**République Tunisienne**

**Ministère de l'Equipement de l'Habitat et de l'aménagement du Territoire**

# Code de l'Urbanisme

***AOUT 2017***

# SOMMAIRE


| Sujet | Articles | Page |
|---|---|---|
| **DISPOSITIONS PRELIMINAIRES** | | 4 |
| Chapitre premier : Dispositions générales | 1-3 | 4 |
| Chapitre 2 : Des structures du développement territorial et de l'urbanisme | 4-8 | 4 |
| **LIVRE I : DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL** | 9 à 21 | 7 |
| Chapitre premier : Des schémas directeurs nationaux de développement territoriaux | 10 à 14 | 8 |
| Chapitre 2 : Des schémas directeurs de développement territorial des districts | 15 et 16 | 9 |
| Chapitre 3 : Les schémas directeurs de développement territorial des régions | 17-21 | 9 |
| **LIVRE II : DE L'URBANISME** | 22 à 305 | 11 |
| **TITRE I :** DES PRINCIPES ET DES REGLES GENERALES DE L'URBANISME | 22 à 43 | 12 |
| Chapitre premier : Des principes généraux | 22 | 12 |
| Chapitre 2 : Des règles générales d'urbanisme et des règlements spécifiques | 23à 43 | 13 |
| Section 1 : Le règlement général d'urbanisme | 23 | 13 |
| Section 2 : Des règles générales et des servitudes | 24à26 | 13 |
| Section 3 : Des règlements généraux relatifs à la protection du littoral | 27 et 28 | 15 |
| Section 4 : Des Règlements généraux relatifs aux servitudes du domaine public hydraulique | 29 | 15 |
| Section 5 : Des règlements généraux relatifs aux voiries, voies classées et au stationnement | 30 à 34 | 16 |
| Section 6 : Des règlements généraux relatifs aux équipements et à la densité | 35 | 17 |
| Section 7 : Des règlements généraux relatifs à l'urbanisme touristique, commercial, industriel et logistique | 36 | 17 |
| Section 8 : Des règlements généraux relatifs aux espaces commerciaux | 37 à 39 | 18 |
| Section 9 : Des règlements généraux relatifs aux cimetières | 40 | 19 |
| Section 10: Des règlements généraux relatifs aux zones frontalières | 41 | 19 |
| Section 11 : Les projets d'intérêt général | 42 et 43 | 19 |
| **TITRE II :** DE LA PLANIFICATION URBAINE | 44à122 | 20 |
| Chapitre premier : Règles communes aux documents de planification urbaine | 44à51 | 20 |
| Chapitre 2 : Des plans de développement urbain inter communaux | 52à71 | 21 |
| Chapitre 3 : Des plans de développement urbain communaux | 72à100 | 25 |
| Chapitre 4 : Des plans de développement urbain simplifié | 101à116 | 30 |
| Chapitre 5 : Des plans de préservation | 117à122 | 33 |
| **TITRE III :** DES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE | 123 à 160 | 34 |
| Chapitre premier : L'agence de gestion et de maitrise foncière | 123 | 34 |
| Chapitre 2 : Des périmètres de développement urbain différés | 124 à 129 | 34 |

| Sujet | Articles | Page |
|---|---|---|
| Chapitre 3 : Des réserves foncières | 130à136 | 35 |
| Chapitre 4 : Du droit de priorité à l'achat et de l'expropriation pour utilité publique à l'intérieur du périmètre de développement urbain différé ou de réserves foncières | 137 à144 | 36 |
| Chapitre 5 : Le droit de délaissement | 145 à 146 | 38 |
| Chapitre 6 : Les associations foncières urbaines des propriétaires | 147 à160 | 38 |
| **TITRE IV :** DES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT URBAIN | 161 à249 | 41 |
| Chapitre premier: Les villes nouvelles | 161à178 | 41 |
| Chapitre2 : Les projets de développement urbain concerté | 179à193 | 44 |
| Chapitre 3: Les opérations urbaines d'ensemble | 194à197 | 46 |
| Chapitre 4: Les grands projets urbains | 198à210 | 47 |
| Chapitre 5 : Les lotissements | 211à235 | 49 |
| Chapitre 6I : De l'intervention dans les lotissements irréguliers | 236à-240 | 54 |
| Chapitre 7 : Domaine public routier communal | 241à249 | 54 |
| Section 1 : Des arrêtés d'alignement | 241à246 | 54 |
| Section 2 : De la contribution à la réalisation de la voirie communale | 247à249 | 55 |
| **TITRE V :** DU FINANCEMENT DE L'URBANISATION | 250 à 256 | 56 |
| Chapitre 1 : Du fonds pour la maitrise foncière | 250 à251 | 56 |
| Chapitre 2 : De la participation financière à l'urbanisation | 252 à 256 | 56 |
| LIVRE III : DE LA CONSTRUCTION | | 58 |
| Chapitre 1 : Des règlements de construction | 257 à 259 | 59 |
| Chapitre 2 : Du certificat de vocation | 260 à 266 | 60 |
| Chapitre 3: Du permis de bâtir | 267 à 293 | 60 |
| Chapitre 4 : De la restauration immobilière | 294 à 296 | 64 |
| Chapitre 5 Du permis de démolir | 297 à 305 | 64 |
| LIVRE VI :<br>DES SANCTIONS DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME<br>ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES | 306 0 327 | 66 |
| Chapitre premier : De l'Agence de contrôle de l'aménagement urbain | 306 | 67 |
| Chapitre premier : Des sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux lotissements | 307 à 310 | 67 |
| Chapitre 3 : Des sanctions pour infractions aux dispositions relatives aux permis de bâtir | 311 à 322 | 68 |
| Chapitre 4 : Règles spécifiques aux contentieux de l'urbanisme | 323 à 327 | 71 |

# CODE DE L'URBANISME

## DISPOSITIONS PRELIMINAIRES :

## Chapitre premier : Dispositions générales

**Article premier :** Les dispositions du présent code fixent les règles à suivre pour l'organisation et l'exploitation optimales de l'espace national, régional et local, la programmation des infrastructures, des équipements et des activités économiques, la création, la planification et le développement harmonieux des villes, afin de :

- Favoriser l'émergence d'une nouvelle dynamique de développement global, intégré et durable, assurant l'équilibre régional, la promotion de la cohésion sociale et spatiale par la mise en place d'une nouvelle politique de la ville.
- Préserver le patrimoine et les zones de sauvegarde et de protéger les sites naturels et culturels et les ensembles urbains bâti remarquables.
- Assurer l'exploitation rationnelle des ressources naturelles et limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement afin d'assurer la sécurité et la santé publique.
- Garantir une répartition équilibrée des zones urbaines et rurales, et ce dans le cadre d'une harmonisation entre développement économique, développement social et équilibres écologiques, permettant un développement durable et le droit du citoyen à un environnement sain.

**Article 2 :** L'Etat et les collectivités locales harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article 1 du présent code et de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant à la population un développement territorial et urbain harmonieux et durable.

**Article 3 :** Les collectivités locales transmettent au ministère chargé du développement territorial et de l'urbanisme un rapport annuel sur la situation et les prévisions en matière de développement et de planification stratégique urbaine et territoriale.

Le rapport comprend le suivi des réalisations et des incidences de l'aménagement urbain et du territoire sur l'environnement et de la mise en œuvre des documents d'urbanisme et fait l'objet d'une publication annuelle accessible au public, notamment sur le site web de la collectivité locale concernée s'il existe.

## Chapitre 2 : Des structures du développement territorial et de l'urbanisme

**Article 4 :** Il est institué auprès de la présidence du gouvernement, un comité interministériel pour le développement territorial et l'urbanisme, ayant pour mission de fixer les grandes options de développement territorial et de planification urbaine stratégique, d'assurer la cohérence territoriale et spatiale entre les différents programmes de développement, d'aménagement et d'équipement , d'évaluer les réalisations et de donner son avis dans le cadre de ces attributions sur:

- Les politiques de développement territorial et de l'urbanisme,
- Le Schéma National de développement et de l'territorial
- Les études stratégiques de développement territorial, et les options prioritaires de leur aménagement,

- Les grands programmes de développement des agglomérations urbaines, la création des villes nouvelles et des projets urbains,
- Les procédures pouvant concourir à l'organisation de l'utilisation de l'espace et à la protection de l'environnement à l'échelle nationale, régionale et locale.
- Le comité interministériel fait 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 et à l'exécution de ces options et leur impact sur l'environnement.

Un décret gouvernemental fixera la composition et les modalités de fonctionnement du comité interministériel pour le développement territorial et l'urbanisme

**Article 5 :** Il est créé auprès du Ministre chargé de l'Urbanisme « un conseil national d'Urbanisme, d'Habitat et de Construction » chargé notamment de :

- D'assister le comité interministériel dans l'élaboration des orientations majeures de la politique du développement territorial, de l'urbanisme,
- de préparer un rapport se rapportant aux affaires et études soumises pour avis
- coordonner l'application des décisions du comité interministériel.

Le Conseil National d'Urbanisme, d'Habitat et de Construction donne son avis notamment sur :
- La politique urbaine des grandes villes en vue de l'amélioration de leur compétitivité et attractivité.
- La cohérence urbaine des projets urbains en termes de complémentarité fonctionnelle et d'organisation spatiale,
- La stratégie de développement de l'urbanisme, de l'habitat, des activités économiques et du cadre de vie ainsi que les moyens pour atteindre les objectifs escomptés
- Le développement et la promotion du domaine de la construction ainsi que les mesures tendant à améliorer les techniques et procédés de construction dans le bâtiment en coordination avec les ministères concernées, les collectivités locales;
- L'adaptation des règles d'urbanisme et d'architecture aux besoins sociaux et culturels en tenant compte de l'ordonnance urbaine et le cachet architectural;
- Les grands projets urbains et les mesures et moyens à prévoir pour assurer leur intégration urbaine.

Sont créées auprès du ministre chargé de l'urbanisme trois commissions respectivement chargées de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre et vie, et de la construction afin d'étudier les dossiers avant leur transmission aux membres du Conseil national d'Urbanisme, d'Habitat et de Construction et de préparer l'ordre du jour de ses réunions.

Un décret gouvernemental fixera les attributions, la composition et le mode de fonctionnement de ce conseil et des commissions y afférentes.

**Article 6 :** Il est institué dans chaque district un comité de district pour le développement territorial et l'urbanisme ayant pour mission de donner, son avis et suggestions notamment sur :
- Les études de développement et d'aménagement territorial du district, de planification urbaine d'infrastructures et des projets urbains,
- Les programmes de développement territorial,
- Les programmes de planification en matière d'habitat;
- Les mesures relatives à l'assainissement, à la protection du domaine public maritime ou hydraulique, à l'amélioration des transports, à la protection des sites touristiques et naturels.

Un décret gouvernemental fixera les attributions, la composition et les modalités de fonctionnement de ce comité.

**Article 7 :** Il est institué dans chaque région un comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme ayant pour mission de donner son avis et suggestions à l'échelle de la région, notamment sur :

- Les études de développement territorial, les documents de la planification urbaine, les grands projets et d'infrastructures.
- Les programmes de développement d'aménagement territorial;
- Les programmes de planification en matière d'habitat;
- Les mesures relatives à l'assainissement, à la protection du domaine public maritime sil existe ou hydraulique, à l'amélioration des transports, à la protection des sites touristiques et naturels et à leurs mise en valeur,
- Toute question relative au développement de la région.

Sont créées auprès de chaque conseil régional, deux commissions spécialisées, l'une destinée aux projets économiques et d'investissement et l'autre destinée aux projets d'aménagement et de planification urbaine et aux programmes d'habitat afin d'étudier les dossiers avant leur transmission aux membres du comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme l et de préparer l'ordre du jour de ses réunions.

Un décret gouvernemental fixera les attributions, la composition et les modalités de fonctionnement de ce comité et ses commissions.

**Article 8 :** sont créées au sein des districts, des établissements dénommés « Agences de développement territorial et d'urbanisme». Elles ont pour missions l'appui technique des collectivités territoriales pour les questions relatives au développement urbain et territorial et elles œuvrent notamment à :

- Réaliser ou présenter une expertise sur les différentes études ou programmes ou projets urbains se rapportant aux secteurs de l'urbanisme, de l'habitat et de développement territorial,
- Proposer des réflexions stratégiques et opérationnelles,
- Développer la mission de suivi et d'évaluation de développement urbain et des territoires par la promotion et la mise en œuvre d'outils techniques innovants tels que les observatoires urbains et les banques de donnés urbaines,
- Assister le conseil du district dans le contrôle technique, l'évaluation, le suivi des études et des projets structurants à l'échelle territoriale et urbaine , et la mise en place des mesures relatives à l'assainissement, à la protection des domaines publics, à l'amélioration des transports, à la protection des sites touristiques et naturels ,
- Assurer la cohérence territoriale et la coordination entre les différents programmes d'aménagement et d'équipement du district,
- Accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines

Un décret gouvernemental fixera les attributions et l'organigramme fonctionnel de ces agences.

# LIVRE I

# DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

# LIVRE I
# DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

**Article 9 :** Le développement territorial est l'ensemble des choix, des orientations et des procédures fixés à l'échelle nationale ou régionale pour organiser l'utilisation de l'espace et coordonner les actions publiques en assurant la cohérence dans l'implantation des grands projets d'infrastructures, de développement économique, d'équipements publics et des agglomérations et ce en fonction d'une vision partagée de l'avenir du territoire.

## CHAPITRE premier : Des schémas directeurs nationaux de développement territorial

**Article 10 :** Le Schéma directeur National de développement et d'territorial est un document de planification territoriale, dont les orientations permettent aux différentes instances de l'Etat et des collectivités locales d'intervenir en harmonie et en tenant compte de la politique générale d'organisation et de développement du territoire dont l'objectif est notamment de :

- Déterminer les orientations générales du développement du territoire national,
- Consolider l'attractivité et la compétitivité nation ale dans le cadre d'une complémentarité régionale,
- Proposer un mode de développement multisectoriel garantissant les conditions de développement durable, équitable et solidaire,
- Définir un cadre de référence pour l'élaboration des schémas directeurs de développement territorial des districts et des régions de développement et d'territorial,
- Garantir la cohérence et la coordination entre les politiques publiques et les interventions sectorielles conformément aux principes et orientations de la politique nationale de développement et d'aménagement,
- Déterminer les choix relatifs aux grands projets et équipements structurants et aux services publics,
- Assurer un cadre de contractualisation et de partenariat avec l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics,

Un décret gouvernemental fixe les pièces et les documents constitutifs du schéma directeur national de développement et d'territorial.

**Article 11 :** Le Schéma directeur national de développement territorial est établi par le ministère chargé de l'territorial avec la participation des départements ministériels, des collectivités locales des établissements publics et des acteurs économiques et sociaux concernés et ce à l'initiative du comité interministériel pour le développement territorial et l'urbanisme.

**Article 12 :** Le Schéma directeur National de développement d'territorial est approuvé par décret gouvernemental après avis du comité interministériel pour le développement territorial et l'urbanisme et les plans quinquennaux de développement économique et social doivent en tenir compte .

**Article 13 :** Le comité interministériel pour le développement territorial et l'urbanisme procède, tous les cinq ans, à l'évaluation du Schéma directeur National de développement et d'territorial et, le cas échéant, à sa révision dans les mêmes conditions prévues par son établissement et son approbation.

**Article 14 :** Les autorités publiques centrales, régionales et locales sont tenues de respecter les orientations du Schéma directeur National de développement et d'territorial.

Les schémas directeurs de développement territorial des districts et/ou régionaux de développement territorial doivent être compatibles avec les orientations du Schéma directeur National de développement territorial.

## CHAPITRE 2 : Des schémas directeurs de développement territorial des districts

**Article 15 :** Les schémas directeurs de développement territorial des districts constituent un instrument de planification globale du développement territorial du district, ils déterminent :

- Les objectifs généraux et sectoriels de développement et d'aménagement, dans les domaines économiques, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement,
- Déterminer les orientations et les choix de développement établi par l'Etat et les régions concernées,
- Mettre en place un cadre général pour la conception d'un développement durable et harmonieux des espaces urbains et éventuellement ruraux s'ils existent,
- Déterminer les choix concernant l'implantation des grands équipements structurants et les services publics à l'échelle du district et programmer les mesures d'évaluation,
- Les moyens à mettre en œuvre de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités ainsi définis, notamment par l'expression cartographiée de certaines de ces mesures,
- Les zones prioritaires d'intervention dans le district,
- Constituer un consensus sur les mesures d'organisation du district et sa mise à niveau selon une stratégie à long terme.

**Article 16 :** Les schémas directeurs de développement territorial des Districts fixent, dans le cadre des orientations du schéma directeur national de développement territorial, les choix fondamentaux pour le développement territorial des districts concernés.

Les schémas directeurs de développement territorial des districts sont élaborés par les services centraux chargés de l'aménagement du territoire en collaboration avec les Agences de développement territorial et d'urbanisme et en concertation avec les services de l'état et les collectivités locales concernées.

Les schémas directeurs de développement territorial des districts sont approuvés par arrêté du gouverneur du district après avis du conseil du district et les plans quinquennaux de développement économique et social doivent en tenir compte .

Un décret gouvernemental fixera les pièces et les documents constitutifs du schéma directeur de développement territorial du district.

## CHAPITRE 3 : Les schémas directeurs de développement territorial des régions

**Article 17 :** Les schémas directeurs de développement territorial des régions fixent, dans le cadre des orientations du schéma directeur national de développement territorial et des schémas directeurs de développement territorial des Districts, les choix fondamentaux pour le développement des régions concernés dont les objectifs sont notamment de :

- Constituer un consensus sur les mesures d'organisation de l'espace régional et sa mise à niveau selon une stratégie à long terme,
- Fixer les orientations et les choix d'un développement régional durable et équilibré,

- Préciser l'emplacement des projets nationaux et régionaux et la mise à niveau des projets structurants et programmer les mesures de réalisation et d'évaluation,
- Elaborer un cadre stratégique pour une politique contractuelle entre l'Etat et les collectivités locales,
- Déterminer les choix concernant les grands équipements structurants et les services publics,
- déterminer les défis et les priorités du territoire régional permettant la réalisation du développement économique et social de la région,
- Assurer l'harmonisation des interventions de l'Etat et des collectivités locales dans les domaines des services et des équipements publics,
- Faciliter l'accès des habitants aux services publics nécessaires pour assurer sa mise à niveau et son adhésion au processus de développement national durable, sur la base et de la solidarité et de l'équité sociale,
- Permettre à la région de disposer d'un programme d'action stratégique intégré.

**Article 18 :** Les schémas directeurs de développement territorial des régions sont élaborés par les services centraux chargés de l'aménagement du territoire en collaboration avec les services de l'Etat et le conseil régional concerné, avec l'assistance technique les Agences de développement territorial et d'urbanisme.

**Article 19 :** Les schémas directeurs de développement territorial des régions sont approuvés par arrêté du président du conseil régional de la région après avis du conseil régional et les plans quinquennaux de développement économique et social doivent en tenir compte .
Un décret gouvernemental fixera les pièces et les documents constitutifs du schéma directeur de développement territorial de la région.

**Article 20:** Les documents de planification urbaine, les opérations d'aménagement et tous les projets d'infrastructure et d'équipement doivent être compatibles avec les orientations des différents schémas directeurs de développement territorial.

**Article 21 :** Le Ministère chargé de l'aménagement du territoire , les districts et les régions procèdent à la préparation des documents nécessaires sur le plan national, du district ou régional qui résument la totalité des options relatives à l'organisation de l'utilisation de l'espace, et procèdent à la constitution et à l'actualisation des documents nécessaires afin qu'elles soient prises en considération lors de l'élaboration des schémas directeurs de développement territorial.

# LIVRE II

# DE L'URBANISME

# LIVRE II
## DE L'URBANISME

## TITRE I : DES PRINCIPES ET DES REGLES GENERALES DE L'URBANISME

### Chapitre premier : Des principes généraux

**Article 22 :** La planification urbaine a pour objet, l'aménagement et la gestion prévisionnelle et évolutive des villes dans le cadre de la politique de développement économique, social et territorial ainsi que de la protection de l'environnement, des terres agricoles et du patrimoine.
L'objectif primordial étant l'organisation ou la transformation spatiale, équitable et responsable des villes et des territoires urbains ou ruraux, aux différentes échelles géographiques et temporelles, dans le respect de l'intérêt général et la perspective d'un développement harmonieux, équilibré et durable des territoires, la planification urbaine repose sur les principes généraux suivants :

- L'adoption de l'approche participative pour l'élaboration et l'exécution de la politique de l'urbanisme en concertation avec les différents intervenants concernés et ce dans les conditions définies dans le présent Code,
- La préservation des terres agricoles notamment la protection des zones de sauvegarde et d'interdiction conformément à la réglementation et les textes juridiques en vigueur
- Le développement durable assurant l'équilibre régional et le développement socio-économique ainsi qu'environnemental par la gestion des risques et la protection de l'environnement,
- La mixité urbaine se traduisant par la diversité des fonctions urbaines et l'insertion des catégories sociales afin de favoriser l'émergence d'une vie sociale équilibrée et une dynamique économique,
- La préservation de l'identité territoriale définie par ses caractéristiques naturelles, architecturales, sociales, culturelles ou patrimoniales, et ce en s'exprimant sur le plan spatial, par la typologie de la structure urbaine, l'architecture, l'aménagement des espaces publics et par le traitement et la qualité des paysages urbains.
- La mobilité urbaine et la gestion des différents modes de déplacements sur le territoire par l'appréhension de la complexité des pratiques de mobilité dans leurs dimensions sociale, économique et environnementale, en rapport avec les transformations urbaines.
- L'efficacité énergétique et la réduction de la consommation des ressources et ce dans l'objectif de limiter les répercussions du réchauffement climatique et de restreindre l'empreinte écologique des villes et des centres urbains nouveaux ,
- La gestion durable des eaux qui vise à gérer d'une manière rationnelle les eaux naturelles et usées du site et qui assure une économie dans la consommation de l'eau et une réduction des impacts environnementaux.
- La compétitivité et l'attractivité de la ville;
- La politique de la ville visant à concrétiser les orientations d'aménagement, de développement et de renouvellement urbain tout en ayant une vision globale de la ville. Elle constitue un contrat social entre la ville, le gouvernement, les partenaires privés, publics et l'ensemble de la population.

