentant s'absente à la deuxième réunion, les services de la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire informent, par la voie administrative, dans les dix (10) jours suivants, l'ordre des architectes et le demandeur de l'autorisation de cette absence.

L'architecte est dispensé de la présence devant la commission pour une deuxième fois pour lever les réserves relatives aux projets de construction qu'il a présentés antérieurement.

La commission émet, sur les dossiers qui lui sont soumis, soit un avis favorable soit un avis défavorable motivé, sans que les architectes auteurs des projets objet de permis de bâtir ou ses délégués soient présents.

Le représentant du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire peut s'opposer, le cas échéant, à la délivrance du permis de bâtir. L'opposition est obligatoirement consignée dans le procès-verbal de la réunion de la commission.

Ladite opposition est notifiée à la collectivité locale concernée par le directeur régional de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire dans un délai d'une semaine à compter de la date de la réunion.

Article 11

L'avis de la commission est notifié à la collectivité locale concernée dans un délai d'une semaine à compter de la date de la réunion. Il est obligatoirement accompagné de deux exemplaires du dossier visé par le président de la commission technique régionale des permis de bâtir et par le chef du service technique de la collectivité concernée.

Un exemplaire du dossier et du procès-verbal de la réunion doit être déposé au service de l'habitat à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, et ce, pour archivage.

Article 12

Le service de l'habitat à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire assure le secrétariat de la commission. Il est chargé, à ce titre :

- d'étudier les dossiers de permis de bâtir,
- de convoquer les membres de la commission,

- d'établir les procès-verbaux des réunions et leur diffusion à tous les membres d'une façon régulière et en tout état de cause, avant la date de la réunion suivante,

- de coordonner avec l'ordre des architectes concernant toutes les questions nécessaires à l'étude des dossiers de permis de bâtir.

Chapitre III

Dispositions transitoires

Article 13

Les communes au sein desquelles ont été créées des commissions techniques des permis de bâtir et dont les moyens humains ne comprennent pas un architecte, sont tenues à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté de répondre à cette condition dans un délai de trois ans.

Toute commune disposant, parmi ses moyens matériels et humains, d'un architecte est tenue de proposer la création d'une commission technique des permis de bâtir de son ressort, et ce, dans le délai d'un an à compter de la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Article 14

Sont abrogées, les dispositions de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la

composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de bâtir.

Article 15

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 17 avril 2007.

*La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement
du territoire*

Samira Khayech Belhaj

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi

PLANS D'ARCHITECTURE DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant les cas exceptionnels ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction.

Le ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 68,

Vu la loi n° 94-35 du 24 février 1994, portant promulgation du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels,

Arrête :

Article premier

Il n'est pas nécessairement fait recours à un architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction lorsque les demandes d'autorisation concernent :

a - la construction d'une habitation individuelle d'une surface totale couverte inférieure à 80m²,

b - l'extension d'une habitation existante, tant que la somme des surfaces couvertes reste après extension inférieur à 100m²,

c - la construction de garages et buanderies, destinés à l'usage individuel et domestique,

d - l'élévation de clôture.

Article 2

Les exceptions visées à l'article premier ci-dessus ne concernent ni les constructions situées à l'intérieur des sites culturels et des ensembles historiques et traditionnels érigés ou non en secteurs sauvegardés, ni celles protégées ou classées conformément aux dispositions de la loi n° 94-35 du 24 février 1994, portant promulgation du code du patrimoine archéologique historique et des arts traditionnels.

Article 3

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat

Ali Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui

SUPERFICIES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET CELLES DES CONSTRUCTIONS

Arrêté des ministres de l'agriculture et de l'équipement et de l'habitat du 31 octobre 1995, fixant les superficies minimales des exploitations agricoles et celles maximales des constructions pouvant y être édifiées.

Les ministres de l'agriculture et de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, telle que modifiée et complétée par la loi n° 90-45 du 23 avril 1990, et notamment son article 10,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 27,

Arrêtent :

Article premier

Des constructions peuvent être édifiées dans les exploitations agricoles à condition de l'obtention du permis de bâtir après avis du commissaire régional au développement agricole territorialement compétent,

Article 2

Pour autoriser la construction dans une exploitation agricole, il est stipulé que sa surface ne doit pas être inférieure à un hectare.

