

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

Au nom du peuple,

La Chambre des Députés ayant adopté,

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

**Article 1<sup>er</sup>**

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

**Article 2**

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

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

Tunis, le 28 Novembre 1994.

**Zine El Abidine Ben Ali**

# **Loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003, modifiant et complétant le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme <sup>(1)</sup>.**

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

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

Article Premier - Les articles 12 (deuxièmement), 14, 25, 35 (alinéa 3), 42,65 (alinéa 3), (alinéa 4) et (dernier alinéa), 66 et 75 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

Article 12 (deuxièmement nouveau) : la densité des constructions autorisée dans tout ou partie d'une zone affectée, et ce, en considération de la capacité d'accueil de l'infrastructure et des équipements collectifs existants ou à réaliser, la qualité des sols de ces zones, des risques naturels éventuels et des facteurs environnementaux, et ce, à charge, lors de l'élaboration ou de la révision des plans d'aménagement, d'opter pour un type de construction composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages comme base générale de densité autorisée dans les zones aménagées à cet effet conformément aux critères ci-dessus énumérés et qui ne sont pas soumises à des servitudes ou règlements spéciaux.

Article 14 (nouveau) Les zones requérant l'établissement d'un plan d'aménagement urbain et les zones requérant la révision du plan d'aménagement urbain, en totalité ou en partie, sont délimitées par arrêté du gouverneur territorialement compétent après avis ou sur proposition de la collectivité locale concernée et après avis des services régionaux et, le cas échéant, des services centraux du ministère chargé de l'urbanisme et du ministère chargé de l'agriculture.

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

Article 25 (nouveau) : Nonobstant les règlements spéciaux pouvant être édictés pour certaines zones en raison de leurs caractéristiques naturelles, architecturales, esthétiques, sécuritaires ou archéologiques, il est interdit de construire dans les zones non couvertes par un plan d'aménagement urbain approuvé, et ce, à une distance inférieure à cent mètres à partir des limites du domaine public maritime et des limites de quelques composantes du domaine public hydraulique en l'occurrence les lacs, les sebkhas qui ne sont pas en communication naturelle et en surface avec la mer, les canaux de navigation, les cours d'eau et les retenus établies sur les cours d'eau.

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

---

<sup>1</sup> Travaux préparatoires:

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 22 décembre 2003.

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

Toutefois, au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front de mer, cette distance peut être réduite par décret sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme, après avis du ministre chargé de l'intérieur et du ministre chargé de l'environnement, sans que la réduction de cette distance ne porte atteinte, en aucun cas, au droit de passage prévu par l'alinéa premier de l'article 17 de la loi n° 95-73 du 24 juillet 1995 relative au domaine public maritime.

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

Article 35 (alinéa trois nouveau) : Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière, doit demander la pré notation de son droit sur les titres fonciers, lorsqu'il s'agit d'immeubles immatriculés. Cette 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. La pré notation est périmée et cesse de produire effet à l'expiration d'un délai de trois ans à partir du jour de son inscription, sauf le cas de son renouvellement avant ce délai, et ce, dans la limite de la période du droit de priorité.

Article 42 (nouveau) : L'Etat, les collectivités locales et les agences visées à l'article 30 du présent code, bénéficient, à l'intérieur des périmètres des réserves foncières et à compter de la date de leur délimitation, du droit de priorité à l'achat pour une période de six ans renouvelable une seule fois, le décret portant création du périmètre désigne le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat.

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

Cette 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.

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

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

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

Article 65 (alinéa trois nouveau) : Cette approbation intervient après que la collectivité locale concernée ait affiché le projet du plan au siège du gouvernorat ou de la municipalité, selon le cas, et après publication d'un avis d'enquête par voie d'affichage, par la voie de la presse auditive et écrite et information des propriétaires concernés par lettres recommandées avec accusé de réception. Pour ce dernier cas le demandeur de la modification supporte les frais de la notification.

Article 65 (alinéa quatre nouveau) : Au cours du mois suivant la publication de l'avis d'enquête, toute personne intéressée peut consigner son accord sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège du gouvernorat ou de la municipalité concernée.