# Chapitre 2 : Des règles générales d'urbanisme et des règlements spécifiques

## Section 1 : Le règlement général d'urbanisme

**Article 23 :** A l'exception des territoires ou des parties des territoires couvertes et soumises à un document d'urbanisme ou à des règlements spécifiques approuvés, toutes les opérations d'aménagement et de construction sont soumises au règlement général d'urbanisme approuvé par décret gouvernemental. Le règlement doit prévoir la localisation, le volume et l'architecture des constructions, le mode de leur implantation, et leur accès et il prend en considération les besoins engendrés par la situation particulière des personnes à mobilité réduite, les dispositions de sécurité des personnes et des biens et celles relatives à la préservation de l'environnement et des ressources naturelles et à l'économie d'énergie.
Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Agriculture et du ministre chargé de l'Urbanisme, fixe les surfaces minimales des exploitations agricoles et les surfaces maximales des constructions pouvant y être érigées.

## Section 2 : Des règles générales et des servitudes

**Article 24 :** Les servitudes résultant des législations particulières qui peuvent affecter directement l'utilisation des sols ou la constructibilité sont opposables aux demandes de permis d'urbanisme.

Elles concernent notamment :

- Les servitudes relatives à la Défense nationale.
- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine.
- Les servitudes relatives aux domaines publics de l'état, : maritime, aérien , hydraulique , routier, ferroviaire, forestier...
- Les servitudes relatives à l'utilité publique telles que les emprises réservées aux voies, aux places publiques, aux espaces verts et aux aires destinées aux équipements collectifs relevant d'une autorité administrative publique.
- Les servitudes relatives aux cimetières, abattoirs, centre de tri des déchets et décharges publiques.
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les servitudes relatives à la protection et la sécurité des équipements publics et celles relatives à l'emprise des réseaux divers.
- Toutes autres servitudes

Ces servitudes seront définies dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme.

Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe la liste et la légende des différentes servitudes d'utilité publique.

**Article 25 :** Les servitudes résultant des règlements spécifiques ou d'urbanisme pris, dans l'intérêt de la sécurité publique, des ouvrages militaires, de passage, de la conservation du patrimoine historique, archéologique et artisanal, de l'utilité publique 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 résultant d'une atteinte à un droit acquis ou une modification de l'état antérieur :

- Pour les constructions dûment autorisées,
- Pour les immeubles totalement ou partiellement inexploitables.

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

L'autorité administrative concernée 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. En cas d'indemnisation, le montant à payer au profit du propriétaire est fixé par un expert désigné par les services du ministère chargé du domaine de l'Etat et affaires foncières.

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, une action en réparation du préjudice auprès des tribunaux compétents qui doivent tenir compte de la plus value donnée aux immeubles par la réalisation du projet d'utilité publique ou par la réalisation d'un document ou d'une opération d'urbanisme.

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

Le propriétaire de l'immeuble frappé d'une servitude peut mettre en demeure la commune ou le service concerné selon le cas de procéder à l'acquisition de l'immeuble conformément aux conditions du présent article.

**Article 26 :** le président de la commune concernée, le ministre chargé de l'urbanisme et le bénéficiaire d'un projet entrant dans le cadre des projets urbains, chacun en ce qui le concerne, peut demander de pré noter les servitudes d'utilité publique en tant que copropriétaire dans la limite du tiers de la propriété conformément aux dispositions des articles 25 et 31 du présent code.

En cas de terrains non immatriculés, le Président de la commune concernée ou le Ministre chargé de l'Urbanisme, ou le bénéficiaire d'un projet entrant dans le cadre des projets urbains, selon le cas, peut, afin de prénoter ces servitudes , requérir l'immatriculation des terrains non bâtis et non immatriculés situés à l'intérieur des territoires ou parties du territoires situés dans les documents d'urbanisme stipulés dans le présent code, et ce après en avoir informé les propriétaires conformément à la législation en vigueur.

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

La personne requérant l'immatriculation, qu'il s'agisse de l'État ou de la commune concernée, ou le bénéficiaire d'un programme d'intervention entrant dans le cadre des projets urbains, supporte les frais occasionnés par l'opération d'immatriculation et mentionnés dans le jugement d'immatriculation.

Ces frais seront remboursés par le propriétaire en cas de vente partielle ou totale de l'immeuble, ou à l'occasion de la demande de son lotissement ou de la demande du permis de bâtir. Les modalités de remboursement seront définies par décret gouvernemental sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis du Ministre des Finances et du Ministre de domaine de l'Etat.

Le bénéficiaire du droit de servitude pour utilité publique tel que défini dans le présent code, doit demander la prénotation de son droit sur les titres fonciers, lorsqu'il s'agit d'immeubles immatriculés, et procède à l'immatriculation des terrains non immatriculés qui deviennent opposables à tout acquéreur, conformément à l'alinéa 2 du présent article.

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 cesse de produire effet à l'expiration d'un délai de 5 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 de 10 ans à partir de la date de la promulgation du présent code.

**Section 3 : Des règlements généraux relatifs à la protection du littoral**

**Article 27 :** Nonobstant les règlements spéciaux pouvant être édictés pour certaines zones, il est interdit de construire des bâtiments à une distance fixée en fonction des particularités de chaque zone ,sans qu'elle soit, en aucun cas, inférieure à partir des limites du domaine public maritime à :

- 100 mètres dans les zones sensibles fixées sur une carte régionale ou locale de protection du littoral ou sur des plans de gestion intégrée du littoral approuvée par décret gouvernemental.
- 50 mètres en dehors des zones couvertes par des documents de planification urbaine et de la carte citée au paragraphe précédent,
- 25 mètres, dans les zones couvertes par des documents de planification urbaine et en dehors de la carte citée au paragraphe précédent,

Les aménagements extérieurs et les installations légères et temporaires à réaliser dans les zones de servitude ci-dessus citées sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme sur avis du ministre chargé de l'environnement et de la commission technique des études hydrauliques des projets d'infrastructures et urbains et du comité régional de développement territorial et de l'urbanisme.

Des dérogations d'extension de ces distances peuvent avoir lieu lorsque cette extension est justifiée par les risques prévisibles encourus ou la vulnérabilité du site et notamment dans les zones menacées d'érosion maritime et chaque fois que la protection du littoral l'exige, et ce, par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, après avis du ministre chargé des affaires locales, du ministre chargé du domaine de l'état et du comité régional de développement territorial et d'urbanisme.

Toutefois, au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front de mer, et de régulariser la situation des constructions et des lotissements autorisés conformément à la réglementation en vigueur, cette distance peut être réduite par arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, après avis du ministre chargé des affaires locales, du ministre chargé du domaine de l'état et du comité régional de développement territorial et d'urbanisme, sans que cette réduction ne porte atteinte, en aucun cas, au droit de passage prévu par la législation en vigueur.

Les distances de servitude prévues à l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux entreprises économiques dont l'activité exige la proximité du rivage de la mer, 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 comité régional de développement territorial et d'urbanisme.

Sont aussi 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. Les documents d'urbanisme tiendront compte des plans de gestion intégrée du littoral.

**Article 28 :** Peuvent être autorisées des concessions dans le domaine public maritime à condition de garantir la protection du milieu maritime, des écosystèmes et de l'environnement en général.
L'octroi des concessions des iles ou presqu'iles artificielles selon leurs types démontables, flottantes, à aménager dans une zone délimitée par une ligne fictive parallèle à la ligne qui délimite le domaine public maritime et située à une distance maximale de 500 m. se fait conformément à la règlementation en vigueur.

**Section 4 : Des règlements généraux relatifs aux servitudes du domaine public hydraulique**

**Article 29 :** Nonobstant les règlements spécifiques pouvant être édictés pour certaines zones, il est interdit de construire à une distance calculée à partir des limites des composantes du domaine public hydraulique (les lacs, les sebkhas qui ne sont pas en communication naturelle et en surface avec la mer, les cours d'eaux et les retenus établies sur les cours d'eaux, les canalisations , les conduites d'irrigation ou d'eau potable et tout autre ouvrage connexe…)et jamais inférieure à :

- 100 mètres dans les zones à risque d'inondation fixée sur une carte régionale ou locale de protection contre les risques d'inondations approuvée par décret gouvernemental sur proposition du ministre chargé de l'eau après avis des ministres chargés de l'environnement, de l'urbanisme, de l'équipement et du comité régional de développement territorial et d'urbanisme,
- 50 mètres en dehors des zones couvertes par des documents de planification urbaine et de la carte citée au paragraphe précédent,
- 15 mètres, dans les zones couvertes par des documents de planification urbaine et situées en dehors de la carte citée au paragraphe précédent.

Les aménagements extérieurs et les installations légères et temporaires à réaliser dans les zones de servitudes ci-dessus citées sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme sur avis du ministre chargé de l'eau et du comité régional de développement territorial et de l'urbanisme.

Toutefois, cette distance peut faire l'objet d'une augmentation dans les territoires menacés d'inondations et d'une réduction dans le cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front de rive du domaine public hydraulique, et ce par arrêté conjoint des ministres chargés de l'eau et de l'Urbanisme, sur avis du comité régional de développement territorial et de l'urbanisme , sans que cette réduction ne porte atteinte, en aucun cas, au droit de servitude du franc bord prévu par la législation en vigueur .

En cas où le domaine public hydraulique n'est pas délimité par décret gouvernemental, les rives naturelles majeures des composantes du domaine public hydraulique définies par les services compétents du ministère chargé de l'Eau peuvent être considérées comme délimitation provisoire du domaine public hydraulique et servent de référence pour fixer la zone soumise à la dite servitude.

Les distances de servitude prévues par le présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux entreprises économiques dont l'activité exige la proximité des composantes du domaine public hydraulique fixé par décret gouvernemental, auquel cas leur implantation est soumise à une autorisation du ministre chargé de l'équipement après avis et du ministre chargé de l'eau, du ministre chargé des domaines de l'Etat, du ministre chargé de l'environnement et des collectivités locales et la commune concernée.

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

**Section 5 : Des règlements généraux relatifs aux voiries, voies classées et au stationnement**

**Article 30 :** Nonobstant les règlements spécifiques ou particuliers qui peuvent être édictés pour certaines parties des territoires, les documents d'urbanisme doivent tenir compte de la grille de la voirie établie par décret gouvernemental qui fixe les emprises minimales des voies en rapport avec les différentes activités desservies par ces voiries et peuvent élargir, en cas de nécessité justifiée, les emprises et les servitudes des voies prévues par la législation en vigueur.

Il fixe les emprises et les servitudes des giratoires, des carrefours et des échangeurs en fonction des emprises des voies, et toutes les dispositions pour la sécurité et la fluidité des voies structurantes et classées.

**Article 31 :** Les propriétaires d'immeubles dont une partie reste exploitable ne peuvent demander réparation du préjudice que pour la partie incluse dans l'emprise et les servitudes du domaine public routier et excédant :

- Le quart de la superficie totale de l'immeuble situé dans la zone urbaine.
- Le huitième de la superficie totale de l'immeuble situé en dehors des zones urbaines.

**Article 32 :** Il est interdit de réaliser tous travaux visant à consolider ou à renforcer les constructions édifiées avant l'entrée en vigueur de la présente loi 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'équipement et de l'urbanisme et à condition de ne pas augmenter leur volume ou de changer leur vocation et sans qu'il y est demande d'indemnisation des travaux d'entretien.

**Article 33 :** La superficie des aires de stationnement annexe d'un commerce ou d'un habitat collectif ou de bureau ou de toute autre équipement nécessitant un nombre adéquat de place de stationnement approprié avec la nature de l'activité ne peut excéder dans tous les cas et nonobstant les dispositions contraires des documents d'urbanisme deux fois la surface hors œuvre nette des bâtiments aux activités précités

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article.

**Article 34 :** La création d'une voie communale ; la modification de son tracé ou sa suppression sont décidées par arrêté du président de la commune concernée conformément aux prescriptions d'approbation du plan d'urbanisme en vigueur s'il existe et au chapitre relatif au domaine public routier communal.

L'arrêté du président de la commune est affiché au siège de la commune, sur son site web et publié au journal officiel des collectivités locales s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien.

**Section 6 : Des règlements généraux relatifs à la densité et aux équipements**

**Article 35 :** Les documents de planification territoriale et urbaine doivent faire l'objet d'une évaluation concernant :

- Le niveau des équipements et infrastructures réalisés en référence à la grille des équipements approuvée par décret gouvernemental;
- La densité des constructions en fonction de la capacité de l'infrastructure et des équipements collectifs existants ou à réaliser, la qualité des sols de ces zones, les risques naturels éventuels et les facteurs environnementaux, et d'opter pour la généralisation de la densification du bâti avec une typologie de construction composée de trois niveaux minimum dans les zones aménagées à cet effet et qui ne sont pas soumises à des servitudes ou règlements spécifiques.

**Section 7 : Des règlements généraux relatifs à l'urbanisme touristique, industriel et logistique**

**Article 36:** Les établissements touristiques, industriels et logistiques qu'ils soient des nouvelles constructions ou transformation de constructions existantes, sont soumis selon le cas, à une autorisation préalable d'exploitation avant l'octroi de l'autorisation de bâtir par la collectivité locale concernée sur avis du comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme.

Outre les dispositions réglementaires qui régissent les secteurs d'activités économiques et dans l'objectif de promouvoir l'investissement et l'emploi dans certaines régions prioritaires de l'intérieur du pays, et la concrétisation du principe de discrimination positive entre les régions, un décret gouvernemental proposé par le ministre chargé du tourisme ou de l'industrie ou du transport, selon le cas, sur avis des Ministres chargé de l'Urbanisme et du ministre chargé du développement, peut prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires et aux règlements spécifiques en vigueur pour favoriser, le développement économique et social d'un territoire donné, notamment pour la promotion des différentes catégories et typologies des activités touristiques , industrielles et logistiques ..

Toute création de nouvelles zones d'activité touristique , industrielle ou logistique situées à une distance de 5 km ou plus de la limite des agglomérations urbaines, s'accompagne obligatoirement d'une affectation d'au moins 15% de la superficie totale constructible dans la zone projetée ou à sa proximité pour l'habitat social .

La coordination entre les programmes d'activités touristique, industrielle ou logistique avec ceux des logements sociaux prévus par les collectivités locales concernées doit être assurer pour répondre aux besoins engendrées par l'implantation de ces projets et ce conformément à des études élaborées à cet effet.

**Section 8 : Des règlements généraux relatifs à l'urbanisme commercial**

**Article 37 :** Les surfaces et les centres commerciaux dont la surface réservée à la vente dépasse 1000m$^2$, qu'elles soient des nouvelles constructions ou transformation des immeubles existants, sont soumises à une autorisation d'exploitation commerciale de la commission régionale y afférente.
Pour les grandes surfaces commerciales et les centres commerciaux dont la surface réservée à la vente dépasse 3000m$^2$, sont soumises à une autorisation d'exploitation commerciale sur avis de la commission nationale d'urbanisme commercial.
Un décret gouvernemental fixera les la composition et les modes de fonctionnement des commissions nationale et régionale d'urbanisme commercial.

Un règlement spécifique fixé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé du commerce fixe les conditions d'intégration des grandes surfaces commerciales ou des centres commerciaux dépassant la surface de 5000m2 dans les zones urbaines.

L'implantation de ces projets doit tenir compte du développement social et économique de la commune, à l'infrastructure existante et ne doit pas porter atteinte à la fluidité de la circulation et à l'organisation spatiale de la zone ou se situe le projet tel que stipulé par le règlement général d'urbanisme et les documents d'urbanisme.

Dans tous les cas, une autorisation d'implantation est octroyée sous forme d'arrêté du ministre chargé du commerce, et ce, après avis du ministre chargé de l'urbanisme et de la commission nationale ou régionale d'urbanisme commercial selon le cas.

En cas de litige avec la commission régionale d'urbanisme commercial, la commune ou le promoteur peut recourir à l'arbitrage de la commission nationale d'urbanisme commercial.

**Article 38:** L'autorisation visée à l'article 36 du présent code, est délivrée au vu d'une étude d'impact sur l'environnement et d'une étude sur les répercussions éventuelles de l'implantation des dites 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 arrêté conjoint du ministre chargé du commerce et du ministre chargé de l'urbanisme et ce après avis du ministre chargé des collectivités locales.

Les conditions d'autorisation visées ci-dessus concernent notamment la réalisation 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.

Une convention signée entre le ministère chargé de l'urbanisme et l'investisseur précisera les modalités d'exécution des travaux d'aménagement que tout promoteur doit effectuer immédiatement dans le cadre de réalisation de son projet et celles qu'il peut reporter dans le cadre d'un aménagement routier global de la zone ou se situe le projet.

Pour toute création d'une grande surface dépassant les 10000 m$^2$ couvert, l'investisseur est tenu de réaliser un équipement culturel dont la surface ne peut être inférieure à 500 m$^2$ en dehors des zones urbaines et à 1000 m$^2$ en zone urbaine, ou à défaut participer par une contribution financière équivalente au montant des travaux de l'équipement culturel à verser à la commune concernée.

**Article 39 :** Les autorités compétentes en vertu du présent code doivent tenir compte, lors de l'octroi du permis de bâtir , des répercussions de l'implantation des projets des grandes surfaces commerciales,

notamment quant à la protection des consommateurs, à la sécurité, à la salubrité des lieux et des abords, aux conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement, ainsi qu'à l'intégration de tels projets dans leur environnement urbain.

**Section 9 : Des règlements généraux relatifs aux cimetières**

**Article 40 :** les documents de planification urbaine peuvent prévoir les zones réservées aux cimetières et à leur extension.

Des plans paysagers des terrains réservés aux cimetières nouvellement créés doivent être établis.

La distance du périmètre inconstructible autour des limites de l'enceinte des cimetières à créer, tel que prévu par la législation en vigueur, peut être réduit sans qu'il soit inferieur à cinquante mètres et ce par arrêté du ministre chargé des collectivités locales après avis du comité régional cité à l'article 7 du présent code, se basant sur un rapport justificatif concernant notamment la non contamination de la nappe d'eau souterraine qui ne peut y être exploitée et sur une étude de vulnérabilité des eaux souterraines et de surfaces, approuvée par les services compétents du ministère chargé de l'eau .

**Section 10: Des règlements généraux relatifs aux zones frontalières**

**Article 41 :** Les zones frontalières qui sont une partie du territoire longeant la frontière d'un Etat voisin, sont soumises à une réglementation particulière dans l'intérêt de la défense, de la sécurité nationale et du développement économique social en tenant compte de la spécificité des différents types d'espaces frontaliers tel que la ligne frontalière, le poste frontalier, la ville frontalière et la région frontalière.
L'objectif d'un règlement spécifique à ces zones est :

- D'assurer une gestion intégrée et efficace de ces espaces,
- D'organiser le développement urbain et l'équipement de ce territoire,
- De promouvoir la coopération transfrontalière au niveau régional, national et international,
- De permettre la croissance et l'intégration socioéconomique dans le territoire concernée,
- De faire de ces zones frontalières des instruments de promotion stratégique de l'investissement axé sur les échanges commerciaux.

Un règlement spécifique fixé par décret gouvernemental du ministre chargé de l'urbanisme fixe des règles d'aménagement et d'occupation de ces zones.

Une liste des régions frontalières aves les pays voisins soumise au dit règlement spécifique sera établie par décret gouvernemental sur avis des ministres chargés du transport, des collectivités locales, de la défense, de l'équipement et de l'agriculture.

**Section 11 : Les projets et les opérations d'intérêt général**

**Article 42 :** Dans le cadre, des grands équilibres sur lesquels est fondée la décentralisation du domaine de l'urbanisme, l'Etat a la compétence exclusive pour délimiter sur tout le territoire, des « opérations d'intérêt national », ou « des périmètres d'opérations d'intérêt national » et ce par voie de décret gouvernemental.

Une opération d'intérêt national est une opération prioritaire à laquelle s'applique une règlementation particulière, adaptée à la nature du projet, en raison de son intérêt majeur. L'Etat conserve dans ces zones la maitrise de la politique d'urbanisme.

Le « projet d'intérêt général », est l'un des outils dont dispose l'État pour garantir la réalisation de projets présentant un caractère d'utilité publique dans un périmètre d'opération d'intérêt national les projets sont considérés des projets d'intérêt public.

Il doit être pris en compte par les collectivités locales, les établissements intercommunaux et tous les operateurs publics et privés des projets d'intérêt général et des opérations d'intérêt national de manière à ne pas compromettre sa bonne réalisation ou à porter atteinte à son objet.

Constituent des projets d'intérêt général , les projets d'ouvrage ou de travaux ou d'équipement ou d'infrastructure ou de protection présentant un impact important sur la ville ou sur le territoire concerné, au fonctionnement d'un service public et au logement social, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Constituent des opérations d'intérêt national les travaux relatifs à l'aménagement ou à la réhabilitation ou restauration et rénovation des agglomérations ou sites et qui font l'objet d'un décret gouvernemental.

Les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national sont soumis à l'avis des collectivités locales concernées et font l'objet d'une inscription dans un document d'urbanisme approuvé par l'autorité compétente et d'une publication conformément aux prescriptions de ce code.

**Article 43 :** Des dérogations aux dispositions du présent code, justifiées par l'intérêt général~~,~~ peuvent être accordées, en cas de situations à caractère exceptionnel.

Le décret gouvernemental accordant la dite exclusion, en fixe les dispositions alternatives préservant l'intérêt général, ainsi que sa durée de validité.

# TITRE II : DE LA PLANIFICATION URBAINE

## Chapitre premier: Règles communes aux documents de planification urbaine

**Article 44 :** Le ministre chargé de l'urbanisme, le ministre chargé des collectivités locales et le gouverneur compétent veillent au respect par les collectivités locales des règles générales définies dans le présent code et les textes en vigueur notamment ceux relatifs aux règles d'élaboration et d'approbation des différents documents de planification urbaine aux principes de compatibilité entre ces documents aux principes de l'approche participative et à la prise en compte des projets d'intérêt général et des opérations d'intérêt national.