Toutefois, la superficie minimale d'une exploitation agricole, située dans un périmètre public irrigué, est celle fixée par le décret portant création de ce périmètre.

Article 3

La superficie couverte réservée à la construction des bâtiments à usage d'habitation dans une exploitation agricole ne peut dépasser 1500 mètres carrés, auxquels s'ajoute une superficie couverte réservée aux logements des ouvriers permanents et des coopérateurs exerçant sur l'exploitation fixée à 50 mètres carrés par ouvrier permanent ou coopérateur.

Toutefois, en aucun cas, la superficie totale couverte réservée à cet effet ne peut dépasser le 1/10 de la superficie de l'exploitation.

Article 4

La superficie des constructions à usage d'habitation déjà existantes dans les exploitations agricoles rentre en ligne de compte dans le calcul de la superficie à construire ultérieurement pour le même usage conformément aux dispositions de l'article susvisé.

Article 5

Toute construction ou ouvrage non destiné à l'habitat dont l'implantation est prévue sur des exploitations agricoles, est soumise à l'autorisation préalable du ministre de l'agriculture.

Article 6

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent arrêté et notamment celles de l'arrêté de ministres de l'agriculture et de l'équipement et de l'habitat du 23 août 1984, fixant la superficie couverte réservée à la construction de bâtiments à usage d'habitation dans les exploitations agricoles.

Article 7

Le présent arrêté est publié au Journal Officiel de République Tunisienne.

Tunis, le 31 octobre 1995.

Le Ministre de l'Agriculture

M'Hamed Ben Rejeb

Le Ministre de l'Équipement et de l'Habitat

Ail Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui

TRAVAUX NON SOUMIS A L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant la liste des travaux visant à apporter des modifications ou des réparations normales et nécessaires à une construction existante, non soumis à l'autorisation de construire.

Le ministre de l'équipement et de l'habitat,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment son article 70,

Vu la loi n° 94-35 du 24 février 1994, portant promulgation du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels,

Arrête :

Article premier

Ne sont pas soumis à l'autorisation de construire les travaux ci-après énumérés, à l'exception de ceux relatifs aux constructions situées à l'intérieur des sites culturels, des ensembles historiques et traditionnels érigés ou non en secteurs sauvegardés ainsi que ceux relatifs aux monuments historiques et aux constructions protégées ou classées, conformément aux dispositions de la loi n° 94-35 du 24 février 1994, portant promulgation du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels.

a - travaux visant à apporter des modifications à une construction existante

- agrandissement de baies intérieures,
- pose de carrelage à l'intérieur des constructions,
- pose de carrelage ou cimentage dans les jardins,
- pose de ferronnerie aux portes et fenêtres sous réserve du respect des servitudes spéciales éventuelles,
- installation de revers d'eau,
- installation des équipements sanitaires
- installation des équipements de chauffage,
- pose d'installations électriques à l'intérieur des constructions ou dans les jardins,
- pose de conduites d'eau potable à l'intérieur des constructions ou dans les jardins,
- pose de conduites de gaz à l'intérieur des constructions ou dans les jardins,
- pose de tuyaux de descente des eaux pluviales à l'intérieur des constructions ou dans les jardins,
- pose de canalisation des eaux pluviales et des eaux usées à l'intérieur des constructions ou dans les jardins,

b - travaux visant à apporter des réparations à une construction existante:

- réfection des formes de pente sur terrasses,
- réfection de l'étanchéité,
- réfection des planchers, si la construction n'est pas frappée d'un nouvel alignement,
- réfection des sols et revêtements muraux,

- réfection des enduits intérieurs et extérieur,
- peinture et badigeon à l'intérieur des constructions,
- peinture et badigeon des façades sous réserve du respect des servitudes spéciales éventuelles,
- réfection des murs et cloisons sans modification de l'implantation, si la construction n'est pas frappée d'un nouvel alignement,
- reprise des fissures,
- réfection des installations électriques,
- réfection des conduites d'eau potable,
- réfection des conduites de gaz,
- réfection des canalisations des eaux pluviales et des eaux usées.

Article 2

Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 10 août 1995.

Le Ministre de l'Équipement et de l'Habitat

Ail Chaouch

Vu

Le Premier Ministre

Hamed Karoui