

Art. 3. - Le directeur général de l'agence foncière agricole est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 17 avril 2007.

*Le ministre de l'agriculture
et des ressources hydrauliques*

Mohamed Habib Haddad

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi

**MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DE L'HABITAT ET DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE**

Arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005 notamment son article 71,

Vu la loi organique n° 2004-63 du 27 juillet 2004, portant sur la protection des données à caractère personnel,

Vu le décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005, relatif à l'étude d'impacte sur l'environnement et fixant les catégories d'unités soumises à l'étude d'impacte sur l'environnement et les catégories d'unités soumises aux cahiers des charges,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant les cas exceptionnels ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

Arrête :

Chapitre premier

Des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir

Article premier. - Le dossier de permis de bâtir doit comporter :

a) une demande sur papier libre, signée par le pétitionnaire ou son représentant,

b) un certificat de propriété ou un jugement en matière pétitoire ou un autre document attribuant la propriété de la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire,

c) une fiche de renseignements techniques délivrée par l'administration, signée par l'architecte auteur du projet, à l'exception des cas ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction tels que fixés par l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995 susvisé,

d) un projet de construction en cinq exemplaires comportant les documents et les indications visés à l'article 3 du présent arrêté,

e) une étude relative à l'impact du projet sur l'environnement, conformément aux dispositions du décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005 susvisé,

f) un arrêté d'alignement lorsque la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire, est contiguë au domaine public routier ou au domaine public maritime ou au domaine public ferroviaire ou à l'une des composantes du domaine public hydraulique prévues à l'article 25 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et délimitées conformément à la réglementation en vigueur,

g) les autorisations administratives se rapportant à la situation de la parcelle, sur laquelle il est projeté de construire, lorsque celle-ci est contiguë à une zone soumise à des servitudes spéciales,

h) un récépissé de la déclaration de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés,

i) un reçu de paiement des taxes dues sur l'immeuble objet de la demande du permis de bâtir,

j) un dossier de sécurité approuvé par les services de la protection civile pour les constructions soumises au régime de prévention et de sécurité des dangers de l'incendie, de l'explosion et de la frayeur conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 2. - Le projet de construction est obligatoirement établi par un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes, et ce, à l'exception des cas visés à l'article 68 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Art. 3. - Le projet de construction, établi en cinq exemplaires, comporte les pièces suivantes :

a) un plan de situation de l'immeuble, schématisé, le cas échéant, sur un extrait du plan d'aménagement urbain de la zone,

b) un plan de masse à l'échelle 1/500 ou à une échelle supérieure portant les indications suivantes :

* l'orientation,

* les limites et les dimensions de la parcelle de terrain,

* le lieu d'implantation des constructions projetées ou existantes à maintenir ou à démolir ainsi que leur organisation et leur volume,

* l'indication de l'amorce des constructions voisines et de leur hauteur,

c) les vues en plan des différents niveaux et les plans de coupes côtés ainsi que les façades à l'échelle 1/100 ou à une échelle supérieure.

Les plans fixent notamment les lieux d'implantation des parcs et des passages réservés aux handicapés pour les projets de constructions destinées à recevoir le public et celles destinées à l'habitat collectif.

Ces plans doivent comporter toutes les indications nécessaires permettant de juger l'aspect extérieur de la construction projetée, l'affectation de ses différents locaux et le respect des spécificités architecturales distinctives de la zone concernée telles que précisées par l'arrêté municipal y afférent notamment en ce qui concerne les formes géométriques, les ouvertures, les matériaux de construction, les décors et les couleurs utilisées.

d) un plan de la structure porteuse établi par un bureau d'études exerçant la profession conformément à la réglementation en vigueur ou un ingénieur spécialisé inscrit au tableau de l'ordre des ingénieurs, et ce, dans le cas où la construction est :

* destinée à recevoir le public avec une superficie couverte dépassant 80m²,

* composée de trois niveaux ou plus,

* réalisée par un promoteur immobilier, et ce, quelles que soient les caractéristiques du projet.

Le projet de construction se limitera, dans les cas ne nécessitant pas le recours à l'architecte, aux deux pièces suivantes :

* un croquis comportant toutes les indications susceptibles de préciser sa situation et ses dimensions,

* un croquis comportant l'implantation de la construction, la distribution et l'affectation des locaux dont elle est composée ainsi que les façades. Le croquis relatif au projet d'élévation de clôture doit préciser l'implantation, la façade et la hauteur.

Art. 4. - Outre les pièces prévues à l'article premier du présent arrêté, le projet de réaménagement ou de réaffectation d'un immeuble protégé ou classé ou d'un immeuble situé à l'intérieur d'un ensemble historique ou traditionnel ou d'un site culturel, doit comporter les pièces suivantes, chacune en deux exemplaires :

a) un plan de situation de l'immeuble,

b) un plan de masse à l'échelle 1/500 ou une échelle supérieure portant les indications suivantes :

- l'orientation,

- les limites et les dimensions de la parcelle du terrain,

- le lieu d'implantation des constructions à réaménager ou à réaffecter,

- l'indication de l'amorce des constructions voisines et leur hauteur.

c) un relevé exact des différents niveaux à l'échelle 1/50,
d) les plans de coupes côtés et les façades à l'échelle 1/50,

e) un relevé des structures,

f) un relevé de l'ensemble des éléments de décor à l'échelle 1/20.