**Article 45 :** Le gouverneur compétent met à la disposition des communes et des établissements publics intercommunaux les informations relatives aux programmes et projets de l'Etat et des autres collectivités locales dans le territoire concerné par les différents documents d'urbanisme ainsi que les études dont ils disposent notamment celles relatives aux programmes d'habitat, de la protection de l'environnement et du patrimoine culturel.

Il les informe des secteurs prioritaires ou stratégiques à prendre en compte lors de l'élaboration des plans.

**Article 46 :** Le gouverneur veille à l'association des services de l'Etat, des districts des régions et des operateurs publics à l'élaboration des plans d'urbanisme.

Les associations et les organisations professionnelles concernées sont, si elles le demandent, consultées lors l'élaboration dudit plan.

**Article 47:** Les plans d'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une publication dans le journal officiel des collectivités locales (s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) et d'une publicité par tous les moyens disponibles appropriés peuvent être avec les pièces annexes consultés.

Toute personne intéressée peut en avoir une copie contre une redevance fixée conformément à la législation et réglementation en vigueur.

**Article 48 :** Si un plan de développement urbain intercommunal ou communal ou simplifié ou un document d'urbanisme en tenant lieu est annulé, le plan de développement urbain intercommunal ou communal ou simplifié ou le document d'urbanisme en tenant lieu immédiatement antérieur est remis en vigueur.

**Article 49 :** Les documents de planification urbaine à l'exception du plan de développement urbain simplifié doivent faire l'objet d'évaluation environnementale qui doit décrire et mentionner les incidences résultant de l'application du document concerné sur l'environnement ainsi que les mesures à prendre pour en prévenir les nuisances ou de les réduire au seuil tolérable.

L'évaluation précitée est transmise par les communes ou l'établissement public intercommunal concerné à l'autorité compétente pour en assurer le suivi.

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article.

**Article 50:** La décision de sursoir sur une demande de permis de lotir, ou de permis de bâtir ou d'une demande relative aux équipements et aux opérations susceptibles d'entraver l'exécution du plan de développement urbain communal ou simplifié ou d'en augmenter les coûts de leurs réalisations peut être prise pour une période maximale de deux ans en ce qui concerne le plan de développement urbain communal et d'une année pour le plan de développement urbain simplifié et ce à compter de la date d'affichage de l'arrêté relatif à la délimitation du périmètre de l'un desdits plans.

**Article 51 :** Les projets d'aménagement, d'équipement et d'implantation d'ouvrage pouvant affecter, l'environnement naturel notamment à la biodiversité à la continuité écologique et à la consommation des espaces doivent faire au préalable l'objet d'une étude d'impact préliminaire.

L'accord définitif concernant les projets cités à l'alinéa premier de cet article n'est donné par les administrations concernées qu'après approbation de l'étude d'impact afférente à ces projets par les services compétents relevant du ministre chargé de l'environnement et qui peuvent éventuellement recommander toutes mesures ou modifications du projet susceptibles d'éviter ou d'atténuer les atteintes à l'environnement.

Si les modifications ou rectifications nécessaires au projet n'ont pas fait l'objet d'un accord entre le ministre chargé de l'environnement et le ministre duquel relève le projet dans le cadre de ses attributions, celui-ci sera soumis à l'arbitrage du conseil national d'Urbanisme, d'Habitat et de Construction cité à l'article 5 du présent code.

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article.

## Chapitre 2 : Des plans de développement urbain inter communaux

**Article 52 :** Le plan de développement urbain intercommunal est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale à l'échelle de deux ou plusieurs communes.

Le plan de développement urbain intercommunal assure la mise en œuvre et la cohérence des orientations des schémas directeurs de développement territorial à court, moyen et long terme dans l'ordre de priorité établi, soit par des acteurs publics ou en partenariat entre acteurs publics et privés, et coordonne les projets de développement urbain concerté dans un périmètre intercommunal et sert de référence aux décisions multisectorielles concernant, les zones à urbaniser à court et moyen terme, la délimitation des zones urbaines à réhabiliter à restructurer, à valoriser, à préserver et à rénover, la mobilité et les déplacements, l'implantation des activités économiques, les équipements structurants, la

préservation et la valorisation des périmètres naturels, la gestion des déchets, la parcimonie dans l'utilisation des terres agricoles et la localisation des périmètres des réserves foncières potentielles et ce, pour garantir un développement durable, cohérant, progressif et équilibré des communes concernées.

**Article 53:** Le plan de développement urbain intercommunal assure :

- La cohérence et la concordance des documents d'orientation stratégique d'territorial avec les plans d'urbanisme des différentes communes,
- La cohérence entre les programmes sectoriels intercommunaux,
- La complémentarité de la planification territoriale et de l'organisation des fonctions entre le groupement de communes concernées,
- La mutualisation des moyens pour faire face aux enjeux liés au développement des villes l'étalement urbain,
- La programmation de réserves foncières
- L'articulation entre les localités rurales et urbaines et la continuité physique du bâti et les éventuelles extensions communes,
- La programmation commune des équipements publics collectifs et des infrastructures, et la coordination de réalisation de ces projets avec les administrations concernées,
- La mise en place d'un cadre de référence pour les différentes politiques des villes et facilite leur réalisation,
- La concrétisation des principes du développement économique et social,
- La mise en place des mesures préventives relatives à la protection du domaine public maritime ou hydraulique s'ils existent ; en absence de plans de gestion intégrée du littoral et des cartes régional ou local de protection du littoral et contre les risques d'inondations,
- L'amélioration des transports et à l'assainissement.

Un décret gouvernemental fixera les pièces constitutives de l'élaboration et la révision d'un plan de développement urbain intercommunal et de son périmètre d'étude.

**Article 54 :** Le périmètre d'étude du plan de développement urbain intercommunal qui doit être sans enclave et sans discontinuité est fixé par les conseils municipaux concernés ou par décision de l'établissement public intercommunal créé à cet effet après avis du comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme concernée en tenant compte des périmètres des groupements des communes tel que défini par le code des collectivités locales , des principes de complémentarité entre les différentes zones d'activité dans ce périmètre et en veillant à la compatibilité du périmètre avec les périmètres des différents espaces protégés.

Le périmètre d'étude est publié par arrêté du gouverneur concerné au journal officiel des collectivités locales (s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) dans un délai de deux mois après la réception du dossier et après avoir demandé l'avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme.

Si le gouverneur a des réserves motivés concernant le dossier il y'a lieu qu'il se prononcer dans un délai ne dépassant pas un mois et de demander le report de la publication après réajustement du périmètre d'étude

Le périmètre est affiché aux sièges des communes et de l'établissement public intercommunal concerné selon le cas; le public en est informé sur les ondes et les presses et sur les sites internet des communes s'ils existent.

**Article 55 :** Les communes concernées ou l'établissement public intercommunal selon le cas se chargent, dès l'approbation du périmètre d'étude du plan de développement urbain intercommunal, de la préparation des fonds de plans cartographiques actualisés du territoire concerné, selon le cas à l'échelle soit 1/25000 ou 1/10000.

**Article 56 :** Le président de l'établissement public intercommunal ou les présidents des communes selon le cas doivent associer les services de l'Etat à l'élaboration du plan de développement urbain intercommunal et recueillir l'avis des établissements des operateurs publics et des associations concernées.

**Article 57 :** Le projet élaboré par les communes concernées ou par l'établissement public intercommunal est soumis pour délibération des conseils communaux ou au conseil de l'établissement public intercommunal selon le cas pour délibération dans un délai de deux mois .
Si une commune juge que le projet est de nature à porter atteinte excessive à ses intérêts elle soumet une délibération motivée proposant les modifications à apporter au projet au gouverneur qui doit après avoir saisi le ou les comités régionaux pour le développement territorial et l'urbanisme se prononcer dans un délai d'un mois sur la demande par un arrêté motivé susceptible de recours devant la juridiction compétente.

**Article 58 :** Le délai d'élaboration d'un plan de développement urbain intercommunal est de dix huit mois maximum, y compris les délais d'approbation, comptabilisés à partir de la date de l'arrêté délimitant le périmètre du plan de développement urbain intercommunal.
Un décret gouvernemental fixera les pièces constitutives d'élaboration du plan de développement urbain intercommunal.

**Article 59 :** Le projet du plan de développement urbain intercommunal doit faire l'objet d'une concertation menée au sein des conseils municipaux ou du conseil de l'établissement public intercommunal selon le cas sur les options générales du projet dudit plan avec la société civile, les acteurs locaux, les établissements publics concernés, les professionnels, les habitants et toutes personnalités concernées et ce pendant toute la durée de l'élaboration dudit plan.
Un registre est dressé pour recevoir les avis des différentes parties concernées.

**Article 60 :** Le projet du plan de développement urbain intercommunal accompagné par un rapport établi par les communes concernées ou l'établissement public intercommunal selon le cas est ensuite transmis aux administrations régionales de l'Etat, et établissements publics concernés, pour examen et avis à donner lors de la réunion du comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme concernée et qui devra se tenir dans un délai d'un mois au maximum à compter de la date de réception du dossier.

**Article 61 :** Lorsqu'une collectivité locale ou une administration consultée ne répond pas dans les délais prescrits son avis est réputé favorable.

**Article 62 :** Le ou les comités régionaux pour le développement territorial et l'urbanisme doivent statuer dans un délai de vingt et un jours à compter à partir de la réception du projet du plan avec les avis consignés des différents organismes consultés à défaut de quoi son avis est réputé favorable.

En cas d'avis défavorable le comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme concerné doit formuler les observations et les mesures à prendre par les communes concernées ou l'établissement public intercommunal selon le cas pour réajuster le projet.

**Article 63 :** Après délibération des conseils municipaux ou du conseil de l'établissement public intercommunal concerné, un avis d'enquête concernant le projet du plan de développement urbain intercommunal sera communiqué dans la presse, sur les ondes et sur les sites des communes concernées et publié au Journal Officiel des collectivités locales(s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien).

**Article 64 :** Le délai d'affichage du plan de développement urbain intercommunal est fixé à quarante cinq jours.

Au cours du délai d'affichage, toute personne ou établissement concerné peut consigner ses observations ou oppositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège des communes concernées ou celui de l'établissement public intercommunal ou adresser un mémoire d'opposition par lettre recommandée à l'autorité administrative concernée.

**Article 65 :** A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article précédent, les présidents des communes concernées ou le président de l'établissement public intercommunal selon le cas se chargent de transmettre le projet du plan accompagné d'un rapport de l'enquête, pour examen et avis lors de la réunion du comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme concernée qui se tiendra dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de sa réception.

L'avis du comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme concerné est notifié aux communes ou à l'établissement public intercommunal concerné dans un délai maximum de dix jours à compter de la date de la réunion.

Les observations motivées transmises par le comité régional pour le développement territorial et l'urbanisme doivent être prises en compte par les communes concernées ou l'établissement public intercommunal selon le cas.

**Article 66 :** Les conseils municipaux concernés ou le conseil de l'établissement public intercommunal selon le cas délibèrent sur le projet du plan de développement urbain intercommunal pour approbation définitive et ce dans délai ne dépassant pas un mois à compter de la date de réception du plan.

**Article 67 :** Le plan de développent urbain intercommunal approuvé est soumis au gouverneur pour avis avant sa transmission au journal officiel des collectivités locales (s'il est existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien.) pour publication. Si le gouverneur a des réserves motivées le concernant, il y'a lieu qu'il se prononce dans un délai ne dépassant pas un mois et de demander le report de la publication après réajustement du plan.
Le plan de développent urbain intercommunal approuvé entre en vigueur trois mois après sa publication au journal officiel des collectivités locales (s'il est existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) sauf si une décision d'annulation ou de sursis est émise par le tribunal compétent et ce sur demande du gouverneur ou le ministre chargé de l'Urbanisme .

**Article 68 :** La révision du plan de développement urbain intercommunal est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

Il peut être modifié par une délibération du conseil de l'établissement intercommunal après enquête publique tel définies aux articles de 59 à 62 du présent code lorsque cette modification ne porte pas atteinte aux orientations stratégiques et à l'économie générale du plan.

**Article 69 :** L'approbation du plan de développement urbain intercommunal porte déclaration d'utilité publique des programmes d'équipement publics collectifs et d'aménagement et d'infrastructures projetés.

**Article 70 :** Le plan de développement urbain intercommunal assure en termes de compatibilité, les orientations définies par les documents de développement et d'territorial et d'urbanisme approuvés, les divers plans de protection ainsi que les opérations foncières et les différentes opérations urbaines prévues.

Les dispositions du plan de développement urbain intercommunal doivent en outre être compatibles avec les orientations stratégiques en matière d'habitat, de projets d'utilité publique et d'équipements.

**Article 71 :** Les communes ou l'établissement public intercommunal concerné procèdent tous les cinq ans, à l'évaluation de l'exécution des orientations du plan du développement urbain intercommunal, et de la réalisation des projets programmés qui en découlent et se prononcent sur l'éventualité de la révision totale ou partielle du dit plan.

## Chapitre 3 : Des plans de développement urbain communaux

**Article 72:** Chaque commune doit adopter un plan de développement urbain communal applicable à l'ensemble ou à une partie de son territoire. Toutefois, les communes, limitrophes ou ayant un chevauchement au niveau de leurs limites administratives, peuvent adopter un plan communal de développement urbain applicable à l'ensemble de leurs territoires.

**Article 73 :** Le plan de développement urbain communal assure la mise en œuvre des orientations des documents de développement et d'territorial et du plan de développement urbain intercommunal, s'ils existent.

**Article 74 :** Le plan de développement urbain communal fixe l'organisation spatiale d'une commune, et il détermine :

- Les objectifs généraux et sectoriels ainsi que les priorités de développement à court, moyen et long termes
- Les moyens à mettre en œuvre de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités ainsi définis,
- Le règlement d'urbanisme qui fixe les règles générales et les servitudes de l'autonomie territoriale
- Les zones d'intervention prioritaire au niveau de la commune
- La vocation principale des différentes zones du territoire et les prescriptions qui s'y rapportent;
- Les principales voies de communication et les mesures d'aménagement;
- Les zones où une protection particulière se justifie pour des raisons culturelles, sociales, historiques, architecturales, patrimoniales esthétiques, économiques ou de protection de l'environnement.

Il doit assurer suivant une approche cohérente, durable, participative, équitable et inclusive :

- La concrétisation des orientations majeures de la politique de la ville notamment en ce qui concerne les options d'aménagement des nouvelles zones à urbaniser et des zones urbaines existantes.
- La délimitation des zones d'extension urbaine, celles objets d'un projet de développement urbain, l'emplacement des projets urbains et structurants éventuels et le périmètre de réserves foncières en tenant compte de leurs impacts sociaux et environnementaux,
- L'identification des zones urbaines à réhabiliter, à restructurer, à rénover, à valoriser ou à préserver eu égard à leur situation, l'état des constructions, le niveau d'équipement ou d'une manière générale à leur importance dans le projet urbain de la ville.
- La définition des principaux réseaux publics, et les conditions de la mobilité urbaine, d'organisation des transports et du stationnement.
- La localisation des emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements collectifs d'utilité publique, aux espaces verts, aux places publiques ; et ce conformément à la grille des équipements.
- La délimitation des zones des monuments historiques, leurs abords, 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 au vu de leurs spécificités .
- La détermination des règles d'urbanisme relatives au droit d'implantation des constructions, à leur gabarit, à leur typologie et à leur vocation, pour une meilleure utilisation des sols, et le respect des besoins générés par la situation particulière des personnes à mobilité réduite .
- L'élaboration, en cas de nécessité, d'un programme d'habitat à court et moyen terme en assurant la mixité urbaine et en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire
- La localisation des zones de densification urbaine, situées dans les zones déjà urbanisées en tenant compte des infrastructures et des réseaux divers existantes ou de leurs mise à niveau ,
- La délimitation des servitudes d'utilité publique et des zones non urbanisables, et l'identification des zones à risque éventuel.

- La gestion des déchets et les emplacements des équipements qui lui sont destinés,
- La gestion des eaux à l'échelle urbaine,
- L'Evaluation des incidences environnementales du plan et l'estimation de l'infrastructure structurante, des équipements publics projetés, de l'intervention sur le tissu existant, et l'expropriation du foncier nécessaire.

**Article 75 :** Un décret gouvernemental fixera les pièces constitutives de l'élaboration, la révision, et la rectification d'un plan de développement urbain communal dont notamment le règlement d'urbanisme qui fixe les règles générales et les servitudes d'occupation et d'utilisation du sol pouvant à ce titre :

1. Délimiter les zones où est interdite l'édification de toute construction en raison de leur exposition à des risques naturels prévisibles,
2. Préciser la vocation principale des différentes zones et les emplacements réservés aux espaces verts, aux ouvrages publics aux projets d'intérêt général, ainsi que la typologie des constructions qui y seront édifiées et leur hauteur maximale autorisée,
3. Définir les conditions de constructibilité et règles spécifiques relatives à la sécurité, à l'aspect esthétique et au cachet architectural dans les zones soumises aux servitudes relatives aux réseaux divers, au transport, et dans les zones protégées tels que les monuments historiques, les zones archéologiques , les secteurs sauvegardés, les parcs nationaux ou autres et ce conformément à la législation et réglementation en vigueur,
4. Fixer les règles de desserte et d'accès aux constructions par les voies publiques ou privées tout au long des voies publiques en prenant en considération les besoins engendrés par la situation particulière des personnes à mobilité réduite,
5. Déterminer les modalités de desserte par les différents réseaux publics,
6. Déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords pour assurer une qualité architecturale aux constructions et une meilleure insertion dans leur milieu environnant,
7. Définir les règles relatives au stationnement en fonction des activités à exercer,
8. Fixer les règles relatives aux plantations et des espaces libres,
9. Fixer les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et celles d'implantation des constructions les unes par rapport aux limites séparatives des parcelles ainsi que celles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle,
10. Définir les gabarits des constructions et fixer le maximum des coefficients d'occupation(COS) et d'utilisation du sol(CUF) selon la typologie de construction qui déterminent la densité des constructions admises,
11. Délimiter les zones lesquelles seront réalisés des programmes de logement sociaux, les quartiers ou parties de quartiers où seront réalisées des opérations de reconstruction ou de réaménagement et les zones destinées aux projets urbains à réaliser ,
12. Prévoir les mesures permettant l'utilisation des énergies renouvelables et les procédés d'efficacité énergétiques pour l'approvisionnement des constructions neuves ou existantes,
13. Fixer les mesures de collecte et d'économie d'eau et de gestion des déchets.

**Article 76 :** Le conseil municipal peut délimiter des zones où seront réalisés des programmes d'habitat social, de réhabilitation, de restructuration, de rénovation et les opérations d'intérêt national et les projets d'utilité générale pouvant bénéficier d'une majoration d'utilisation foncière ou de coefficient d'occupation du sol tels que fixés par la règle n° 13° du règlement d'urbanisme du plan de développement urbain communal définis à l'article 75 du présent code.

Toutefois la décision de la délimitation de ces zones doit être motivée et ne doit en aucun cas porter atteinte à la conception générale dudit plan.

La majoration précitée ne peut dépasser 30%.

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article dont notamment la définition de l'habitat social et les modalités techniques de la fixation de la majoration

**Article 77 :** Le conseil municipal peut , aussi, autoriser une majoration du coefficient d'occupation du sol ou d'utilisation foncière tels que fixés par la règle n° 13 du règlement d'urbanisme définis à l'article 75 du présent code ne dépassant pas 20% pour les constructions qui répondent aux critères de performance énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article notamment celles relatives aux critères de performance et les modalités techniques de fixation de la majoration.

**Article 78 :** La commune peut de sa propre initiative soit sur demande motivée du gouverneur dans le cas d'opération d'utilité nationale ou de projet urbain d'intérêt général décider d'élaborer ou de réviser son plan communal de développement urbain, après délibération du conseil municipal concernée, sur avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme, sur la base d'un exposé des motifs justifiant l'élaboration ,la révision, ou la rectification dudit plan.

Le rapport justificatif doit comporter outre les éléments nécessitant l'étude en question, la délimitation du périmètre d'étude de la zone concernée, le coût prévisionnel du projet et le planning de son approbation et de sa réalisation.

Le contenu du rapport justificatif de l'étude de l'élaboration, la révision, ou la rectification des plans de développement urbain communal est défini par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Article 79 :** Dès l'approbation du rapport citée à l'article précédent par le conseil communal de la collectivité locale concernée, le comité régional de développement territorial et d'urbanisme doit transmettre au président de la collectivité locale et dans un délai maximum de trente jours tous les documents nécessaires à l'établissement ou la révision du projet du plan.

**Article 80 :** L'étude de l'élaboration ou de la révision, d'un plan de développement urbain communal sur une partie ou sur la totalité du territoire, est établie par la commune concernée.

**Article 81:** Les études d'élaboration, ou de révision, du plan de développement urbain communal se font sur la base des fonds de plans cartographiques actualisés à l'échelle selon le cas de 1/5000 à 1/2000.

La commune concernée prend en charge, dès l'approbation du rapport citée à l'article 78 du présent code, l'élaboration des fonds de plans cartographiques nécessaires à l'étude de planification urbaine stratégique de la ville.

**Article 82 :** Le périmètre d'étude du plan de développement urbain communal est fixé par le conseil municipal concerné après avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme qui peut recommander le réajustement du périmètre en fonction des spécificités géographiques, environnementales et socio-économiques des territoires concernés.

**Article 83:** Le périmètre d'étude du plan de développement urbain communal est approuvé par le conseil municipal concerné après avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme et prend effet deux mois après sa notification au gouverneur.

Le périmètre d'étude est publié par arrêté du ou des présidents des communes concernées dans le journal officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien.) et sur les sites internet de la ou des communes s'ils existent et le public en est informé sur les ondes et sur la presse.

**Article 84 :** La commune concernée, peut à compter de la date de la délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration d'un plan de développement urbain communal, sursoir sur les demandes d'autorisations concernant les lotissements, les constructions, les équipements et toutes opérations susceptibles d'entraver l'exécution du plan de développent urbain communal.

Le sursis à statuer qui doit être motivé ne peut excéder un délai de dix huit mois à compter de la date de publication de l'arrêté fixant le périmètre d'étude et il ne peut être prorogé qu'une seule fois pour une durée de six mois et à l'expiration duquel une décision doit être prise par la commune concernée sur demande confirmée par le propriétaire intéressé.

