

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

Le Président de la République,

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

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

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

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

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier. - est approuvé, le règlement général d'urbanisme annexé au présent décret.

Art. 2. - Les ministres de l'intérieur, de l'agriculture, des domaines de l'Etat et des affaires foncières, de la culture, de l'équipement et de l'habitat et de l'environnement et de l'aménagement du territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, 11 octobre 1999.

Zine El Abidine Ben Ali

ANNEXE

Règlement général d'urbanisme

TITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier. - Champ d'application

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

Art. 2. - Les zones non constructibles

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

Est également interdite, l'édification des constructions dans les zones et les emprises soumises à des servitudes non aedificandi conformément aux plans les délimitant, à la législation et la réglementation en vigueur, dont notamment la loi n° 86-17 du 7 mars 1986, portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat, le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n° 94-35 du 24 février 1994, la loi n° 95-74 du 24 juillet 1995 relative au domaine public maritime et la loi n° 97-112 du 25 février 1997 relative aux cimetières et lieux d'inhumation.

Art. 3. - Zones constructibles sous conditions

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

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

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

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

TITRE II

Dispositions particulières aux zones constructibles

Art. 4. - Définition des zones constructibles

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

Ces zones se présentent comme suit :

a - les groupements d'habitat,

b - les zones de constructions dispersées qui comportent :

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

- les autres zones de constructions dispersées.

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

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

CHAPITRE PREMIER

Les constructions pouvant être autorisées

Art. 5. - Types de constructions pouvant être autorisées.

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

- a) les logements individuels ou collectifs,

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

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

- d) les établissements commerciaux,

- toutefois, dans le cas où la surface couverte d'un établissement commercial dépasse 3000 m² ou sa surface destinée à la vente des marchandises dépasse 1500 m², celui-ci doit être implanté en dehors des zones urbaines à

une distance qui sera déterminée en fonction des incidences du projet sur le milieu naturel, économique et social sans que cette distance soit inférieure à 5 kilomètres à partir des limites de ces zones pour les villes dont la population dépasse 50 000 habitations,

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

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

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

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

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

Ces constructions et installations sont réparties en deux catégories :

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE II

Conditions d'occupation du sol

Section première

Conditions communes aux zones constructibles

Art. 6. – Voies et accès

a) Voies :

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

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

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

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

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

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

b) Accès :

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

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

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

Art. 7. – Desserte par les réseaux

a) Desserte en eau potable :

Toute construction doit être alimentée en eau potable.

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

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

b) Assainissement :

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

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

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

L'implantation des dispositifs d'assainissement collectifs et individuels ne doit pas constituer une source de contamination de l'eau potable. Ces dispositifs ne doivent pas être installés dans les cours des eaux de ruissellement ou à proximité des puits destinés à l'alimentation en eau potable.

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

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

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

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

Art. 8. – Hauteur maximale des constructions.

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

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

Art. 9. – Aspect extérieur des constructions.

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

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

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

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

Art. 10. – Aires de stationnement.

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

Art. 11. – Plantations et espaces libres.

a) Espaces réservés à la plantation :

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

b) Plantations au long des voies :

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

c) Aires de jeux et de loisirs :

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

Section II

Conditions particulières aux groupements d'habitat

Art. 12. – Surfaces et formes des parcelles.

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

Art. 13. – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

Art. 14. – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

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

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

Art. 15. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

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

Art. 16. – Coefficients d'occupation du sol (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 17. – Coefficients d'utilisation foncière (2).

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

- une fois (1) la superficie de la parcelle pour les constructions isolées,

- une fois et demi (1,5) la superficie de la parcelle pour les constructions jumelées,

- le double de la superficie de la parcelle pour les constructions en bande continue,

- deux fois et demie (2,5) la superficie de la parcelle pour les constructions groupées.

Section III

Conditions particulières aux zones de constructions dispersées

Art. 18. – Surfaces et formes des parcelles.

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

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

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

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

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

Art. 19. - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

Art. 20. - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

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

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

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

Art. 21. - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

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

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

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

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

Art. 22. - Coefficients d'occupation du sol (1)

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

- le dixième (1/10) de la superficie de la parcelle pour les constructions situées dans les zones contigues aux routes ou aux agglomérations couvertes par des plans d'aménagement ou celles situées dans les autres zones de constructions dispersées, si elles sont desservies uniquement par une route ou une voie,

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

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

Art. 23. - Coefficient d'utilisation foncière (2)

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

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

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

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

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

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

MINISTERE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Décret n° 99-2260 du 11 octobre 1999, portant approbation du statut particulier du personnel de la société des faïences de Tejerouine.

(Le texte du statut est publié uniquement en langue arabe).