Ces plans doivent comporter toutes les indications nécessaires permettant de juger l'aspect extérieur de la construction projetée ainsi que l'affectation des différents locaux dont elle est composée.

Les plans de réaménagement de la construction, établis à la même échelle conformément à l'ordre mentionné ci-dessus, doivent indiquer, précisément, les parties du bâtiment (murs, cloisons, planchers....) à remplacer ainsi que les ouvertures à combler ou à créer et tout élément structurel ou décoratif rajouté.

Chapitre II

Du délai de validité du permis de bâtir de sa prorogation et des conditions de son renouvellement

Art. 5. - Le permis de bâtir est délivré par le président de la commune à l'intérieur du périmètre communal et par le gouverneur de la région dans les autres zones, et ce, sous forme d'arrêté accompagné d'un exemplaire du plan relatif au projet de construction portant le terme "avis favorable" signé par le président de la commission technique des permis de bâtir et par le chef du service technique de la collectivité locale concernée.

Une copie de l'arrêté du permis de bâtir est adressée à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire pour archivage.

Les services compétents de la collectivité locale concernée sont chargés d'informer le demandeur du permis, par lettre recommandée, de l'acceptation ou du refus de sa demande dans un délai d'une semaine à compter de la date de prise de décision, et de l'inviter, le cas échéant, à se faire délivrer le permis de bâtir dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de cet avis, à défaut le permis de bâtir est considéré sans effet.

Art. 6. - Le permis de bâtir est valable pour une durée de trois ans à compter de la date d'information de son titulaire de l'acceptation.

La validité du permis est prorogée pour la même durée sur simple demande, et ce, lorsque le projet de construction n'a pas subi de modifications. Cette demande doit parvenir à la commune ou à la délégation concernée un mois avant l'expiration de la durée de validité de l'arrêté de permis de bâtir dont la prorogation est sollicitée.

Le permis de bâtir est renouvelé dans les mêmes formes et conditions de son obtention, si le projet de construction a subi des modifications.

Art. 7. - Sont abrogées, les dispositions de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de

permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

Art. 8. - Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 17 avril 2007.

La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire

Samira Khayech Belhaj

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi

Arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de bâtir.

La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005 et notamment son article 69,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995, fixant les cas exceptionnels ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de bâtir.

Arrête :

Chapitre premier

Dispositions générales

Article premier. - Est créée à l'échelle de chaque gouvernorat, une commission technique régionale des permis de bâtir. Est également créée une commission technique communale des permis de bâtir à l'échelle de chaque commune disposant de moyens matériels et humains comprenant obligatoirement un architecte.

Ladite commission technique est créée par arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire sur proposition du gouverneur territorialement compétent ou du président de la commune concernée selon le cas.

Art. 2. - La commission émet son avis sur tout dossier de permis de bâtir qui lui est soumis par la collectivité locale concernée, et ce, après présentation du projet de l'architecte concerné, sauf dans les cas exceptionnels prévus à l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 10 août 1995 susvisé.

L'architecte auteur du projet de construction, peut, en cas d'empêchement, déléguer par écrit à un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes, la présentation de son projet devant la commission.

Chapitre II

Composition des commissions techniques des permis de bâtir et les modalités de leur fonctionnement

Section première - La commission technique communale des permis de bâtir

Art. 3. - La commission technique communale des permis de bâtir est composée comme suit :

- le président de la commune ou son représentant : président,

- le chef de service technique de la commune concernée : membre,

- un architecte représentant la commune concernée : membre,

- le chef de service de l'habitat à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le chef de service de l'aménagement urbain à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le chef de service des ponts et chaussées à la direction régionale, de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire ou son représentant : membre,

- le directeur régional du domaine de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : membre,

- le commissaire régional au développement agricole ou son représentant : membre,

- le directeur régional de la protection civile ou son représentant : membre,

- le directeur régional de l'environnement et du développement durable ou son représentant : membre.

Outre ces membres permanents et compte tenu des caractéristiques des dossiers à examiner, le président de la commission peut convoquer toute personne dont la présence lui paraît utile.

Art. 4. - Les services compétents relevant de la commune concernée procèdent aux constats nécessaires sur les lieux et à l'étude des dossiers avant de les soumettre à la commission pour avis.

L'avis du ministre de la défense nationale est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de construction jouxtant des installations militaires dans une limite de cent cinquante mètres (150 m), de même, l'avis du ministre chargé du patrimoine est obligatoirement recueilli lorsqu'il s'agit de projet de construction ou de restauration d'immeubles :

- protégés ou classés,

- se trouvant dans un rayon de deux cents mètres (200m) aux bords des monuments protégés ou classés,

- situés à l'intérieur d'un ensemble historique ou traditionnel ou d'un site culturel créés et délimités conformément à la réglementation en vigueur.

Une copie de chaque dossier de permis de bâtir inscrit à l'ordre du jour de la commission est obligatoirement transmise à la direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, une semaine au moins avant la date de la réunion.