Le propriétaire du terrain auquel lui a été refusée l'autorisation mentionnée à l'alinéa premier de cet article peut mettre en demeure la commune ou le service public concerné selon le cas de procéder à l'application du document d'urbanisme en vigueur.

**Article 85 :** Des périmètres de réserves foncières sont crées, autour du périmètre d'étude approuvé, au profit de la ou des communes concernées ou de l'Etat qui peut les céder aux agences foncières, dès l'approbation de ce dernier, sur une distance au moins égale à mille mètres à partir des limites de ce périmètre.

**Article 86:** Le changement de vocation agricole des terrains à urbaniser situés à l'intérieur du périmètre d'étude d'élaboration du plan de développement urbain communal, fera l'objet d'un arrêté conjoint du ministre de l'agriculture et du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de l'environnement après avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme et ce après constat sur site dûment verbalisé par les membres du comité régional.

**Article 87 :** Une concertation doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet du plan de développement urbain communal avec la société civile, les acteurs locaux, les établissements publics concernés, les professionnels, les habitants, et toutes personnalités concernées et ce pendant toute la durée de l'élaboration dudit plan, sans que cette concertation n'entrave le planning du projet.

**Article 88:** Une fois élaboré et approuvé par le conseil municipal, le projet dudit plan est ensuite transmis aux administrations, services régionaux, et établissements publics concernés, pour examen et avis à communiquer par écrit lors de la réunion du comité régional de développement territorial et d'urbanisme, et qui devra se tenir dans un délai d'un mois au maximum à compter de la date de réception du dossier à défaut de quoi l'avis du comité est réputé favorable.

L'avis du comité, accompagné des suggestions sera notifié, dans un délai de dix jours maximum à compter de la date de la réunion, au gouverneur qui le soumet au conseil de la commune concernée pour délibération et pour prise en compte des observations dudit comité et ce, dans un délai ne dépassant pas vingt et un jour.

**Article 89 :** Après réajustement du projet du plan par la commune concernée conformément aux observations formulées, au vu des articles 2, 44 et 88 du présent code, ce projet est transmis au gouverneur qui autorise son affichage et sa mise à l'enquête publique.

L'avis d'enquête est communiqué dans la presse, sur les ondes et sur les sites internet des communes concernées et publié au Journal Officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien).

Dans le cas de refus d'autorisation par le gouverneur, la commune concernée peut recourir à la juridiction compétente.

**Article 90 :** Le délai de l'affichage du plan de développement urbain communal est fixé à deux mois
Au cours du délai d'affichage, toute personne ou établissement concerné peut consigner ses observations ou oppositions sur le registre d'enquête -ouvert à cet effet au siège de la commune concernée.

**Article 91 :** A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article précédent, le Président de la commune concernée se charge de transmettre le projet du plan accompagné des oppositions et observations résultant de l'enquête, aux services régionaux directement concernés pour examen et avis lors de la réunion du comité régional de développement territorial et d'urbanisme qui se tiendra dans un délai de quinze jours maximum à compter de la date de réception des oppositions par ses membres concernés.

L'avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme est notifié à la commune concernée dans un délai de dix jours au maximum à compter de la date de la réunion.

Dès que les procédures prévues aux alinéas précédents sont achevées, le projet du plan, accompagné de l'avis et des suggestions du comité régional de développement territorial et d'urbanisme, ainsi que les observations et oppositions résultant de l'enquête publique, est soumis au conseil de la commune pour délibération définitive, et ce, dans un délai ne dépassant pas vingt et un jours à compter de la date de réception du dit plan.

**Article 92 :** Le plan de développement urbain communal approuvé et la délibération de son approbation par le conseil municipal concerné sont transmis au gouverneur pour avis avant sa transmission au journal officiel des collectivités locales (s'il est existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) pour publication. Si le gouverneur a des réserves motivées le concernant, il y'a lieu qu'il se prononce dans un délai ne dépassant pas un mois et de demander le report de la publication après réajustement du plan.

Le plan de développent urbain communal approuvé entre en vigueur trois mois après sa publication au journal officiel des collectivités locales (s'il est existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) sauf si une décision d'annulation ou de sursis est émise par le tribunal compétent et ce sur demande du gouverneur ou le ministre chargé de l'Urbanisme .

**Article 93 :** Le plan de développement urbain communal approuvé est publié et affiché par arrêté au siège de la commune concernée et fait l'objet d'information dans la presse, sur les ondes et sur les sites internet des communes concernées et publié au Journal Officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) en conformité avec l'article précédent.

**Article 94:** L'arrêté d'approbation du plan de développement urbain communal emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

**Article 95 :** La commune concernée est chargée, après approbation du plan de développement urbain communal, 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 , aux servitudes et aux aires destinées aux équipements collectifs relevant des autorités administratives publiques, et ce, par la pose de témoins visibles ; cette opération ne devrait pas entraver l'exploitation normale des terrains par leurs propriétaires, des immeubles concernés par l'opération de délimitation.

**Article 96 :** Ne sont pas permis l'édification de constructions sur des terrains nus situés dans les zones délimitées par l'article 95 du présent code ainsi que les travaux d'amélioration de constructions existantes.

Toutefois, sont permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la plantation 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 97 :** Lorsque l'autorisation d'effectuer des travaux de consolidation visés à l'article 96 du présent code ou de restauration d'un immeuble déclaré menaçant ruine est refusée par l'autorité compétente , l'administration est tenue de l'acquérir ou de l'exproprier si le propriétaire refuse de le céder à l'amiable. Elle doit dans le premier cas prendre les mesures qui s'imposent pour éviter les risques de dommages pouvant être engendrés du fait de l'état de l'immeuble.

**Article 98 :** La commune concernée procède tous les trois ans, à l'évaluation de l'exécution des orientations du plan de développement urbain communal, des projets d'investissements et des réalisations publiques qui en découlent et le cas échéant, à la révision totale ou partielle dudit plan.

Chaque commune doit établir également, s'il s'avère nécessaire , tous les trois ans, en coordination avec les administrations concernées, un nouveau projet de contrat – programme quinquennal, qu'elle soumet à l'approbation du conseil municipal concerné et à la signature des parties contractantes.

**Article 99 :** La révision du plan de développement urbain communal est effectuée dans les formes et conditions prévues pour son élaboration et son approbation.

Le plan révisé doit être accompagné d'un rapport établi par la collectivité locale concernée, spécifiant les points de révisions proposés par le conseil municipal et du plan approuvé en vigueur.

Le gouverneur peut aussi demander la révision d'un plan de développement urbain communal pour qu'il soit compatible avec le plan de développement urbain intercommunal en vigueur

Toutefois la révision partielle d'un plan de développement urbain communal portant sur un ou des éléments mineurs du plan ou la rectification d'une erreur matérielle dans ce plan peuvent être réalisée selon la forme simplifiée suivante :

- Le projet de révision partielle ou de la rectification accompagné de l'exposé des motifs sont portés a la connaissance du public conformément aux procédures prévus par les articles de 89 à 91 du présent code.
- Un arrêté du président de la commune concernée accompagné d'une délibération motivée du conseil municipal approuvant la révision partielle ou la rectification avec les éventuelles observations ou oppositions consignés des personnes intéressées est transmis au gouverneur pour publication au journal officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien).

L'arrêté du ou des présidents des communes concernées est applicable deux mois après sa réception par le gouverneur conformément aux articles 92 et 93 du présent code.

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article notamment la les changements mineures ou la rectification d'erreurs matérielles .

Toutefois il n'est pas possible de recourir aux procédures simplifiées lorsqu'il s'agit d'un changement de vocation de zones ou les cas où il en résulte une atteinte à la conception générale du plan communal de développement urbain.

**Article 100 :** Le délai de réalisation d'un plan communal de développement urbain est de dix huit mois maximum pour l'élaboration et la révision, de neuf mois pour le cas de révision partielle et six mois pour le cas de rectification, y compris les délais d'approbation, comptabilisés à partir de la date de l'arrêté délimitant le périmètre dudit plan.

## Chapitre 4 : Des plans de développement urbain simplifié

**Article 101 :** Le plan de développement urbain simplifié est un document d'urbanisme régi par les dispositions du règlement général d'urbanisme et destiné à un groupement urbain ou rural d'environ 500 constructions avec une population ne dépassant pas les 2000 habitants, situé à au moins 2 km du plan de développement urbain du chef lieu de la commune et des autres groupements similaires.

**Article 102 :** Le plan de développement urbain simplifié fixe les règles d'utilisation du sol conformément aux dispositions du règlement général d'urbanisme prévu à l'article 23 du présent code et dans le respect notamment des plans de développement urbain intercommunaux.

**Article 103 :** Le plan de développement urbain simplifié détermine, pour le territoire concerné, les objectifs généraux ainsi que les priorités de développement requis par les besoins économiques, sociaux, culturels et d'environnement. Il fixe :

- Les voies principales et les pistes rurales à aménager et à préserver pour assurer une meilleure structuration de l'espace et une bonne communication entre le noyau central et les autres localités avoisinantes.
- Les zones inconstructibles
- Les équipements de base nécessaires à réaliser;
- Les solutions techniques les plus appropriées pour l'assainissement et la gestion des déchets.
- Les moyens d'une gestion rationnelle de l'eau et des autres ressources naturelles
- Les zones d'activités en rapport avec l'activité agricole ou artisanale
- Les possibilités d'extensions éventuelles

**Article 104 :** Le conseil municipal peut de sa propre initiative ou sur demande du gouverneur décider d'élaborer son plan de développement urbain simplifié.

**Article 105:** Un arrêté du président de la commune ; après délibération du conseil municipal fixe la délimitation du périmètre d'étude du plan de développement urbain simplifié après avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme et fait l'objet d'une publication au journal officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien), d'un affichage au siège de la commune concernée et éventuellement au siège de l'arrondissement municipal ainsi que dans les lieus publics appropriés pendant la durée de l'étude.

**Article 106 :** Dès l'approbation de la note de l'exposé des motifs justifiant l'élaboration, du plan de développement urbain simplifié par le conseil de la commune concernée, le comité régional de développement territorial et d'urbanisme doit transmettre au président de la commune dans un délai maximum de quinze jours tous les documents nécessaires pour l'établissement du plan.

**Article 107 :** Une concertation doit avoir lieu au sein du conseil sur les orientations générales du projet du plan de développement urbain simplifié, avec les acteurs locaux, les établissements publics concernés, les habitants, et ce pendant toute la durée de l'élaboration dudit plan, sans que cette concertation n'entrave le planning du projet.

**Article 108 :** Une fois élaboré et approuvé par le conseil municipal, le projet dudit plan est ensuite transmis, pour examen et avis du comité régional d'urbanisme qui devra statuer dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception du dossier après avoir recueilli l'avis des administrations, services régionaux et établissement publics concernés faute de quoi l'avis du comité est réputé favorable.

L'avis du comité, accompagné des suggestions sera notifié, dans un délai de dix jours maximum à compter de la date de la réunion, au gouverneur qui le soumet au conseil de la commune concernée pour délibération et pour prise en compte des observations dudit comité et ce, dans un délai ne dépassant pas quinze jours.

**Article 109 :** Le projet du plan est après son éventuel réajustement est transmis au gouverneur qui autorise son affichage et sa mise à l'enquête publique par la commune concernée conformément aux observations formulées au vu des articles 2, 44 et 108 du présent code.

L'avis d'enquête est communiqué dans la presse, sur les ondes et sur les sites internet des communes concernées s'ils existent et publié au Journal Officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien).

Dans le cas de refus d'autorisation motivé par le gouverneur au vu de l'article 108 du présent code, la commune concernée peut recourir à la juridiction compétente.

Toutefois dans le cas de groupement urbain ou rural existant avec une population inférieur à 1000 habitants, le conseil peut décider de ne pas procéder à l'affichage public et d'entamer les procédures d'approbation définitive au vu de l'article 112.

**Article 110 :** Le délai de l'affichage du plan de développement urbain est fixé à un mois.
Au cours du délai d'affichage, toute personne ou établissement concerné peut consigner ses observations ou oppositions sur le registre d'enquête -ouvert à cet effet au siège de la commune et/ou de l'arrondissement concernée.

**Article 111 :** A l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article précédent, le Président de la commune concernée se charge de transmettre le projet du plan accompagné des oppositions et observations résultant de l'enquête, pour examen et avis au comité régional de développement territorial et d'urbanisme qui se tiendra dans un délai de quinze jours maximum à compter de la date de réception du dossier du projet.

L'avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme est notifié à la commune concernée dans un délai d'une semaine au maximum à compter de la date de la réunion.

Dès que les procédures prévues aux alinéas précédents sont achevées, le projet du plan, accompagné de l'avis et des suggestions du comité régional de développement territorial et d'urbanisme, est soumis au conseil municipal de la commune pour délibération définitive, et ce, dans un délai ne dépassant pas dix jours à compter de la date de réception du dit plan.

**Article 112 :** Le plan de développement urbain simplifié approuvé et la délibération de son approbation par le conseil municipal concerné sont transmis au gouverneur pour avis avant sa transmission au journal officiel des collectivités locales (s'il est existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) pour publication. Si le gouverneur a des réserves motivées le concernant, il y'a lieu qu'il se prononce dans un délai ne dépassant pas un mois et de demander le report de la publication après réajustement du plan.

Le plan de développent urbain simplifié approuvé entre en vigueur trois mois après sa publication au journal officiel des collectivités locales (s'il est existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) sauf si une décision d'annulation ou de sursis est émise par le tribunal compétent et ce sur demande du gouverneur ou le ministre chargé de l'Urbanisme .

**Article 113 :** Le plan de développement urbain simplifié approuvé est publié et affiché par arrêté au siège de la commune concernée et doit faire l'objet d'information dans la presse, sur les ondes et sur les sites internet de la commune concernée s'ils existent et publié au Journal Officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) en conformité avec l'article précédent.

**Article 114 :** La commune concernée est chargée, après approbation du plan de développement urbain simplifié, 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, zone de servitude et aux aires destinées aux équipements collectifs relevant des autorités administratives publiques, et ce, par la pose de bornes visibles ; cette opération ne devrait pas entraver l'exploitation normale des terrains par leurs propriétaires, des immeubles concernés par l'opération de délimitation.

Les mêmes procédures prévues aux articles de 96,97 et 98 du présent code sont applicables pour le plan de développement simplifié.

**Article 115 :** Le délai d'élaboration d'un plan de développement urbain simplifié est de six mois maximum, y compris les délais d'approbation, comptabilisés à partir de la date de l'arrêté délimitant le périmètre du plan.

Un décret gouvernemental fixera les pièces constitutives d'un plan de développement urbain simplifié.

**Article 116 :** Les études d'élaboration du plan de développement urbain simplifié se font sur la base des fonds de plans cartographiques actualisés à l'échelle selon le cas de 1/5000 à 1/2000.

## Chapitre 5 : Des plans de préservation

**Article 117:** Des « zones d'aménagement préservée » peuvent être créés lorsqu'elles présentent un intérêt patrimonial, culturel, paysager, écologique ou de nature à justifier la conservation, la restauration, la réhabilitation, la rénovation et la mise en valeur de tout ou partie de la zone.

La zone d'aménagement préservée est créée sur des sites non classés sur la liste du patrimoine, et ce sur demande des collectivités locales ou, le cas échéant, du ministère chargé de l'urbanisme après avis des départements concernés par la zone préservée.

**Article 118 :** Le plan de préservation est applicable aux zones d'aménagement préservé délimitées par tout document d'territorial, ou d'urbanisme.

Les plans de préservation sont des plans programme à l'intérieur desquels sont appelés à intervenir, dans un cadre de partenariat entre l'État, les collectivités publiques locales, et le partenariat public- privé dans le but de préserver le patrimoine urbain, architectural et naturel et de promouvoir le site pour assurer une meilleure dynamique économique, culturelle et sociale par l'aménagement des zones concernées conformément à un règlement spécifique établit à cet effet.

Le plan de préservation concerne :

- Le tissu existant dans les villes anciennes et non classés patrimoine,
- Les sites sensibles situés à proximité des agglomérations urbaines qui connaissent une dynamique spatiales accélérés engendrant des effets néfastes sur la nature et l'agriculture,
- Les sites à intérêt paysager, écologique notamment ceux situés dans les zones sensibles, le long du littoral, aux abords des lacs, les forets, oasis, désert …..

**Article 119 :** Le Plan de préservation a pour objet notamment :

**Pour les zones à intérêt patrimonial et culturel** :

- Préciser l'affectation des sols et fixer les règles générales urbaines et architecturales de construction et les servitudes les grevant, notamment, celles concernant l'implantation des constructions et l'interdiction de construire ;
- Indiquer les différentes natures d'intervention telles que la réhabilitation, la reconversion, la restructuration et la régularisation à mener en s'appuyant sur le parcellaire existant et les activités interdites pour incompatibilité avec les exigences des tissus objets des dites interventions ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et équipements publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et parkings;
- Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ;
- Identifier les immeubles et sites à classer ou à inscrire et ceux d'intérêt archéologique ainsi que les différentes actions d'aménagement, de restauration et de mise en valeur nécessaires ;
- Indiquer les servitudes de protection des monuments historiques et sites archéologiques instaurés par un texte de classement ou proposés pour classement.

**Pour les zones à intérêt paysager ou écologique :**

- Identifier et localiser les éléments de paysage, les terrains cultivés ou plantés à protéger et les zones où toute construction est interdite pour des motifs d'ordre paysager ou écologique ;
- Indiquer les possibilités d'aménagement et les mesures de protection et de mise en valeur ainsi que celles relatives à la préservation de la biodiversité et au développement durable.

**Article 120 :** Le plan de préservation est délimité, élaboré, révisé, instruit, approuvé et dérogé dans les mêmes formes et conditions que celles prévues pour le plan de développement urbain.
Les plans de préservations peuvent être élaboré sur une partie du territoire d'une ou de plusieurs collectivités locales.
Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les pièces constitutives du plan de préservation.

**Article 121 :** Le texte d'approbation du plan de préservation vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des actions et des travaux qu'il prévoit.
La déclaration d'utilité publique du plan de préservation produit effet sans limitation de durée, sauf modification du projet.

**Article 122:** La collectivité locale concernée prend toutes les mesures nécessaires en concertation avec le gouverneur et les départements ministériels concernés pour la mise en œuvre des opérations prévues par le plan de préservation.

# TITRE III : DES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE

## Chapitre premier: L'agence de gestion et de maitrise foncière

**Article 123:** Il est créé une agence de gestion et de maitrise foncière ayant pour objectif essentiel la maitrise foncière dans les zones programmés afin de réaliser :

- Des programmes de développement urbain concerté et différé
- Des réserves foncières destinées aux grands projets urbains, aux villes nouvelles aux projets d'habitat social; et notamment au développement urbain des communes
- Des projets de sauvegarde en zones urbaines ou naturelles,
- Des projets d'infrastructures et d'équipements nationaux régionaux et locaux,

Les réserves acquises ou à acquérir par l'agence seront cédées ou concédées ultérieurement au bénéficiaire des programmes et projets sus-indiqués.

En outre l'agence élabore des stratégies foncières afin de mobiliser les ressources foncières et de lutter contre l'étalement urbain et la spéculation foncière.

Un décret gouvernemental fixera les attributions, l'organisation administrative et financière de l'agence.

## Chapitre 2 : Des périmètres de développement urbain différés

**Article 124 :** L'objectif du périmètre de développement urbain différé est de constituer des réserves foncières à moyen et long terme conformément aux schémas directeurs de développement territorial à l'intérieur ou à l'extérieur d'un territoire couvert par un plan de développement urbain intercommunal ou communal en prévision de l'extension urbaine, de la création de villes nouvelles, de l'aménagement

de zones naturelles périurbaines et à la réalisation de grands équipements selon leur aptitude à accueillir le projet programmé.

**Article 125:** L'État, les collectivités locales, l'agence de gestion et de maitrise foncière bénéficient, à l'intérieur des périmètres de développement urbain différé, d'un droit de priorité à l'achat dans les conditions et formes prévues par les articles de 137 à 144 du présent code pour une période de cinq ans renouvelable deux fois à compter de la date d'approbation de l'arrêté qui les délimitent.

L'arrêté créant le périmètre détermine la nature des projets programmés et désigne le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat.

**Article 126 :** Le périmètre de développement urbain différé, est délimité par arrêté du gouverneur concerné après avis des collectivités locales, du conseil de l'établissement public intercommunal s'il existe, du comité régional de développement territorial et d'urbanisme et des ministres chargés de l'urbanisme, des finances, des domaines de l'Etat et des Affaires Foncières et de l'Agriculture.

Le périmètre de développement urbain différé est modifié dans les mêmes conditions que celles de sa création.

**Article 127 :** Peuvent être expropriés au profit de l'Etat ou de la ou des communes concernées ou l'Agence de gestion et de maitrise foncière, tout immeuble situé à l'intérieur du périmètre de développement urbain différé.

**Article 128 :** Après approbation de la délimitation du périmètre de développement urbain différé, le bénéficiaire se charge d'entamer toutes les procédures d'ordre pratique en vue de délimiter les zones comprises dans ledit périmètre et ce par la mise en place de bornes visibles, de manière à ne pas entraver l'exploitation normale par les propriétaires, des immeubles concernés par l'opération de délimitation.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre de développement urbain différé est tenu d'afficher, dans un délai de trois mois à compter de la date de la publication de l'arrêté de délimitation du dit périmètre, le plan y est annexé, au journal officiel des collectivités locales(s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) et ce, pour une période d'une année, aux sièges du gouvernorat et des communes concernés, tout en invitant le public par la voie de la presse et sur les ondes à en prendre connaissance.

**Article 129 :** Tout propriétaire d'immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre de développement urbain différé et soumis au droit de priorité à l'achat, peut, à partir de la date de l'approbation de l'arrêté de délimitation, proposer au bénéficiaire du droit de priorité à l'achat, l'acquisition de cet immeuble dans les conditions et formes prévus par les articles de 137 à 144 du présent code et sous réserves des prescriptions spécifiques du présent article.

La négociation du bénéficiaire du droit de priorité avec le ou les propriétaires d'immeubles limitrophes ne peut se faire qu'avec celui ou ceux qui possèdent ensemble au moins 5% de la surface totale du périmètre dudit projet sans être inférieure à dix hectares.