Article 65 (dernier alinéa nouveau) : Les projets de modification sont approuvés lorsqu'ils sont demandés ou ayant reçu l'accord de deux tiers du nombre des propriétaires qui détiennent les trois quarts de la superficie du lotissement, sans tenir compte des superficies incorporées dans le domaine public ou privé de l'Etat ou de la collectivité locale, conformément aux procédures prévues par l'article 60 du présent code.

Article 66 (nouveau) : Les règlements régissant un lotissement déjà approuvé ne sont plus applicables après expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de cette approbation, sauf si les deux tiers du nombre des propriétaires qui détiennent les trois quarts du lotissement s'y opposent, et ce, avant trois mois de l'expiration dudit délai.

Article 75 (nouveau) : 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.

Art. 2. - Sont ajoutés au code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme susvisé, les articles suivants :

Article 5 (bis) : Les grandes surfaces commerciales dont la base de construction, lors de leur édification ou après leur extension, dépasse 3000 mètres carrés ou dont la surface de base réservée à la vente dépasse 1500 mètres carrés, ne peuvent être implantées qu'à l'extérieur des limites des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain et à une distance supérieure ou égale à cinq kilomètres à partir des limites de ces zones.

A titre exceptionnel, cette distance peut être réduite de deux kilomètres au maximum, et ce, en cas d'impossibilité de respecter la distance sus-indiquée pour des raisons objectives liées notamment aux exigences de l'aménagement du territoire. Dans ce cas, il y a lieu de se faire délivrer une autorisation par arrêté du ministre chargé du commerce et du ministre chargé de l'aménagement du territoire, et ce, après avis du ministre chargé de l'intérieur, du ministre chargé du transport et du ministre chargé de l'environnement.

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

L'autorisation visée à l'alinéa premier ci-dessus est délivrée au vu d'une étude d'impact sur l'environnement naturel prévue par l'article II du présent code et d'une étude sur les répercussions éventuelles de l'implantation desdites surfaces sur leur environnement économique et social inclus

dans la zone de chalandise du projet, ainsi que de sa conformité aux conditions et procédures de l'autorisation qui sont fixées par décret sur proposition du ministre chargé du commerce, du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé des affaires sociales, et ce, après avis du ministre chargé de l'intérieur.

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

Article 25 (bis) : Il est interdit de réaliser tous travaux visant à consolider ou à renforcer les constructions édifiées avant l'entrée en vigueur du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et situées à l'intérieur des zones soumises à une servitude d'alignement. Toutefois, les travaux d'entretien et de réparation de ces constructions peuvent être réalisés sur autorisation du ministre chargé de l'urbanisme et à condition de ne pas augmenter leur volume ou de changer leur vocation.

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

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

Article 35 (alinéa 5) : Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière est tenu d'afficher, dans un délai d'un mois à compter de la date de promulgation du décret de délimitation dudit périmètre, le plan y annexé, et ce, pour une période de trois mois, au siège du gouvernorat ou de la municipalité, selon le cas, tout en invitant le public à en prendre connaissance par la voie de la presse auditive et écrite.

Article 84 (bis) : Le contrevenant aux dispositions de l'article 75 (nouveau) du présent code est passible d'une amende allant de mille (1000) à dix mille (10.000) dinars.

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

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

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

Nonobstant les poursuites pénales, le gouverneur ou le président de la municipalité ordonne, par arrêté, la fermeture provisoire du local objet du changement de vocation. Cette décision ne cessera

d'effet que lorsque le contrevenant aura remis les lieux en l'état avant le changement de vocation, et ce, après constat effectué par les agents visés à l'alinéa deux du présent article.

Article 88 (bis) : 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.

Art. 3. - Le titre du chapitre premier du deuxième titre du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est complété comme suit:

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

Art. 4. - Sont abrogés, les articles 22 et 26 de la loi n076-35 du 18 février 1976, relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique, telle que modifiée par la loi n093-122 du 27 décembre 1993.

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

Tunis, le 29 décembre 2003.

**Zine El Abidine Ben Ali**

### **Chapitre III : Du suivi de la mise en œuvre des dispositions relatives à l'aménagement du territoire du Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme**

#### **Article 10**

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

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

#### **Article 11**

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

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

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

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

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

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