## Chapitre 3 : Des réserves foncières

**Article 130 :** Des périmètres de réserves foncières peuvent être créés au profit de l'Etat ou des collectivités locales ou les agences foncières, ou l'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine, ou des établissement publics ayant les attributions et les compétences d'aménagement et de maitrise foncière en dehors des zones couvertes par des documents d'urbanisme et destinées notamment à :

- Des opérations d'intérêt national et des projets d'intérêt général,
- Des opérations d'urbanisme tels que les grands projets urbains, les nouvelles villes,

- L'implantation des grands équipements et infrastructures prévus ou à prévoir tels que le réseau principal de voirie, les installations aéroportuaires, portuaires , logistiques et ferroviaires,
- Des projets éducatifs, sanitaires sportifs, ou autres tels qu'ils sont prévus par les documents de développement territorial ou d'urbanisme prévus par le présent code.

Peuvent être également créées des réserves foncières dans les zones couvertes par un document d'urbanisme lorsque :

- L'intérêt général le justifie en raison du développement prévisible de l'urbanisation,
- L'urbanisation est de nature à créer un déséquilibre dans l'aménagement futur d'un territoire donné,
- La collectivité locale décide en concertation avec les ministères concernés de maitriser les emplacements réservés aux zones vertes, aux équipements collectifs publics et aux voies primaires dans le cadre du contrat - programme prévu dans l'article 98 du présent code,
- Les conditions sociales nécessitent la réalisation d'un programme d'habitat social.

**Article 131 :** Les périmètres de réserves foncières sont délimités par arrêté du gouverneur concerné en concertation avec les collectivités locales concernées et après avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme, des ministres chargés de l'urbanisme, des finances, des domaines de l'Etat et des Affaires Foncières et de l'Agriculture.

**Article 132 :** Les communes ou établissements intercommunaux sont tenus d'indiquer sur les documents d'urbanisme les périmètres de réserves foncières à affecter aux différents départements ministériels ou établissements publics concernés en tenant compte des différentes cartes d'organisation universitaire, scolaire, sanitaire, culturelle ou autre .

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article.

**Article 133 :** Aucun immeuble acquis dans le cadre d'une réserve foncière ne peut être cédé en pleine propriété par le bénéficière au profit des tiers que si la cession est opérée au profit d'un établissement public ayant compétence pour la réalisation de l'un des projets précités à l'article 130 du présent code.

**Article 134 :** Les réserves foncières sont acquises à l'amiable ou par voie d'expropriation ou par l'exercice, de l'Etat ou des collectivités locales ou des établissement publics ayant les attributions et les compétences d'aménagement et de maitrise foncière, d'un droit de priorité à l'achat pour une période de dix ans à compter de la date de la publication au journal officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) dans les conditions prévus par l'article 128 du présent code.

Ce droit de priorité à l'achat peut être prorogé deux fois pour une période de cinq ans.

**Article 135 :** Le propriétaire d'un immeuble situé dans le périmètre d'une réserve foncière peut mettre en demeure l'Etat ou la commune ou le service public concerné d'acquérir l'immeuble dans les conditions fixées à l'article 139 du présent code.

**Article 136 :** Le périmètre de réserve foncière est modifié ou supprimé dans les mêmes conditions que celles de sa création.

## Chapitre 4 : Du droit de priorité à l'achat et de l'expropriation pour utilité publique à l'intérieur du périmètre de développement urbain différé ou de réserves foncières

**Article 137:** A défaut d'accord à l'amiable avec le propriétaire du bien situé dans un périmètre de développement urbain différé ou d'un périmètre de réserve foncière pour l'acquisition de ce bien, il peut être procédé à l'expropriation de ce bien pour utilité publique.

**Article 138:** Le bénéficiaire d'un droit de priorité à l'achat visé aux articles 125 et 130 du présent code sur les biens situés à l'intérieur du périmètre d'une réserve foncière commence à jouir de ce droit à partir de la date de la publication de l'arrêté de création de ces périmètres conformément aux articles 128 et 134 du présent code.

**Article 139 :** A peine de nullité de toute aliénation du bien situé dans les périmètres sus- indiqués le propriétaire , passé un délai de deux ans doit mettre en demeure par huissier notaire avec accusé de réception à l'autorité titulaire du droit à la propriété d'achat d'acquérir le bien avec l'indication du prix proposé.

La mise en demeure précité doit mentionner les locataires et autres personnes ayant des droits réels ou personnels sur le bien ainsi que les servitudes qui pourraient le grever.

Le titulaire du droit à l'achat doit procéder à la publication de la décision d'acquérir ce bien conformément aux procédures prévues à l'article 128 du présent code.

Les personnes intéressées doivent faire valoir leur droit auxdits titulaires dans les deux mois à compter de date de ladite publication à défaut de quoi ils perdent tout droit à être indemnisés par le titulaire sauf le recours contre le propriétaire.

En cas de refus ou a défaut de réponse du titulaire du droit à la priorité d'achat dans un délai d'un an à compter de la date de la réception de la mise en demeure, le bien n'est plus soumis au droit de la priorité à l'achat, et la procédure de l'expropriation de l'immeuble peut être engagé au profit du titulaire du droit à la priorité, et le cas, échéant au profit de l'Etat.

**Article 140 :** Si la proposition du prix fixée selon la réglementation en vigueur est acceptée par le propriétaire, le titulaire est tenu de payer le prix de l'acquisition dans les deux ans qui suivent la date de réception de la demande d'acquisition.
A défaut d'accord sur le prix celui-ci est fixé et payé comme en matière d'expropriation pour utilité publique.

**Article 141:** Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat ne peut être mis en possession de l'immeuble dans les cas prévus par le présent code qu'après payement de son prix.

**Article 142 :** Un droit de rétrocession du bien acquis peut être exercé par l'ancien propriétaire dans les mêmes conditions comme en matière d'expropriation pour utilité publique.

En cas de renonciation du titulaire du droit à la priorité à l'achat à conserver la priorité du bien acquis le ou les anciens propriétaires bénéficient d'un droit de priorité pendant les six mois après avoir été informé par écrit par ledit titulaire de la possibilité de la reprise de son bien.

Conformément aux dispositions règlementaires en matière d'expropriation pour utilité publique, le prix sera fixé.

**Article 143 :** Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre de développement urbain différé ou du périmètre d'une réserve foncière doit demander la pré-notation de son droit sur les titres fonciers, lorsqu'il s'agit d'immeubles immatriculés.

La pré-notation 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, elle est périmée et cesse de produire effet à l'expiration d'un délai de cinq ans à partir du jour de son inscription, sauf le cas de son renouvellement avant ce délai, et ce, dans la limite des périodes du droit de priorité tel que mentionné aux articles 125 et 134 du présent code.

**Article 144 :** L'Etat, la ou les communes concernées, l'agence de gestion et de maitrise du foncier qui exercent le droit de priorité à l'achat peuvent demander au tribunal compétent et ce, dans les mêmes délais et formes fixés au code des droits réels, de remplacer déclarer acquéreur par le bénéficiaire du

droit de priorité au prix fixé par le tribunal compétent, conformément à la législation régissant d'expropriation pour utilité publique

## Chapitre 5 : Le droit de délaissement

**Article 145 :** Le propriétaire d'un immeuble sur le quel est exercé ou qui est grevé d'une servitude limitant son droit d'en jouir ou d'en user dans les cas et les conditions prévus par la législation en vigueur peut exiger de l'Etat ou de la commune ou du service public concerné d'acquérir ledit immeuble.

Ce droit appelé droit de délaissement et prévu par les articles 125 et 134 du présent code s'exerce dans les conditions suivantes :

- Une mise en demeure par huissier notaire ou par lettre recommandé avec accusé de réception au président de la commune où se situe l'immeuble concerné et mentionnant tous les locataires et tous ceux qui ont droit sur l'immeuble en lui indiquant le prix demandé.
- La commune ou l'établissement intercommunal ou le service public concerné doit par une publicité collective opérée informer éventuellement les autres personnes intéressées de se faire connaitre à ces derniers dans le délai de trois mois a défaut de quoi ils perdent tout droit à être indemnisés

La commune ou l'établissement intercommunal ou le service public mise en demeure d'acquérir l'immeuble doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception de la mise en demeure par eux et à défaut de réponse au cours de ce délai le silence du bénéficiaire équivaut à une renonciation de sa part à l'exercice du droit de priorité à l'achat.

- Si le prix d'acquisition est fixé à l'amiable un contrat de cession est conclu à cet effet entre les deux parties et le prix convenu sera payé ou consigné au nom du vendeur à la Trésorerie Générale de Tunisie dans un délai de deux ans. à compter de la réception par la commune ou l'établissement intercommunal de la demande d'acquisition.
- En cas de désaccord sur le prix celui-ci est fixé par le tribunal compétant comme en matière d'expropriation et doit être payé au plus tard deux ans à compter de la date de la décision juridictionnelle définitive.

**Article 146 :** L'acte ou la décision portant acquisition de l'immeuble par la commune ou l'établissement public intercommunal ou le service public concerné éteint tous les droits réels et personnels sur les immeubles acquis et les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix du transfert de la propriété de l'immeuble.

## Chapitre 6 : Les associations foncières urbaines des propriétaires

**Article 147 :** Une association foncière urbaine de propriétaires groupant obligatoirement tous les propriétaires concernés des terrains et immeubles situés dans une zone déterminée peut être constituée par arrête du président de la commune sur son initiative ou sur proposition des propriétaires concernés et publié au journal officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) et ce pour la mise en œuvre des documents d'urbanisme, le remembrement ou le lotissement des propriétés, l'aménagement des voies privées et leurs dépendances ainsi que la mise en œuvre des procédures légales et administratives en vue d'assainir l'assiette foncière de la zone.

Les associations foncières et urbaines des propriétaires sont dotées de la personnalité civile dans la limite des attributions fixées par le présent code.

**Article 148 :** Le président de la commune concernée se charge de l'établissement d'un plan délimitant la zone concernée par la constitution d'association foncière urbaine des propriétaires et porté à la

connaissance du public par affichage et publié au journal officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien).

L'arrêté constituant l'association foncière urbaine de propriétaires comporte l'approbation de la délimitation de la zone d'intervention ainsi que le programme d'intervention de cette association foncière urbaine conformément au plan mentionné à l'alinéa précédant du présent article.

**Article 149 :** Les associations foncières urbaines de propriétaires sont soumises à un statut-type, par décret gouvernemental qui fixe les attributions de l'association foncière urbaine des propriétaires et les règles déterminant son organisation et son fonctionnement.

**Article 150 :** L'association foncière urbaine 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 déduits 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 151 :** Le président de la commune concernée se charge, avant de proposer la constitution de l'association foncière urbaine des propriétaires conformément aux dispositions de l'article 147 du présent code de convoquer, en cas de nécessité, individuellement par lettre recommandée, et par voie d'une annonce publiée au journal officiel tunisien, et dans les journaux, et par voie d'affichage au siège de la commune, les propriétaires de terrain ou de construction situées dans le périmètre de l'association ainsi que les tuteurs et mandataires des propriétaires mineurs concernés à une assemblée générale d'information et se charge après la constitution de l'association de les convoquer, par les mêmes moyens précités.

**Article 152 :** La première assemblée générale de l'association foncière urbaine de propriétaires, présidée par le président de la commune concernée ou par son représentant, se charge après sa constitution, d'élire un comité de l'association composé de huit membres chargés de représenter l'association et ce, pendant une durée de deux ans renouvelables.

L'élection du comité a lieu en présence au moins de la majorité des propriétaires.

En cas d'absence de la majorité des propriétaires, les membres du comité de l'association 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 153 :** 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 foncière des propriétaires, et ce après approbation légale de l'assemblée générale et sous le contrôle du président de la collectivité locale concernée.

**Article 154 :** Le comité de l'association foncière urbaine des propriétaires se charge, sous le contrôle du président de la commune concernée, 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 de développement communal 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 foncières urbaines des propriétaires.

En matière de remaniement foncier, le comité de l'association foncière urbaine des propriétaires peut, en concertation avec tous les propriétaires, 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 document d'urbanisme afférent sans tenir compte de la plus-value due à la spéculation et aux travaux structurants exécutés ou projetés.

Le cas échéant, le comité de l'association peut avoir recours au président de la commune pour déclarer l'opération d'utilité publique et procéder à sa réalisation conformément à la législation en vigueur en matière d'expropriation pour cet effet.

**Article 155 :** 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 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 du comité de l'association foncière urbaine des propriétaires aux propriétaires concernées ou à leurs représentants s'ils sont mineurs ou absents.

**Article 156 :** 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 du Cadastre 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 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 157 :** Au cas où l'indemnité fixée par l'expertise mentionnée au premier alinéa de l'article 155 du présent code est jugée insuffisante, le propriétaire concerné 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 155 du présent code.

**Article 158 :** 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 159 :** La dissolution de l'association foncière urbaine de propriétaires peut être prononcée par arrêté du président de la commune concernée et ce, après audition de ladite association et ce dans les cas suivants :

- Fin ou dépassement de la mission pour laquelle l'association foncière urbaine des propriétaires a été constituée,
- Inobservation par l'association foncière urbaine, des dispositions du présent code,
- Violation par l'association du statut-type.

**Article 160 :** 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 par les

associations foncières urbaines de propriétaires à l'exception des décisions administratives qui demeurent du ressort du tribunal administratif.

# TITRE IV: DES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT URBAIN

## Chapitre premier : Les villes nouvelles

**Article 161 :** La ville nouvelle en tant qu'entité urbaine cohérente, polyfonctionnelle et dynamique est un instrument de planification urbaine et de réalisation de grands centres urbains plurifonctionnels et équilibrés permettant des modes d'aménagement nouveaux, générateurs d'emploi, répondant aux impératifs d'une politique volontariste de développement et d'aménagement urbain, qui se construit dans un contexte social, économique, culturel et spatial préalablement défini dans tous ces aspects planimétrique, volumétrique, fonctionnel, environnemental.

La ville nouvelle répond aux besoins des populations par des composantes mixtes et complémentaires dans le cadre d'exigences de développement et d'aménagement. Elle est caractérisée par la mixité sociale et fonctionnelle et est dotée d'espaces verts, de moyens de communication et de voies de circulation structurées et différenciées ainsi que par des équipements importants et diversifiés.

**Article 162 :** Les villes nouvelles doivent être conçues, aménagées et construites en totalité en collaboration entre l'État, les communes, les opérateurs publics aménageurs et constructeurs, et dans le cadre de partenariat public- privé.

Les villes nouvelles sont crées en dehors des plans de développement urbain communaux.

Un décret gouvernemental fixera les conditions du partenariat établi entre « l'établissement public de la ville nouvelle » et les partenaires pour l'aménagement et la construction des villes nouvelles.

**Article 163 :** La ville nouvelle est créée par décret gouvernemental après avis du comité interministériel cité à l'article 4 du présent code sur la base d'une étude d'opportunité et de faisabilité réalisée à cet effet et après avis des collectivités locales concernées.

Elle peut être implantée sur une ou plusieurs communes.

Afin de délibérer sur la ville nouvelle, le ou les conseils municipaux doivent se réunir en session extraordinaire dans un délai d'un mois après la réception du projet de la ville nouvelle.

Le conseil national d'urbanisme, d'Habitat et de Construction assure en association avec les représentants des collectivités locales concernées le suivi de la réalisation des villes nouvelles, et est notamment chargé de :

- Examiner les projets de villes nouvelles en termes d'opportunité, choix du site et viabilité économique du projet, et valider la configuration générale de la ville nouvelle
- Etudier le montage financier et proposer les mesures pour la mobilisation des financements nécessaires à la réalisation du programme des villes nouvelles
- Assurer le suivi de l'avancement du projet et la coordination avec les différents intervenants à travers l'évaluation des réalisations;
- Prendre les mesures nécessaires à la création de l'établissement public de la ville nouvelle en charge de la gestion et de la réalisation du projet.

Le conseil national d'urbanisme, d'Habitat et de Construction soumet pour avis au comité interministériel un rapport se rapportant à la création, le suivi et la réalisation de la ville nouvelle

**Article 164 :** Il est créé « un établissement public de la ville nouvelle » ayant la forme soit d'établissement public doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière soit de société de droit privé dont le capital est détenu en totalité ou en majorité par l'Etat et/ou les collectivités locales.
Un décret gouvernemental fixera l'organisation administrative et financière de l'établissement public de la ville nouvelle.

**Article 165 :** La délimitation du périmètre de la ville nouvelle est établie en fonction des orientations des schémas directeurs de développement territorial, du plan de développement urbain intercommunal ou communal concernée ou des études spécifiques réalisées à cet effet et est publiée par décret gouvernemental.

**Article 166 :** Des périmètres de développement urbain différé et/ ou des réserves foncières nécessaires à l'extension des villes nouvelles peuvent être crées autour du périmètre délimité pour sa création, dès l'approbation de ce dernier, sur une distance au moins égale à 1000 m à partir des limites du périmètre approuvé.

En cas d'impossibilité technique, de proximité avec un site classé ou de servitudes des grandes infrastructures, la réduction de cette distance ou de son augmentation est envisageable pour des raisons justifiées, sur proposition de l'établissement public de la ville nouvelle et après avis des collectivités locales concernées et du comité régional de développement territorial et d'urbanisme.

**Article 167 :** Il est établi à l'intérieur des limites du périmètre de la ville nouvelle, un programme d'intervention qui définit les différentes composantes de cette ville, sur la base d'un concours d'urbanisme national ou international lancé à cet effet.

Un décret gouvernemental définit les pièces constitutives du projet de la ville nouvelle.

**Article 168 :** Le décret gouvernemental de création de la ville nouvelle vaut :
- Déclaration d'utilité publique pour l'expropriation de tous les immeubles et terrains nécessaires à la réalisation de cette ville et du droit de priorité à l'achat.
- Déclaration du changement de vocation agricole des terrains à urbaniser, situés à l'intérieur du périmètre en question.
- Approbation du périmètre de projet urbain différé et/ou de réserve foncière pour le périmètre d'extension de la ville nouvelle en question et est soumis au droit de priorité à l'achat ou susceptible d'expropriation pour utilité publique tel que prévu aux articles de 137 à 144 du présent code.

Toutefois peuvent être exemptés de l'expropriation, les immeubles et terrains ayant fait l'objet d'un accord de partenariat avec l'établissement public de la ville nouvelle en question, dans un délai de six mois, renouvelable une fois, à partir de la publication au journal officiel du décret gouvernemental de la création de la ville nouvelle.

L'exemption citée à l'alinéa précédent, avec le ou les propriétaires d'immeubles, ne peut se faire qu'avec celui ou ceux qui possèdent ensemble au moins 5% de la surface totale du périmètre de la ville nouvelle sans être inférieure à 5 ha.

Afin de permettre la maitrise foncière de la totalité du périmètre de la ville nouvelle, l'expropriation des immeubles et des droits réels immobiliers compris à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle doit être réalisée dans un délai maximum de cinq ans.

Les propriétaires ont le droit de délaissement dans les conditions fixées à l'article 145 et l'indemnisation se fera sur la base de la valeur du foncier à la date de l'apparition du décret gouvernemental relatif au périmètre de création de la ville nouvelle et de son extension et est fixé comme en matière d'expropriation pour utilité publique, sans la prise en considération de la plus-value.

**Article 169 :** Dès la publication du décret gouvernemental de création de la ville nouvelle, il est opposé un sursis à statuer à toute demande d'autorisation de lotissement, de construction, de morcellement, de création des opérations d'ensemble à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle ou de réserve foncière

y afférente pour un délai fixer par l'établissement public de la ville nouvelle en rapport avec la gestion et la réalisation du projet et au vu de l'article 175 du présent code.

Sont également cédés ou apportés en partenariat avec l'établissement public de la ville nouvelle, les biens du domaine de l'Etat, situés dans le périmètre de la ville nouvelle.

Les collectivités locales peuvent apporter en partenariat avec l'établissement public de la ville nouvelle des biens de leur domaine.

La liste des biens et terrains prévus au présent article est fixée par le décret gouvernemental portant approbation du périmètre de la ville nouvelle.

**Article 170 :** Le projet de la ville nouvelle est établi par l'établissement public de la ville nouvelle en concertation avec les ministères et les communes concernés.

Il est soumis à l'avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme qui doit formuler des propositions dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a été saisi, a défaut de quoi son avis est considéré favorable.

**Article 171 :** Les conseils municipaux concernés doivent délibérer sur le projet de la ville nouvelle dans un délai d'un mois à compter de la réception du projet

**Article 172 :** Le projet de la ville nouvelle est approuvé par décret gouvernemental après avis du comité interministériel cité à l'article 4 du présent code, et est affiché aux sièges des collectivités locales concernées.

Il est modifié dans les mêmes formes et conditions que celles de son élaboration et son approbation.

**Article 173 :** Le décret gouvernemental d'approbation du projet de la ville nouvelle vaut déclaration d'utilité publique des opérations nécessaires à la réalisation des équipements d'infrastructures et des équipements publics qu'il prévoit.

A l'exception des terrains réservés à la réalisation du réseau viaire, des infrastructures et des équipements publics qui sont directement incorporés dans le domaine public de l'Etat ou de la commune, selon le cas, et à titre gratuit, les effets de la déclaration d'utilité publique cessent à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de publication au "journal Officiel de la république tunisienne" du texte d'approbation dudit projet de la ville nouvelle.

**Article 174 :** Nonobstant toute disposition contraire et à compter de la date du décret gouvernemental portant approbation du projet de la ville nouvelle, les dispositions de ce dernier l'emportent, en cas de divergence, sur celles des documents d'urbanisme en vigueur et, le cas échéant, sur celles de tout autre plan sectoriel applicable à l'intérieur du périmètre couvert par le projet de la ville nouvelle.

**Article 175 :** A compter de la date de publication du décret gouvernemental portant approbation du projet de la ville nouvelle, tout projet de construction, de lotissement, de projet d'ensemble ou de morcellement ne peut être autorisé que s'il est compatible avec les dispositions dudit projet de la ville nouvelle.

**Article 176 :** L'établissement public de la ville nouvelle en concertation avec les communes concernées, prend toutes les mesures nécessaires pour la réalisation et le respect des prescriptions du projet de la ville nouvelle.

**Article 177 :** Sous réserve du respect des règlements généraux de construction, l'organisme en charge de villes nouvelles établit un règlement de construction applicable à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle sur avis du conseil national d'Urbanisme, d'Habitat et de Construction.

Ce règlement fixe notamment, les règles de sécurité que doivent respecter les constructions ainsi que les conditions auxquelles elles doivent satisfaire dans l'intérêt de la protection de l'environnement, de

l'économie d'énergie et l'utilisation rationnelle des ressources naturelles, de la fonctionnalité et de la mobilité et de l'esthétique urbaine.

**Article 178 :** Est remise à la commune concernée, la totalité de la ville nouvelle dont les principales composantes et les équipements nécessaires à sa viabilité sont réalisés et ce dans un délai n'excédant pas trente ans à compter de la date du décret gouvernemental portant publication du projet de la ville nouvelle.

Cette réception est approuvée par décret gouvernemental sur avis du comité interministériel.

Ce décret gouvernemental fixe les droits et obligations de l'établissement public en charge de la ville nouvelle, cette réception est effectuée par une convention établie entre la ou les communes concernées ou éventuellement l'établissement intercommunal et l'établissement de la ville nouvelle.

## Chapitre 2 : Les projets de développement urbain concerté

**Article 179 :** Le projet de développement urbain concerté est l'opération par laquelle l'Etat , l'établissement public intercommunal, les communes ou les opérateurs publics, en ayant compétence et en partenariat avec le privé interviennent pour la réalisation des programmes d'aménagement, d'équipement, de rénovation, de réhabilitation, de préservation dans les territoires couverts par un plan de développement urbain intercommunal ou un plan de développement urbain communal et ce en concertation avec les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur du périmètre dudit projet ; ces propriétaires doivent posséder ensemble au moins 5% de la surface totale du périmètre du dit programme sans être inférieure à cinq hectares.

**Article 180 :** Le périmètre du projet de développement urbain concerté, est délimité par les présidents de la ou les communes concernées après délibération des conseils municipaux ou du conseil de l'établissement public intercommunal selon le cas et avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme lorsque le projet concerne une seule commune ou un ensemble de commune et il n'est pas situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ou d'un projet d'intérêt général.

Il est délimité par le gouverneur dans les autres cas après avis de la ou les communes concernées et du comité régional précité.

**Article 181 :** Les critères de choix du site du projet de développement urbain concerté doit tenir compte de l'accessibilité, des possibilités du raccordement aux réseaux divers, des dispositions de sécurité , des risques liées à la zone, de la maitrise foncière qui ne peut être inférieure à au moins 50% de la surface du périmètre d'intervention proposé en zone nouvellement urbanisé et à 25% en zone de rénovation urbaine ou de reconstruction.

Seront réservés obligatoirement, au moins 10% de la superficie constructible du projet de développement urbain concerté à l'habitat social dans la zone projetée ou à sa proximité sans que cette superficie ne soit inférieure à 10 ha.

**Article 182 :** Le bénéficiaire du périmètre du projet de développement urbain concerté se charge d'établir un dossier comprenant le programme visé à l'article 179 du présent code et un plan qui fixe :

- Les modes d'utilisation des sols,
- Les emplacements, la nature et la destination des constructions,
- Des ouvrages et des équipements collectifs,
- Le réseau routier et les réseaux divers,
- Les servitudes à observer.

En cas de maitrise foncière, le bénéficiaire du périmètre du projet de développement concerté doit présenter :

- Soit un dossier de lotissement si la surface du périmètre concerné est inférieure ou égale à cinquante hectares.
- Soit un plan de cohérence et un dossier de lotissement si la surface du périmètre concerné est supérieure à cinquante hectares.

Le plan de cohérence est soumis aux mêmes procédures de consultation et d'approbation du conseil communal concerné citées aux articles citée aux articles 88 et 92 du présent code.

Les pièces constitutives du projet de développement urbain concerté et du plan de cohérence seront fixées par un décret gouvernemental.

**Article 183 :** Le projet de développement urbain concerté est soumis après approbation ou avis selon le cas par le ou les conseils municipaux concernés ou le conseil de l'établissement public intercommunal aux mêmes procédures de consultation, d'affichage et d'enquêtes prévues pour le plan de développement urbain communal.

**Article 184 :** Après accomplissement des procédures citées aux articles de 86 à 91 du présent code le projet d'aménagement concerté, un arrêté d'application est pris par le président de la commune ou de l'établissement public intercommunal lorsque le projet concerne une seule commune. Le projet est approuvé par le gouverneur, dans les autres cas après avis de la ou les communes concernées et du comité régional développement territorial et d'urbanisme.

La décision d'approbation du dossier du projet et du programme emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Les règlements d'urbanisme prévus par le projet de développement urbain concerté peuvent modifier ou remplacer les règlements d'urbanisme en vigueur avant l'approbation dudit projet.

**Article 185 :** Le projet de développement urbain concerté approuvé et la délibération de son approbation par le ou les conseils municipaux concernés ou par le conseil de l'établissement public intercommunal concerné sont transmis au gouverneur qui assure sa publication au journal officiel des collectivités locales (s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien).

Le projet de développement urbain concerté approuvé est applicable deux mois après avoir été soumis au gouverneur pour publication au journal officiel des collectivités locales (s'il existe s'il existe et le cas échéant dans le journal officiel tunisien) sauf décision contraire d'annulation ou de sursis par la juridiction compétente.

La révision du projet de développement urbain concerté est soumise aux mêmes procédures prévues pour son approbation.

**Article 186 :** Les opérations mentionnées à l'article 179 du présent code sont réalisées en régie direct par l'un des intervenants cités au même article.

Néanmoins, la réalisation de ces opérations peut être concédée à des personnes ayant les compétences appropriées dans les conditions prévues par la législation en vigueur assurant notamment la publicité de l'opération, la mise en compétition des candidats et le contrôle efficace du concessionnaire par le concédant selon un cahier de charge élaboré à cet effet conformément à la législation en vigueur.

**Article 187 :** Peuvent être expropriés au profit de l'Etat ou de la ou des communes concernées ou l'Agence de gestion et de maitrise foncière, des intervenants cités à l'article 179 du présent code, tout immeuble situé à l'intérieur du périmètre du projet de développement concerté.

**Article 188 :** L'Etat, la ou les communes concernées ou l'Agence de gestion et de maitrise foncière ou les intervenants cités à l'article 179 du présent code bénéficient pour les immeubles situés à l'intérieur

du périmètre de développement concerté d'un droit de priorité à l'achat qu'elle exerce pendant cinq ans à compter de la date de publication de l'arrêté portant création du périmètre dudit périmètre dans les mêmes conditions définies aux articles de 118 et 119 du présent code.

Ce droit de priorité à l'achat peut être prorogé :

- Une seule fois pour une période similaire de cinq ans si le périmètre en question est situé dans une zone urbaine,
- Deux fois pour une période similaire de cinq ans si le périmètre en question est situé dans une zone non urbaine.

**Article 189 :** Après la publication de la décision d'approbation de la création du projet de développement urbain concerté les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur du périmètre dudit projet peuvent mettre en demeure le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat de procéder à l'acquisition de leur immeuble dans les conditions et formes prévues par les articles 145 et 146 du présent code

**Article 190 :** Après approbation de la délimitation du périmètre de développement urbain concerté, le bénéficiaire se charge d'entamer toutes les procédures d'ordre pratique en vue de délimiter les zones comprises dans ledit périmètre et ce par la mise en place de bornes visibles, de manière à ne pas entraver l'exploitation normale par les propriétaires, des immeubles concernés par l'opération de délimitation.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre de développement urbain concerté est tenu d'afficher, dans un délai de quinze jours à compter de la date de promulgation de l'arrêté de délimitation du dit périmètre, le plan y est annexé, et ce, pour une période d'une année, au siège du gouvernorat ou de la commune, selon le cas, tout en invitant le public à en prendre connaissance par la voie de la presse auditive, écrite et tout autre moyen de communication.

**Article 191 :** Les propriétaires des terrains ou locaux situés dans un périmètre de développements concerté, peuvent participer à la réalisation du projet à l'intérieur de ce périmètre en vertu d'une convention qui sera conclue entre l'intervenant et le propriétaire de l'immeuble dans les conditions prévu par l'article 179 du présent code et suivant un cahier des charges approuvé par décret gouvernemental.

**Article 192 :** 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 dans le cadre du projet d'aménagement concerté, 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 la règlementation en vigueur, 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 193 :** Participent obligatoirement aux frais d'exécution du projet de développement urbain concerté, tous les propriétaires d'immeubles situés à l'intérieur du périmètre dudit projet 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 191 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 de ce projet.

Les critères, les modalités et le montant de cette participation seront fixés par décret gouvernemental.

## Chapitre 3 : Les opérations urbaines d'ensemble

**Article 194 :** L'opération urbaine d'ensemble a pour objet la réalisation d'un programme d'habitat, touristique, industriel, ou autre par un opérateur public ou privé ou dans le cadre d'un partenariat.

L'opération doit être composée d'un programme d'aménagement, assurant une cohérence générale et l'unité du projet de manière à répondre aux conditions d'insertion dans le site urbain, de qualité architecturale et de cohérence des activités.

**Article 195 :** Le dossier de l'opération d'ensemble est constitué d'un plan de cohérence, d'un dossier de lotissement comprenant un règlement d'urbanisme et d'un dossier de permis de bâtir, accompagné d'une vue perspective générale et d'un plan paysager.

L'élaboration et la révision d'un plan de cohérence dans le cadre d'une opération urbaine d'ensemble est soumise aux mêmes procédures d'approbation du plan de cohérence tel que définies à l'article 182 du présent code.

**Article 196 :** Après l'approbation de l'opération urbaine d'ensemble par la commune ou l'établissement intercommunal concerné selon le cas, après avis du comité régional de développement territorial et d'urbanisme, l'opérateur est appelé à achever les travaux primaires d'aménagement avant d'entamer les travaux de construction et de les faire réceptionner par la commune concernée.

Le règlement d'urbanisme de l'opération urbaine d'ensemble doit être compatible avec le règlement d'urbanisme du plan de développement urbain intercommunal ou communal de la zone où se situe le projet.

La révision du règlement d'urbanisme applicable dans le cadre d'une opération urbaine d'ensemble est soumis aux mêmes procédures d'approbation du plan de cohérence telles que définies à l'article 195 du présent code.

**Article 197 :** En cas de périmètre faisant l'objet d'opération urbaine d'ensemble d'une surface inférieure ou égale à cinquante hectares, le quart de cette surface doit être affectée à la réalisation des programmes d'habitat social et le tiers pour une surface supérieure à 50 hectares.

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article et notamment le contenu du plan de cohérence et des pièces constitutives du dossier de l'opération urbaine d'ensemble

## Chapitre 4 : Les grands projets urbains

**Article 198 :** Le « grand projet urbain » en tant que projet territorial, prenant compte de l'ensemble des enjeux de la ville à l'échelle du territoire concernée et mettant en œuvre des mesures d'aménagement permettant d'articuler étroitement les différentes composantes du dit « grand projet urbain » avec des stratégies sociales et économiques, pour apporter une valeur ajoutée à la ville, est un outil de planification urbaine permettant de maitriser l'évolution et la croissance de la ville sur la durée à travers un urbanisme de projet et non de zoning.

Un décret gouvernemental précisera le cadre général et les cadres spécifiques applicables à chaque catégorie de grand projet urbain ainsi que les pièces constitutives du dossier du grand projet urbain notamment le règlement de construction y afférant.

**Article 199 :** Les grands projets urbains ont pour objectifs :

- La redynamisation urbaine des parties de la ville et leur insertion dans la dynamique de développement globale.
- La création de nouvelles centralités urbaine et l'apport des technologies nouvelles,
- La stabilisation des populations actives dans leurs régions .
- La diversification et l'amélioration du paysage urbain ,
- La préservation et le renouvellement du patrimoine immobilier,
- Le développement des équipements, des activités économiques , de l'infrastructure et des équipements importants et diversifiés

- La promotion du développement local, régional et national,

**Article 200 :** Le projet urbain est créé par décret gouvernemental après avis du comité interministériel cité à l'article 4 du présent code, sur la base d'une étude d'opportunité et de faisabilité réalisée à cet effet et après avis des collectivités locales concernées.

**Article 201 :** Le décret gouvernemental créant le projet urbain, délimite son périmètre et précise son montage financier et institutionnel.

**Article 202 :** Le décret gouvernemental de déclaration du projet urbain vaut :
- Déclaration d'utilité publique du projet urbain,
- Déclaration de changement de vocation des terrains situés à l'intérieur du périmètre en question.

**Article 203 :** Sur demande d'un ou des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur du périmètre en question et dont la superficie représente au moins 5% de la surface totale du périmètre du grand projet sans être inférieure à cinq hectares et avec l'accord du bénéficiaire du grand projet urbain, un accord de partenariat avec le bénéficiaire du grand projet en question est établi dans un délai de six mois à partir de l'apparition du décret gouvernemental de la déclaration du projet renouvelable une fois.

**Article 204 :** Le grand projet urbain est géré par une unité de pilotage et de suivi créée par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme sur proposition du ministre concerné par ledit grand projet.

**Article 205 :** Il est établi à l'intérieur des limites du périmètre des grands projets urbains, un plan d'ensemble qui définit les différentes composantes du projet.

**Article 206 :** Le plan d'ensemble du grand projet urbain est élaboré par le ministère concerné dont relève le projet en collaboration avec le ministère chargé de l'urbanisme

Le plan du projet est soumis à la procédure de l'enquête inter- service et d'approbation prévue aux articles 170 et 171 du présent code.

**Article 207 :** Le plan d'ensemble du projet urbain est soumis par le bénéficiaire à l'avis des administrations compétentes et à celui du ou des conseils régionaux et communaux concernés.
Lesdites administrations et conseils peuvent formuler des propositions sur ledit projet dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle ils ont été saisis, à défaut de quoi leur avis, est considérée favorable.

Le dossier des projets urbains est modifié dans les formes et conditions prévues pour son établissement et son approbation.

**Article 208 :** Le plan d'ensemble du projet urbain est approuvé par décret gouvernemental.

Le plan d'ensemble du projet, une fois approuvé, est affiché dans la ou les collectivités locales concernées où il peut être consulté.

La révision ou la modification du plan d'ensemble du projet est soumise aux mêmes conditions que celles de son élaboration.

**Article 209 :** Nonobstant toute disposition contraire et à compter de la date de publication du décret gouvernemental portant approbation des projets urbains, les dispositions de ce dernier l'emportent, en cas de divergence, sur celles des documents d'urbanisme en vigueur et, le cas échéant, sur celles de tout autre plan sectoriel applicable à l'intérieur du périmètre couvert par les projets urbains.

**Article 210 :** Sous réserve du respect des règlements généraux de construction, le plan du projet urbain fixe un règlement de construction applicable à l'intérieur du périmètre du projet urbain.

Le règlement fixe notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation foncière, l'aspect architectural des constructions, les règles de sécurité de la protection de l'environnement, de l'économie d'énergie de

l'utilisation rationnelle des ressources naturelles, du transport, de la circulation, et de la commodité publique.

## Chapitre 5 : Les lotissements

**Article 211 :** Le lotissement, est une 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, de service, industriel, touristique , commercial, logistique ou à recevoir des équipements collectifs sociaux et culturels conformément aux dispositions 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 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,
- A la cession des parts indivises d'un immeuble, n'entraînant pas une augmentation du nombre de propriétaires.
- 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 compétent après avis du comité technique visé à l'article 213 du présent code.
- La division d'une propriété foncière appartenant à l'Etat, aux collectivités locales en vue de la création de services publics ou de la réalisation de projets d'habitat social ou d'investissement. Ces divisions ne doivent, en aucun cas, déroger aux documents d'urbanisme applicable à la zone dans laquelle elles seront opérées.

Au cas où il s'agit de partage d'une parcelle de terrain en deux lots, cette opération est considérée comme morcellement.

**Article 212 :** Un plan du projet de lotissement est établi par un professionnel du domaine habilité à exercer à cet effet conformément à la règlementation en vigueur.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les pièces constitutives du dossier du lotissement et du morcellement, y compris le cahier des charges.

**Article 213 :** Tout projet de lotissement ou de morcellement est soumis à l'approbation préalable du président de la commune concernée.

Le dossier de lotissement constitué des documents est soumis pour avis avant son approbation, à la commission technique y afférente en fonction de la nature du projet.

La composition et le mode de fonctionnement de ces commissions techniques sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Lorsqu'il y a un intérêt personnel du président de la commune ou les membres du conseil communal attaché au permis de lotir les dispositions de l'article y afférent du code des collectivités locales sont applicables.

**Article 214 :** La création, l'extension ou la modification des lotissements ne peut être entreprise qu'à l'intérieur des zones urbaines susceptibles d'être loties prévues par les différents documents de planification urbaine approuvés et des opérations urbaines définies au présent code s'ils existent, ou à l'intérieur des périmètres de leur élaboration et extension et ce après vérification de l'existence dans ces zones des équipements de base nécessaires, existants ou projetés.

**Article 215 :** Un avis de publication de la demande de lotissement est affiché par la commune concernée à son siège dès la réception de la demande et pendant la période de son instruction.

**Article 216 :** Le président de la commune peut de sa propre initiative ou sur demande du représentant régional du ministre chargé de l'urbanisme, apporter toutes les modifications utiles et exiger les servitudes nécessaires à la fonctionnalité du lotissement et du quartier conformément aux règlements d'urbanisme en vigueur et en application de la grille des équipements et de la voirie urbaine applicables aux lotissements.

Le président de la commune établie avec le lotisseur une convention qui précise les termes de l'accord conclu concernant la contrepartie ou l'indemnisation réclamée par le lotisseur au vu de l'article 228 du présent code et le cas échéant, le lotisseur peut , si la réglementation applicable au lotissement le permet, procéder, sur sa propre initiative ou à la demande du président de la commune, à une modification du projet de lotissement dans la limite de la partie de l'immeuble à céder sans contrepartie tel que cité à l'article 232 du présent code.

Le président de la commune peut également imposer au lotisseur la normalisation des limites de son lotissement, et en cas d'opposition des propriétaires riverains à cette normalisation, l'autorité administrative compétente recourt à l'expropriation des parcelles nécessaires dans le cadre de la législation en vigueur.

**Article 217 :** Tout projet de lotissement ne peut être réalisé avant son approbation préalable par un permis de lotir du président de la commune concernée.

Le permis de lotir, doit être pris dans un délai de trente jours à compter de la date du dépôt auprès de la commune concernée d'un dossier dûment constitué.

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

Le permis de lotir est remis au lotisseur moyennent le payement d'une taxe dont la valeur est fixée conformément à la législation et réglementation en vigueur.

**Article 218 :** une copie des documents constitutifs du dossier de lotissement approuvé est adressée au gouverneur et au représentant du ministère chargé de l'urbanisme.

Le gouverneur peut demander au président de la commune concernée dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception du dossier de réexaminer le projet pour le mettre en conformité avec la législation en vigueur.

**Article 219 :** Le permis de lotir est exécutoire quinze jours à compter de la date de sa réception par le gouverneur.

Le gouverneur peut déférer la décision devant le tribunal administratif dans les conditions et les délais fixés par la législation en vigueur.

Le gouverneur peut, en outre, accompagner son recours par une demande de suspension de l'arrêté du permis de lotir à laquelle il est fait droit lorsqu'il existe des raisons justifiées pouvant engendrer l'illégalité de l'arrêté.

**Article 220 :** Les documents constitutifs du dossier de lotissement approuvé, demeurent déposés et mis à la disposition du public au siège de la commune concernée pour être consultés.

Des copies de ces documents peuvent être remises à toute personne intéressée et ce, moyennant un montant dont la valeur sera fixé conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 221 :** Aucune publicité ne peut être faite en vue de la promesse de vente ou de la vente ou de la location de terrain ou des constructions dans le périmètre d'un lotissement non encore approuvé.

Après approbation du lotissement, la publicité doit indiquer le numéro et la date de l'arrêté d'approbation et la possibilité de la consultation de tout le dossier de lotissement au siège de la commune concerné.

**Article 222 :** Est interdite toute promesse de vente ou toute vente ou location d'un terrain situé dans un lotissement et aucun acompte ne peut être accepté avant la délivrance du permis de lotir.

**Article 223 :** La vente des terrains, leur location ou l'édification des constructions ne peuvent être effectuées 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 26 du présent code.

**Article 224 :** Les actes de cession ou de location d'un terrain dans le cadre de l'une des opérations prévues par l'article 211 du présent code ne peuvent être dressés que par un acte authentique auprès de l'une des personnes habilitées à cet effet et mentionnées au code des droits réels qui doivent indiquer la date et le numéro du permis de lotir.

Les présidents des communes ou leurs délégués ne peuvent en aucun cas effectuer la légalisation des signatures des parties aux actes de cession ou de location précités.

Il est interdit aux personnes habilitées précitées ou au receveur des finances de dresser ou d'enregistrer ledit acte de cession ou de location que si l'une des parties fournit une attestation délivrée par le président de la commune concernée qui atteste que cet acte est régulier vis-à-vis des prescriptions du présent code quand il ne s'agit pas de lotissement.

**Article 225 :** Les dispositions de l'article 223 du présent code ne s'appliquent pas à l'État, aux agences foncières, aux collectivités locales et aux promoteurs immobiliers opérant dans le cadre de la législation en vigueur notamment 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.
- Aux opérations d'ensemble et aux projets urbains permettant de réaliser à la fois les travaux d'aménagement et de construction du lotissement;
- Aux lotissements inscrits au programme communal des logements sociaux soumis aux exigences minimales d'aménagement et dont les travaux définitifs seront réalisés à la charge des acquéreurs et différés par la commune pour une durée maximale de trois ans sur la base d'une convention établie à cet effet.

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 26 du présent code;
- Soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la commune concernée dont la valeur équivaut aux sommes prévues à l'alinéa précédent.

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.

**Article 226 :** Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme déterminera la nature des travaux d'aménagement minimum, provisoires et définitifs cités au deuxième alinéa du présent article et le mode de leur réception par la commune concernée.

Un arrêté du président de la commune concernée, selon le cas, fixera sur la base d'une expertise, confirmée par les services compétents de l'Etat la valeur des travaux objet de la caution, de l'hypothèque et de la convention prévue au deuxième alinéa de l'article 225 du présent code.

**Article 227 :** Le lotisseur peut consentir une promesse de vente d'un lot situé dans un lotissement approuvé à un acquéreur qui a un délai de quinze jours pour se rétracter, passé ce délai le bénéficiaire de la promesse verse en contrepartie au lotisseur une indemnité d'immobilisation ne dépassant pas 5% du montant de la promesse de vente.

En cas de rétraction le dépositaire de fonds restitue à l'acquéreur concerné l'acompte versé dans un délai maximal d'un mois.

Le lotisseur doit communiquer à l'acquéreur une copie du permis de lotir, du plan de lotissement et le cahier des charges du lotissement avant la signature de la promesse ou de l'acte de vente.

**Article 228 :** Les acquéreurs des lots issus d'un lotissement approuvé peuvent constituer un syndicat des acquéreurs ayant la personnalité juridique qui assurera le suivi de l'opération du lotissement ainsi que la défense des intérêts de ses membres.

**Article 229 :** Tous les travaux d'aménagement prévus à l'article 223 du présent code sont soumis après leur exécution à un constat effectué par les services compétents relevant de la commune concernée et les représentants des services publics concernés

Le représentant du syndicat peut sur sa demande assister à ce constat.

Le constat est sanctionné soit par un procès verbal d'achèvement total soit par un procès verbal d'achèvement partiel à la suite duquel il est recommandé au lotisseur d'achever les travaux dans un délai fixé par la commune dépassant pas six mois.

Les conditions de réception des travaux d'aménagement du lotissement seront fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Article 230 :** 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, à condition que la modification proposée soit compatible avec le ou les règlements d'urbanismes approuvés applicables à la zone où se situe ce lotissement et ne contredise pas les règles sanitaires générales.

Peuvent être également autorisées les demandes de modifications faites par un ou plusieurs propriétaires de lots issus d'un lotissement dans les mêmes conditions citées à l'alinéa précédent et qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts directs des autres propriétaires.

Cette approbation intervient après que la commune concernée ait affiché le projet du plan à son siège et à l'arrondissement communal concerné et après publication d'un avis d'enquête par voie d'affichage et par la voie de la presse auditive et écrite.

Les propriétaires riverains à intérêt direct, situés à un rayon de cent mètres autour du ou des lots concernées par la modification du lotissement, seront informés par lettres recommandées avec accusé de réception qui leurs seront adressées par la commune concernée au frais de ceux qui ont demandé la modification du lotissement.

Au cours du mois suivant la publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la commune et de l'arrondissement communal concernées, ou adresser par lettre recommandée au président de la commune un mémoire d'opposition concernant le projet de modification.

Les modifications proposées sont, dans tous les cas, approuvées après avis de la commission technique visée à l'article 213 du présent code si le 1/3 du nombre des propriétaires riverains à intérêt direct occupant ensemble la moitié de la superficie des lots du lotissement situés à un rayon de cent mètres autour du ou des lots concernées ne s'opposent pas et ce, sans tenir compte des superficies

incorporées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou de la collectivité locale, tel qu'ils sont définies dans le présent article.

**Article 231 :** Ne sont pas considérées, au sens du présent code, comme modification partielle du lotissement :

- La déclaration de l'utilité publique du projet par la collectivité locale afin de rénover, redynamiser et animer les voies structurantes principales et secondaires existantes ou projetées.
- Le changement des dispositions réglementaires applicables dans zones touristiques, industrielles, logistiques et commerciales applicable aux lots prévus pour les activités hôtelières et para hôtelières, industrielles, de petits métiers, de logistiques et commerciales.
- Les subdivisions des lots d'un lotissement constituent une modification du lotissement sauf le cas où une partie d'un lot est rattachée à un lot contigu de même typologie urbaine avec l'accord des deux propriétaires concernés et l'autorisation de la commune.

**Article 232:** la voirie, les espaces verts, les places publiques, les parkings publics et les espaces affectés aux équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative, sont incorporés, dès l'approbation du lotissement, au domaine public ou au domaine privé de l'État ou de la commune.

Il n'en résulte de contrepartie ou d'indemnisation que pour la superficie excédant le tiers de celle du lotissement qui est affecté aux domaines public de l'état ou de la commune concernée par le document de planification urbaine ou l'opération de projets urbain applicable au lotissement, et ce, sur la base de la moyenne des prix des terrains incorporés à la date d'approbation du document d'urbanisme applicable au lotissement .

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.

**Article 233 :** Au cas où le lotissement englobe un immeuble immatriculé, l'Office de la Topographie et du cadastre doit adresser à la Conservation de la Propriété Foncière les plans des parcelles incorporées dans le domaine public ou privé de l'État 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'État ou de la commune concernée.

**Article 234 :** Tout nouveau lotissement à usage d'habitat dont le nombre de lot est supérieur à 25 lots, peut être géré par un syndicat des propriétaires en conformité avec le document d'urbanisme. Ce syndicat est optionnel pour les lotissements déjà approuvés avant l'application du présent code.

Un arrêté conjoint du ministre chargé du domaine de l'état et du ministre chargé de l'urbanisme défini le règlement-type du lotissement et les attributions du syndicat et les modalités de sa constitution

**Article 235 :** à l'exception des lots incorporés dans le domaine public ou privé de l'Etat ou de la collectivité locale visé à l'article 232 du présent code, les règlements régissant le reste des lots d'un lotissement approuvé ne sont plus applicables sauf si les deux tiers des propriétaires qui détiennent les trois quarts du lotissement ou le syndicat s'y opposent, et ce, avant trois mois de l'expiration des délais suivants :

- Dix ans, à compter de la date de l'approbation des lotissements conformément au présent code.
- Conformément aux stipulations des cahiers des charges approuvés au vu du code de l'territorial et de l'urbanisme notamment son article 66.
- Une année pour les lotissements antérieurs au code de l'territorial et de l'urbanisme, et ceux approuvés conformément au code précité et dont les cahiers des charges sont dépourvus de délai de validité des règlements régissant ces lotissements.

## Chapitre 6 : De l'intervention dans les lotissements irréguliers

**Article 236 :** Dans le but de réhabiliter une zone d'habitat issue d'un lotissement irrégulier, après avoir pris les mesures prévues par les articles de 307 à 310 du présent code, la commune concernée après une délibération de son conseil municipal peut réaliser une opération dans le cadre de partenariat et en vertu d'une convention à établir avec les propriétaires des constructions et terrains dans cette zone à condition que ce lotissement ne soit pas situé dans l'une des zones de protection en raison de leurs caractéristiques naturelle, archéologique, historique, sécuritaire, architecturale ou esthétique et telles que définie par la législation en vigueur.

La commune peut charger une agence ayant la compétence appropriée de la réalisation de l'opération.

**Article 237 :** La convention citée à l'article 236 précédent est établie selon un cahier des charges type approuvé par décret gouvernemental et qui comporte notamment :

- L'objet de la convention de partenariat,
- Les conditions de partenariat,
- Les conditions et les critères de la fixation de la contribution de chaque propriétaire à la réalisation de l'opération,
- Les effets juridiques de la convention de partenariat.

**Article 238 :** Deux types de contributions des propriétaires à l'opération sont institués :

- Une contribution foncière représentant la part de chaque propriétaire à la réservation des aires qui seront affectées à la voirie, aux zones vertes et équipements prévus par le document d'urbanisme en vigueur.
- Une contribution financière représentant la quote part de chaque propriétaire dans le financement des études et des travaux nécessaires à la réalisation de l'opération et déterminée en fonction de la superficie de l'immeuble du propriétaire pondérée par le coefficient d'utilisation du sol appliqué à la zone selon le document d'urbanisme en vigueur.

  En cas de silence les articles y afférant du code de la fiscalité locale sont appliqués.

**Article 239 :** La commune peut procéder éventuellement à une opération de remembrement soit à l'amiable soit, le cas échéant, par l'expropriation pour cause d'utilité publique de certaines parties de terrain ou de sa totalité afin d'assurer l'exécution de l'opération moyennant une indemnisation des propriétaires lésés, conformément à la législation en vigueur.

**Article 240 :** Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article**.**

## Chapitre 7 : DOMAINE PUBLIC ROUTIER COMMUNAL

### Section 1 : Des arrêtés d'alignement

**Article 241 :** La délimitation du domaine public routier communal tel que les voies, places et parkings publics relevant des compétences de la collectivité locale, la modification de leur tracé ou de leur largeur ou leur suppression totale ou partielle peuvent être décidée par des arrêtés d'alignements des collectivités locales concernées après délibération leurs conseils. Ces arrêtées sont assortis d'un plan indiquant les limites les voies, places et parkings.

Ces arrêtés peuvent également valoir actes de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation des opérations qu'ils fixent sur le territoire de la collectivité locale. Dans ce cas ils désignent les propriétés

frappées de cessibilité en mentionnant leur consistance, leur superficie et le nom des propriétaires présumés.

**Article 242 :** Les arrêtés d'alignement ainsi que les arrêtés d'alignement emportant cessibilité sont pris, dans le cadre des documents d'urbanisme, ou en cas de nécessité justifiée, des plans de cohérence de voiries établit sur la base d'une enquête foncière, pour assurer une contribution équitable des riverains à la voirie, place et parkings publics et la desserte véhiculaire et/ou piétonne de la zone.

**Article 243 :** Les arrêtés d'alignement, les arrêtés d'alignement emportant cessibilité et les plans de cohérence apportent des modifications aux documents de planification urbaine doivent être soumis aux mêmes procédures d'approbation du plan de développement communal.

La durée de cette l'enquête publique est fixée à un mois pour les arrêtés d'alignement et à deux mois pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité à partir de la date de publication au journal officiel par la commune.

Pendant toute la durée de l'enquête et jusqu'à la publication de l'arrêté aucune autorisation de lotir ou construire ne sera accordée sur les terrains frappés d'alignement ou d'alignement et de cessibilité, à l'exception des cas justifiés par l'urgence d'intervention et autorisée par la collectivité locale concernée.

Cette période ne peut avoir une durée supérieure à six mois sauf cas de force majeur qui justifie la prolongation de ce délai à neuf mois au maximum.

**Article 244 :** Les arrêtés d'alignement valent déclaration d'utilité publique des opérations qu'ils fixent.
Les dispositions prévues par les textes régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables aux arrêtés d'alignement emportant cessibilité.

**Article 245 :** Dès la publication de l'arrêté d'alignement et du plan d'alignement, la collectivité locale doit poser sur les terrains concernés des bornes indiquant les limites assignées aux voies, places et parkings publics.

Le financement de l'opération de bornage est à la charge de la collectivité locale concernée.

**Article 246 :** La procédure de modification de l'arrêté d'alignement et de l'arrêté d'alignement emportant cessibilité est conforme à celle de leur établissement.

La durée de validité de l'arrêté d'alignement est de 3 ans. Cette durée est ramenée à deux ans pour les arrêtés d'alignement emportant cessibilité.

## Section 2 : De la contribution à la réalisation de la voirie communale

**Article 247 :** La collectivité locale concernée procède soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation à l'acquisition des immeubles situés dans les emprises de la voirie, place et parkings publics et ce en application des règles particulières suivantes :

- Le propriétaire de toute parcelle devenant ou demeurant riveraine de la voirie projetée relevant des compétences de la collectivité locale concernée, est tenu de contribuer gratuitement à la création de cette voirie jusqu'à concurrence de la valeur d'une portion de son terrain équivalente dans sa largeur à la moitié de l'emprise de la voie et dans sa longueur à la longueur de façade dont disposera la parcelle sur ladite voirie. Cette contribution ne saurait, toutefois, dépasser la valeur du quart de la parcelle,
- A la demande du propriétaire, toute portion de terrain laissée hors des emprises de la voirie communale, mais devenant inconstructible au regard des règlements en vigueur, est obligatoirement acquise par la commune,
- Le propriétaire de chaque parcelle est en conséquence, après prélèvement sur la parcelle des emprises de la voirie et, en outre, s'il y a lieu, des portions inconstructibles, soit créancier, soit redevable d'une indemnité différentielle, selon que la valeur des surfaces prélevées est supérieure ou inférieure à la contribution ci-dessus définie qui lui est imposée.

**Article 248 :** L'indemnité due aux riverains en vertu de l'article ci-dessus est fixée conformément aux dispositions des textes relatifs à l'expropriation pour cause d'utilité publique, en tenant compte des limites qu'avait l'immeuble au moment de l'ouverture de l'enquête préalable à l'acte déclaratif d'utilité publique, l'indemnité est calculé sur la base de la moyenne des prix des terrains incorporés.

**Article 249 : Des voies piétonnes**

Les propriétés riveraines des voies piétonnes non ouvertes à la circulation générale, notamment, ne jouissent pas des droits d'accès et de stationnement reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et, notamment, les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits peut être accordé aux riverains sont déterminées soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par un arrêté de la collectivité locale concernée.

# TITRE V : DU FINANCEMENT DE L'URBANISATION

## Chapitre premier : Du fond pour la maitrise foncière

**Article 250 :** Il est créé un fond pour la maitrise foncière destiné à réaliser l'acquisition par voie d'achat ou d'échange des terrains réservés aux infrastructures, aux voiries, aux équipements collectifs publics, aux opérations de développements urbains, à l'habitat social à réaliser par l'Etat ou par les collectivités locales.

Les ressources de ce fonds seront fixées annuellement par la loi des finances qui détermine:

- Le taux additionnel sur les impositions sur toutes les opérations de transactions immobilières
- Une contribution du fonds national d'amélioration de l'habitat
- Une dotation annuelle de l'Etat

Le fonds est géré par l'agence de gestion et de maitrise foncière prévu par l'article 116 du présent code.

**Article 251 :** Les modalités de fonctionnement du fond pour la maitrise foncière seront fixées par décret gouvernemental.

## Chapitre 2 : de la participation financière à l'urbanisation

**Article 252 :** Il est institué au profit des communes une participation financière à l'urbanisation due par le propriétaire de l'immeuble :

- A la suite de la cession de son immeuble couvert pour la première fois par un plan de développement urbain intercommunal ou communal ou faisant partie des opérations de développement urbain et qui n'est pas soumis à une servitude de non constructibilité,
- A la suite de la modification postérieure à la mise en vigueur du présent code entrainant un changement de vocation de l'immeuble ou du règlement de l'urbanisme de manière à réaliser une plus value certaine à cet immeuble,
- A un acte administratif pour la mise à niveau de l'infrastructure et des équipements nécessaires due à l'augmentation du Coefficient d'Occupation du Sol ou Coefficient d'utilisation du foncier CUF d'un immeuble tel que prévu à l'article 35 du présent code,
- Des amendes prévues par le présent code dues aux sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux lotissements, aux permis de bâtir et aux permis de démolir,
- A l'occasion de la délivrance par la commune du permis de lotir, de bâtir ou de démolir,

**Article 253 :** Sont exonérés du payement de la participation financière à l'urbanisation les immeubles exonérés de la taxe sur les terrains non bâti dans les conditions prévues de l'article 32 du code la fiscalité locale excepté les lotissements cités à l'article précèdent.

**Article 254 :** En application de l'article 252 du présent code est fixé sur la base de 25% de la valeur vénale actualisée lorsqu'il s'agit de changement de vocation de l'immeuble et du tiers de la valeur vénale de la superficie des planchers à réaliser du faite de la densification de la zone à l'exclusion des superficies réservées aux équipements publics et à la voirie.

**Article 255 :** Un décret gouvernemental fixera le montant de cette participation pour chacun des cas prévus par les alinéas de 1 à 5 de l'article 252 du présent code ainsi que son mode de versement par le comptable public de l'Etat au comptable public de la commune et qui se fera au plus tard dans les six mois qui suivent son recouvrement.

une quote, part fixée par décret gouvernemental, du produit de la participation au financement de l'urbanisation est versé dans les

**Article 256 :** Le produit de la participation au financement de l'urbanisation sont exclusivement des ressources du titre II du budget de la commune et ne peuvent être utilisées que pour le financement des projets communaux relatifs au développement et l'aménagement urbain aux infrastructures, aux équipements collectifs et aux programmes d'habitat social.

# LIVRE III
# DE LA CONSTRUCTION

# LIVRE III
# DE LA CONSTRUCTION

## Chapitre premier : Des règlements de construction

**Article 257 :** Toutes les constructions sont soumises à des règlements généraux de construction approuvés par décret gouvernemental.

Les règlements généraux de construction déterminent les règles à respecter et les conditions à satisfaire par tout constructeur en matière d'hygiène, de sécurité d'esthétique et d'accessibilité, et notamment celles relatives :

- Au mode d'intégration dans le site
- A la stabilité et la solidité de la construction
- A la desserte en voirie et par les réseaux divers.
- A l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- A l'hygiène.
- Aux matériaux, et techniques de construction
- Aux techniques d'économie d'énergie et de l'eau notamment l'utilisation des énergies renouvelables
- Aux nuisances sonores ou autres par l'adoption d'une isolation phonique protégeant des bruits extérieurs et intérieurs
- A l'isolation thermique au niveau des murs et de la terrasse du bâtiment
- Au stationnement des véhicules par un traitement des éléments paysagers (plantation)
- A la réfection et à l'entretien de la construction et de ses abords

Certains types de construction et les règlements spécifiques qui leur sont appliqués seront déterminés par décret gouvernemental.

**Article 258 :** Le président de la commune peut fixer, par arrêté un règlement spécifique communal de construction, qui définit notamment l'aspect architectural des constructions et les matériaux de construction à utiliser dans le cadre de la sauvegarde de l'identité du site dans le cadre du respect du règlement spécifique de construction.

Le règlement spécifique est pris après délibération du conseil municipal concerné.

Ces règlements spécifiques doivent être conformes aux dispositions des règlements généraux de construction et à celles des règlements d'urbanisme et à une étude élaborée a cet effet soumis pour avis au comité régional de développement territorial et d'urbanisme.

**Article 259 :** Sont réservées les prescriptions spéciales de construction fixées par les départements compétents, applicables notamment :

- Aux établissements sanitaires (hôpitaux, cliniques, permanences, établissements pour malades chroniques),
- Aux établissements d'accueil et d'hébergement à caractère social pour personnes âgées ou handicapées,
- Aux établissements d'activités économiques notamment touristiques, commerciaux, industriels et logistiques,
- Aux établissements scolaires et universitaires.

## Chapitre 2 : Du certificat de vocation

**Article 260 :** Il est institué un document administratif intitulé certificat de vocation indiquant les règles d'utilisation et d'exploitation d'un terrain selon les dispositions du plan de développement urbain intercommunal, du plan communal de développement urbain, du plan de développement urbain simplifié ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu de la commune concernée.

Le certificat est délivré contre paiement d'une redevance fixée conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

**Article 261 :** Le certificat de vocation précise les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique et si la localisation du terrain est assuré la vocation, les conditions d'occupation et d'utilisation du terrain objet de la demande

En cas de révision de l'un des documents précités il doit être fait mention de cette révision

**Article 262 :** Le certificat de vocation est instruit par les services de la commune concernée, et délivré dans un délai ne dépassant pas un mois à partir de la date de dépôt de la demande.

**Article 263 :** La durée de validité d'un certificat de vocation est de un an à partir de la date de sa délivrance

**Article 264 :** Le certificat de vocation ne vaut pas un permis de bâtir. ni un droit de fait dans la période de révision des documents d'urbanisme y afférant ou en cas de la soumission de l'immeuble à des servitudes non déclarés.

**Article 265 :** L'octroi du certificat de vocation ne préjuge pas des droits des tiers.

**Article 266 :** Un décret gouvernemental fixera les conditions d'obtention les indications et prescriptions qui doivent figurer sur le certificat de vocation.

## Chapitre 3 : Du permis de bâtir

**Article 267 :** Toute personne désirant construire, ou procéder à des travaux de reconstruction, de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou des travaux pour conforter une construction déjà existante ou y apporter des modifications, au préalable doit obtenir un permis de bâtir du président de la commune concernée contre paiement d'une redevance fixée conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

**Article 268 :** Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison de leur nature et à l'exception de celles régies par des dispositions législatives ou réglementaires spéciales et/ou spécifiques :

- Les constructions couvertes par le secret de la défense et de la sécurité nationale,
- Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires,
- Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, routière ou aérienne.

**Article 269 :** Est soumise à autorisation préalable par la commune, contre paiement d'une redevance fixée conformément à la législation et la réglementation en vigueur, l'implantation d'installations temporaire et destinée à être démontées.

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article

**Article 270 :** 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

excepté ceux régis par des dispositions législatives ou réglementaires spéciales ne sont pas soumis à une autorisation.

**Article 271 :** Les constructions autorisées par le permis de bâtir doivent être conformes aux différentes prescriptions législatives et réglementaires notamment à celles relatives à la vocation du terrain, à l'utilisation du sol, à l'implantation de la construction, son gabarit à sa desserte par les réseaux et à son architecture.

**Article 272** : Un dossier d'architecture du projet de construction est établi par un architecte habilité à exercer conformément à la règlementation en vigueur.

Le dossier définit par les plans et autres documents l'implantation de la construction, ses dimensions, sa composition son organisation interne et externe ainsi que le choix des matériaux conformément à la législation, aux règlements d'urbanisme au règlement général de construction et au règlement communal spécifique de construction en vigueur.

**Article 273 :** Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, du délai de sa validité et de sa prorogation ainsi que les conditions de son renouvellement.

Une fiche type de dépôt du dossier de permis de bâtir et une fiche type d'instruction du dossier par la commission technique seront instituées par l'arrêté précité.

**Article 274 :** Lorsque la demande du permis de bâtir a pour objet des travaux de construction soumis au préalable à une autorisation ou un avis ou à une enquête publique le permis ne peut être accordé avant la délivrance de l'autorisation ou l'émission de l'avis dument prononcé ou la clôture de l'enquête publique.

Sont délivrés, après avis du Ministre chargé du patrimoine, les permis de bâtir relatifs aux projets à l'intérieur des sites culturels, des ensembles et monuments historiques ainsi que leurs abords .

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

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.

**Article 275 :** Un avis de dépôt de la demande de permis de bâtir est affiché par le président de la commune ou de l'établissement intercommunal au siège de la commune ou de l'établissement selon le cas dans la semaine qui suit ce dépôt et jusqu'à la date de la décision.

L'avis doit indiquer l'objet de la demande du permis et les caractéristiques du projet de la construction

**Article 276 :** Les dossiers relatifs aux demandes de permis de bâtir doivent être soumis pour avis à la commission technique communale y afférente du permis de bâtir.

Une commission technique régionale des autorisations de bâtir est créée pour étudier et statuer sur les dossiers de permis de bâtir des projets intercommunaux, ou dans le cas où une commune ne dispose pas de cadre technique habilité à étudier les dossiers de permis de bâtir, et ce à la demande du président de la commune concernée.

L'avis du représentant du ministre chargé de l'urbanisme dans l'une des deux commissions techniques doit figurer d'une manière distincte sur le procès verbal desdites commissions

La composition de la commission technique communale ou régionale de l'autorisation de bâtir, est fixée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

L'avis du représentant du ministre chargé de l'urbanisme dans l'une des deux commissions techniques doit figurer d'une manière distincte sur le procès verbal desdites commissions et en cas sa demande de réajustement du projet d'autorisation de bâtir pour le rendre conforme avec les documents d'urbanisme y afférant, le service régional du ministre chargé de l'urbanisme doit adresser une lettre motivé au président de la commune a cet effet.

La composition, les attributions et les modalités de fonctionnement de la commission technique communale ou régionale de l'autorisation de bâtir, est fixée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

La commission technique communale ou régionale de l'autorisation de bâtir peut se subdiviser en deux commissions spécialisées, une destinée aux projets économiques et d'investissement et l'autre aux projets et programmes d'habitat.

**Article 277 :** Il est statué sur la demande du permis dans un délai ne dépassant pas 30 jours à partir de la date de dépôt d'un dossier dûment constitué. Ce délai est porté à :

- 45 jours si le plan communal de développement urbain ou du plan de développement urbain simplifié est en cours d'élaboration ou de révision
- 90 jours si la construction projetée se situe dans la limite de deux cents mètres autour des sites naturels, des sites culturels et archéologiques, des zones de sauvegarde ou des monuments historiques.

**Article 278 :** Le permis de bâtir est délivré par le président de la commune concernée, sous forme d'arrêté après avis de la commission technique communale ou éventuellement régionale des autorisations de bâtir

Toutefois l'autorité concernée de l'Etat est compétente pour statuer sur les demandes de permis de bâtir lorsqu'il s'agit de travaux, constructions ou installations relevant d'un Etat étranger ou d'organisation internationale dans les conditions fixées par décret gouvernemental.

**Article 279 :** Si une demande de permis de bâtir concerne un projet de construction situé dans un territoire de la commune non couvert par un document d'urbanisme le président de la commune doit se conformer à l'avis du gouverneur de la région.

**Article 280** : Le président de la commune peut déléguer conformément aux dispositions du code des collectivités locales à l'un de ses adjoints le pouvoir qui lui est accordé par l'article 278 du présent code pour l'octroi des permis de bâtir

**Article 281 :** Dans le cas ou une commune fait partie d'un établissement intercommunal, son conseil municipal peut autoriser son président, avec l'accord du conseil de cet établissement de déléguer au président de cet établissement la compétence d'accorder les permis de bâtir .pour les projets d'intérêt commun..

Le président de la commune est consulté par le président de l'établissement pour donner son avis sur toute demande de permis de bâtir qui concerne le territoire de sa commune.

**Article 282 :** Lorsqu'il y a un intérêt personnel du président de la commune ou du président de l'établissement intercommunal selon le cas attaché au permis de bâtir les dispositions mentionnées au niveau du code des collectivités locales sont applicables.

**Article 283 :** L'octroi du permis de bâtir ne préjuge pas des droits des tiers.

**Article 284 :** La décision de refus ou de sursis à statuer par le président de la commune ou son délégué, doit être dûment motivée.

Le sursis à différer la décision du permis de bâtir peut être prise pour une période qui ne dépasse pas la période maximale de deux ans à compter de la date d'affichage de l'arrêté relatif à la délimitation du périmètre du plan communal de développement urbain ou du plan de développement urbain simplifié

**Article 285 :** Le permis de bâtir ne peut faire l'objet d'un retrait que dans les cas suivants :

- s'il est illégal, et dans le délai de trois mois suivant la date son octroi, par le biais d'une demande expresse adressée à la commune,
- A la demande du bénéficiaire du permis.

**Article 286 :** L'arrêté du permis de bâtir est affiché au siège de la commune pendant une période de trois mois à compter de la date de la décision, une copie en est transmise au gouverneur conformément aux dispositions du code des collectivités locales et une autre copie est adressée au service régional du ministère chargé de l'urbanisme.

Le gouverneur peut demander au président de la commune concernée dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception du dossier de réexaminer le projet pour le mettre en conformité avec la législation en vigueur.

**Article 287 :** Le permis de bâtir est exécutoire dans un délai à compter de quinze jours à compter de la date de sa réception par le gouverneur.
Le gouverneur peut déférer la décision devant le tribunal administratif dans les conditions et les délais fixés par la législation en vigueur

Le gouverneur peut, en outre, accompagner son recours par une demande de suspension de l'arrêté du permis de bâtir à laquelle il est fait droit lorsqu'il existe une présomption sérieuse d'illégalité de l'arrêté.

**Article 288 :** 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 commune qui l'a octroyé.

**Article 289 :** Le président de la commune ou son adjoint délégué ainsi que les agents habilités et assermentés à cet effet peuvent effectuer des visites au chantier pour procéder à toute vérification et ils ont le droit d'exiger la communication par le titulaire du permis ou l'un de ses représentants ou de l'entreprise sur le chantier de tout document nécessaire à l'opération de vérification

Toute opposition à ce droit de visite peut entrainer la suspension des travaux.

**Article 290 :** Toutes les constructions nécessitant un permis de bâtir, sont soumises après leur exécution, à un constat effectué par les services compétents relevant de la commune concernée, afin de vérifier leur conformité aux plans joints aux permis de bâtir.

Le récolement qui est effectué sur demande de l'intéressé, ou à l'initiative de la commune est sanctionné par un procès-verbal d'achèvement de la construction.

Le procès-verbal de récolement est délivré dans un délai d'un mois pour les logements individuels et deux mois pour les autres cas à partir de la date du dépôt d'une demande à cet effet.

En cas de conformité de la construction au permis de bâtir, un certificat de conformité est délivré sept jours après la date du procès-verbal

En cas ne non-conformité de la construction au permis de bâtir et en cas de respect par le propriétaire du règlement d'urbanisme le propriétaire devra réviser les plans joints au permis de bâtir afin de les rendre conforme aux travaux contre le payement d'une pénalité fixée conformément aux dispositions de du présent code

Un décret gouvernemental fixera les conditions d'application de cet article.

**Article 291 :** Les immeubles collectifs destinés à l'habitation et à des activités polyfonctionnelles doivent prévoir des locaux communs destinés aux bureaux de syndicats des copropriétaires, au gardiennage, à l'entretien

Ces locaux seront incorporés au domaine public de la commune concernée et exploités en tant que jouissance privative au profit des syndicats des immeubles concernés

Les parkings prévu par le projet doivent être céder aux copropriétaires de l'immeuble et en aucun ne peuvent être la propriété d'autrui. La priorité de la cession des parkings à l'habitation et puis aux activités tertiaires ensuite aux activités commerciales si elles sont autorisées.

**Article 292 :** Le propriétaire peut demander le permis de lotir des constructions soumises au régime de la copropriété après avoir obtenu un procès verbal de récolement et un permis d'occuper .

Les pièces constitutives du dossier y compris le cahier de copropriété de permis de lotir des constructions soumises au régime de la copropriété et les modalités de son approbation seront fixés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

**Article 293 :** Sauf dispositions législatives spécifiques contraires, 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.

## Chapitre 4 : De la restauration immobilière

**Article 294 :** Les opérations de restauration immobilière ont pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles de logements et/ou à intérêt patrimonial

Elles sont engagées soit à l'initiative des propriétaires ou des occupants soit à l'initiative de la collectivité locale et peuvent faire l'objet d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 295 :** Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, ou de démolir que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

**Article 296 :** En cas d'aliénation, après restauration, d'un bien exproprié, le ou les anciens propriétaires bénéficie d'un droit de priorité à l'achat.

Le contenu du dossier de restauration immobilière, les modalités de son approbation et de son exécution sont fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

## Chapitre 5 : Du permis de démolir

**Article 297 :** Toute personne désirant démolir la totalité ou une partie d'une construction doit, au préalable, obtenir un permis de démolir du président de la commune concernée contre paiement d'une redevance fixée conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

**Article 298 :** L**e** permis de démolir ne peut être accordé que sous réserve du respect des prescriptions législatives spécifiques notamment celles relatives à la protection du patrimoine bâti culturel et à la protection du droit de maintien des locataires ou à l'exercice par le président de la commune de ses compétences en matière de police administrative.

En outre le permis de démolir ne peut être également accordé que lorsque la démolition ne présente pas de danger ni de nuisance pour les constructions avoisinantes et le public et que des mesures de leur

sécurisation ont été prévues par la production d'une attestation d'un homme de l'art en stabilité et en structure des constructions.

**Article 299 :** La demande du permis de démolir est instruite et la décision est accordée par le président de la commune concernée dans les mêmes conditions et suivant les mêmes procédures que celles relatives au permis de bâtir

Un avis de la demande de démolition est affiché pendant un mois au siège de la commune concernée

Le délai d'obtention du permis de démolir ne peut dépasser deux mois.

**Article 300 :** Les locataires concernés et bénéficiant du droit du maintien doivent être informés par le propriétaire de la demande de démolition par huissier notaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception ; copie de cet avis et de ces correspondances sont déposés avec le dossier de demande du permis de démolir

**Article 301 :** Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les pièces constitutives du dossier de permis de démolir, du délai de sa validité et de sa prorogation ainsi que les conditions de son renouvellement.

Une fiche type de dépôt du dossier de permis de démolir et une fiche type d'instruction du dossier par la commission technique seront instituées par l'arrêté susmentionné.

**Article 302 :** L'octroi du permis de démolir ne préjuge pas des droits des tiers.

**Article 303 :** L'arrêté de permis de démolir est exécutoire à compter de la date de sa réception par le gouverneur en application des dispositions du code des collectivités locales

Le gouverneur peut déférer la décision devant le tribunal administratif dans les conditions et les délais fixés par la législation en vigueur

Le gouverneur peut, en outre, accompagner son recours par une demande de suspension de l'arrêté du permis de démolir à laquelle il est fait droit lorsqu'il existe une présomption sérieuse d'illégalité de l'arrêté.

**Article 304 :** L'arrêté du permis de démolir est affiché au siège de la commune pendant une période de trois mois à compter de la date de la décision de l'accorder et une copie en est transmise au gouverneur conformément aux dispositions du code des collectivités locales et une autre copie adressé au service régional du ministère chargé de l'urbanisme.

Le gouverneur peut demander au président de la commune concernée dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception du dossier de réexaminer le projet pour le mettre en conformité avec la législation en vigueur.

**Article 305 :** Le permis de démolir est exécutoire quinze jours à compter de la date de sa réception par le gouverneur.

Le gouverneur peut différer la décision devant le tribunal administratif dans les conditions et les délais fixés par la législation en vigueur.

Le gouverneur peut, en outre, accompagner son recours par une demande de suspension de l'arrêté du permis de démolir à laquelle il est fait droit lorsqu'il existe une présomption sérieuse d'illégalité de l'arrêté

Le permis de démolir est remis au pétitionnaire moyennent le payement d'une taxe dont la valeur est fixée conformément à la législation et réglementation en vigueur.

# LIVRE IV

## DES SANCTIONS, DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES

# LIVRE IV
# DES SANCTIONS DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES

## Chapitre premier : De l'Agence de contrôle de l'aménagement urbain

**Article 306 :** Il est crée auprès du ministère chargé de l'urbanisme un établissement public dénommé « Agence de contrôle de l'aménagement urbain» qui a des représentations dans chaque région :

Cette agence et ses représentations régionales ont pour mission d'assister les collectivités locales en matière de contrôle de la conformité de l'exécution des projets urbains et elles œuvrent à :

- Rechercher et constater toutes les infractions aux dispositions du présent code concernant notamment :
  - Des lotissements et des constructions en cours de réalisation avec les dispositions des permis de lotir, de bâtir, de démolir et de transformation d'usage des locaux délivrés par les autorités concernées,
  - Des arrêtés d'alignements des voiries communales et du domaine public de l'état et leurs servitudes,
  - Des arrêtés d'alignements du domaine public maritime et hydraulique et leurs servitudes,
  - Les servitudes résultant des règlements spécifiques prévues dans les documents d'urbanisme.
- Dresser les procès-verbaux et les transmettre au gouverneur, au président de la collectivité locale concernée, aux établissements intercommunaux, aux Ministères concernés et au procureur de la République territorialement compétent.
- Poursuivre judiciairement les contrevenants devant les tribunaux ;
- Assurer la mission de gestion des infractions par la mise en place d'un système de suivi en coordination avec les collectivités locales concernées

Un décret gouvernemental fixera les attributions, les modalités d'organisation et de fonctionnement de cette agence.

## Chapitre 2 : Des sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux lotissements

**Article 307 :** Est passible d'une peine d'emprisonnement de 16 jours à 03 mois et d'une amende de 10.000 dinars à 100.000 dinars de manière proportionnelle à la surface en infraction, à raison de 10.000 dinars par hectare ou partie d'hectare 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 et ce indépendamment aux sanctions administratives ou civiles.

En cas de récidive, la peine d'emprisonnement est prononcée d'office et l'amende est doublée.

**Article 308 :** Est passible d'une amende de 5.000 dinars à 50.000 mille dinars, de manière proportionnelle au montant des travaux à exécuter à raison de 25% de ce montant, tout propriétaire ou promoteur immobilier qui ne réalise pas en partie ou en totalité les travaux d'aménagement ou celui qui ne les réalise pas conformément aux prescriptions techniques approuvées par l'autorité compétente et figurant au cahier des charges et ce indépendamment des sanctions administratives ou civiles.

En cas de récidive l'amende est doublée.

**Article 309 :** Les acquéreurs ou les locataires lésés, la commune de sa propre initiative ou sur demande du gouverneur peuvent requérir la nullité des contrats de vente ou de location pour non respect des dispositions relatives au lotissement ou au cahier des charges et ce, aux frais du vendeur ou du bailleur et indépendamment des réparations civiles.

La commune peut 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 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.

La commune peut également procéder à l'expropriation de ce lotissement en vue de l'aménager conformément aux dispositions du présent code et à sa revente.

**Article 310 :** 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 commune concernée, et au cas où il se déclare insolvable après avoir reçu le prix des lots vendus, il est passible des peines prévues au code pénal pour le délit d'escroquerie.

## Chapitre 3: Des sanctions pour infraction aux dispositions relatives aux permis de bâtir

**Article 311 :** Le président de la commune de sa propre initiative ou sur demande du gouverneur 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.

L'arrêté est notifié à l'intéressé conformément aux dispositions de l'article 322.

Le contrevenant est passible d'une amende de 1000 à 10000 dinars de manière proportionnelle à la surface couverte en infraction par rapport à la surface qui peut être autorisée par le règlement d'urbanisme qui lui est applicable.

**Article 312 :** Le contrevenant qui respecte l'arrêté de suspension des travaux, peut dans un délai d'un 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 concernée, ordonner :

- Soit la régularisation de la situation conformément aux dispositions de la législation ou la réglementation 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 de bâtir 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 concernée de la commune ou le gouverneur procèdent, à la démolition aux frais du contrevenant, dans un délai maximum d'un mois en recourant le cas échéant à l'assistance de la force publique.

**Article 313 :** 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 314 :** Dans tous les cas où une construction est érigée sans permis de bâtir 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 déclarées d'utilité publiques notamment nécessaires à la réalisation de la voirie, et réseaux divers, des places et parkings publics et des espaces verts, ou sur le domaine public le président de la commune

est tenu d'inviter le contrevenant pour audition dans un délai maximum de trois jours à compter de la date de notification de sa convocation sur chantier et ce, par l'intermédiaire des agents cités à l'article 316 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 5000 dinars à 50000 dinars, proportionnelle à la surface couverte en infraction par rapport à la surface qui peut être autorisée par le règlement d'urbanisme qui lui est applicable

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.

Si la construction est érigée sur le domaine public, le contrevenant est passible d'une peine d'emprisonnement de 60 jours à 6 mois et d'une amende de 10000 dinars à 100.000 dinars proportionnel en pourcentage aux dégâts causés par cette infraction, ou de l'une de ces deux peines seulement et de procéder à sa démolition sans délai aux frais du contrevenant en ayant recours le cas échéant à l'assistance de la force publique.

Si la construction est érigée sur la propriété d'autrui, il sera procéder à sa démolition sans délai aux frais du contrevenant en ayant recours le cas échéant à l'assistance de la force publique.

En cas de récidive, la peine d'emprisonnement est prononcée d'office et l'amende est doublée.

En cas de construction érigé sans permis de bâtir sur un terrain agricole et non couvert par un document d'urbanisme les sanctions sont doublés et reste valable même si la zone est intégré ultérieurement dans document d'urbanisme .

**Article 315 :** Le contrevenant aux dispositions de l'article 314 du présent code est passible d'une amende allant de 5000 à 50000 dinars, à raison de 5000 dinars par tranche de 10 mètres carrés en infraction en rapport à la surface couverte autorisée indépendamment des sanctions civiles et administratives.
En cas de récidive l'amende est doublée.

**Article 316 :** Les contraventions aux dispositions des articles 312 et 314 précités, sont constatées par les agents cités à l'article 320 du présent code, qui en dressent procès-verbaux à transmettre à l'autorité habilitée à délivrer le permis de bâtir.

Le président de la commune concernée adresse une mise en demeure au contrevenant par voie de notification personnelle conformément aux dispositions du code des collectivités locales, 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 auprès du tribunal de première instance du lieu de l'immeuble.

Nonobstant les poursuites pénales, le président de la commune ordonne, par arrêté, la fermeture provisoire du local concerné 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.

En cas de récidive l'amende et les sanctions sont doublées.

**Article 317 :** est passible **d'**une amende de 2000 dinars à 10.000 dinars toute personne ayant causé un dommage ou détérioration des bornes de délimitation visées aux articles 95,114,128 et 190 du présent code,

**Article 318 :** sont passibles d'une amende dont le montant varie entre 5.000 dinars à 20.000 dinars les maîtres d'ouvrage ainsi que les concepteurs, les entrepreneurs et toute personne chargée de l'exécution

de travaux entrepris en infraction à la réglementation en vigueur ou aux servitudes relatives à l'emplacement de la construction, à sa hauteur, à la superficie constructible, ou à l'alignement à observer.

La responsabilité pénale de la personne physique ne peut empêcher celle de la personne morale en tant qu'acteur principal ou participant aux mêmes délits.

De ce fait la personne morale est responsable pénalement des infractions réalisées pour son compte ou pour son intérêt par ses structures ou ses représentants légaux.

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.

**Article 319 :** L'action pénale n'empêche ni les mesures disciplinaires à l'encontre des architectes et des ingénieurs inscrits au tableau de l'ordre respectif, aux géomètres experts inscrits au tableau établi par le ministère de l'équipement, aux promoteurs immobiliers et aux entrepreneurs, ni le retrait de leurs agréments par l'administration.

**Article 320 :** Les officiers de police judiciaire, énumérés aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 de l'article 10 du code de procédures 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 président de la commune et au Ministre 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 des procès-verbaux qu'ils transmettent aux autorités citées à l'alinéa précédent :

- Les agents chargés du contrôle de la réglementation communale,
- 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,
- Les experts contrôleurs assermentés et habilités à cet effet relevant de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement et de l'agence de protection et d'aménagement du littoral.

**Article 321 :** 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.

**Article 322 :** Les convocations, les mises en demeure et les notifications relatives aux différentes infractions constatées conformément aux dispositions de l'article 200 du présent code sont signifiées au contrevenant par les moyens suivants :

- Pour les cas de non respect de l'arrêté de permis de bâtir, par lettre recommandée ou par voie d'huissier notaire à l'adresse mentionnée au niveau du dossier de permis de bâtir
- Pour les cas de construction sans permis de bâtir, la notification est présentée par l'agent compétent de la commune concernée sur le lieu de chantier.
- En cas d'impossibilité de faire parvenir au contrevenant la convocation, la mise en demeure ou la notification seront déposées et affichées au siège de la commune concernée ; l'affichage ou le dépôt vaut convocation, mise en demeure et notification .

## Chapitre 4 : Règles spécifiques aux contentieux de l'urbanisme

**Article 323 :** Après six mois de la date de la publication de la décision approuvant un document d'urbanisme ou une des opérations d'urbanisme prévues par le présent code, il ne peut être invoqué par voie d'exception l'illégalité pour vice de forme ou de procédure de ce document ou d'une opération à l'exception de l'inobservation de la procédure de l'enquête publique.

**Article 324 :** L'autorité qui a pris une décision de refus d'accorder un des permis prévus par le présent code annulée ultérieurement par la juridiction compétente par un acte de jugement définitif, ne peut à nouveau refuser d'accorder ledit permis , si la demande du permis à été confirmée dans les trois mois de la date de la notification de l'annulation au demandeur indépendamment de toute modification des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

**Article 325 :** Il doit être statué dans un délai d'un mois sur les demandes de sursis à exécution d'un des permis prévus par le présent code lorsque cette demande vient accompagner un recours en annulation de ce permis.

**Article 326 :** le tribunal compétent peut prononcer la nullité partielle d'un permis de construire lorsque l'irrégularité ne touche qu'une partie du projet.

Le président de la commune peut, sur demande du détenteur du permis, prendre un arrêté modificatif dans le sens de la décision définitive de la juridiction.

Ce permis modificatif doit être affiché au siège de la commune pendant trois mois après avoir été régulièrement signé.

**Article 327 :** Le président de la commune de sa propre initiative ou sur demande du gouverneur doit prendre et faire exécuter une décision de démolition d'une construction non régularisable édifiée en vertu d'un permis de bâtir annulé par une décision définitive par le tribunal compétent.