

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

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

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et notamment ses articles 58 et 59,

Vu l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements,

Arrête :

TITRE PREMIER DES LOTISSEMENTS

Chapitre premier des pièces constitutives du dossier de lotissement

Article premier. - Le dossier du projet de lotissement doit comprendre les pièces suivantes :

a - une demande sur formulaire spécial délivré par l'administration signée par le ou les propriétaires ou leurs mandataires

b - une note de présentation de l'opération de lotissement exposant particulièrement :

- les dispositions réglementaires prévues par le plan d'aménagement urbain

- les caractéristiques physiques de la parcelle de terrain (pente, exposition aux phénomènes naturels, etc...)

- le parti urbanistique adopté pour l'opération de lotissement et notamment son intégration au milieu urbain environnant et la prise en considération de l'aspect architectural, urbain et socio-économique de la zone ou de la région

- le programme envisagé par type de logements et équipements publics

c - un titre de propriété (titre foncier, acte de propriété, jugement pétitoire...)

d - un plan de situation du terrain à lotir

e - un plan du titre foncier si le terrain est immatriculé ou, si le terrain n'est pas immatriculé, un levé à l'échelle 1/1000 au minimum rattaché aux coordonnées géographiques et dressé par un géomètre

f - un plan côté de l'état actuel du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000 au minimum dressé par un géomètre. Ce plan fera apparaître aussi les constructions et les plantations, existantes, l'amorce des lotissements approuvés, les équipements publics qui desservent le terrain ou qui lui sont limitrophes. Il fera apparaître également la partie que le pétitionnaire n'envisage pas de lotir, si la demande d'autorisation ne concerne pas la totalité du terrain

g - un plan de lotissement à l'échelle 1/1000 au minimum portant indication de la numérotation, de la superficie et de la vocation des lots, du tracé des aires de parkage, des voies et de leurs raccordements avec les voies existantes, de la desserte du lotissement par les différents réseaux et l'emplacement si nécessaire des fourreaux d'attente pour leur passage

h - un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble et une représentation volumétrique sommaire du projet en trois dimensions et le cas échéant, des photos de maquette ou tout autre moyen facilitant la perception du projet, et ce, pour les lotissements dont la surface est égale ou supérieure à 5 hectares

i - un cahier des charges du lotissement fixant les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement.

Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers, ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

Ce cahier doit prévoir en outre l'éventualité de cesser d'appliquer le règlement régissant le lotissement et doit être conforme au cahier des charges type annexé au présent arrêté.

j - un planning prévisionnel de réalisation et d'achèvement des travaux

k - une attestation de chacun des services spécialisés certifiant que le terrain à lotir est assainissable, alimentable en eau potable ou en énergie électrique ou raccordable aux réseaux de télécommunications

l - les conditions et les modalités d'exécution des travaux en cas de réalisation par tranches

m - une note ou étude relative à l'impact du projet de lotissement sur l'environnement conformément à la législation et la réglementation en vigueur

n - un arrêté d'alignement lorsque le terrain à lotir est contigu au domaine public routier ou au domaine public maritime.

Art. 2. - Les pièces (a), (c) et (e) seront fournies en triple exemplaire et les autres pièces seront fournies en 7 exemplaires.

Chapitre II des formes et modalités d'approbation du dossier de lotissement

Art. 3. - Le dossier de lotissement est déposé à la délégation ou à la commune concernée selon le cas, et comportera les pièces prévues au chapitre premier du présent arrêté.

L'autorité administrative concernée délivre au lotisseur un récépissé après avoir vérifié que le dossier comporte les pièces exigées.

Art. 4. - Le dossier de lotissement est soumis à l'avis de la commission technique des lotissements, régionale ou communale, dont la création est prévue à l'article 60 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il est ensuite transmis au gouverneur ou au président de la commune, selon le cas pour approbation.

La demande de lotissement est approuvée ou rejetée par arrêté. Cet arrêté doit obligatoirement, fixer les délais d'exécution des travaux en cas d'approbation, et motiver le refus dans le cas contraire.

Art. 5. - Le gouverneur ou le président de la commune, selon le cas, notifie l'arrêté au pétitionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date de la réunion de la commission, et ce, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse mentionnée dans la demande de lotissement.

Une copie du même arrêté est transmise à la direction régionale de l'équipement et de l'habitat pour compléter le dossier destiné aux archives.

Art. 6. - En cas d'approbation du dossier de lotissement, l'autorité administrative compétente en remet au pétitionnaire un exemplaire dûment visé et lui remet des copies conformes du même dossier, s'il le demande.

En cas de refus, l'autorité administrative conserve deux exemplaires du dossier et restitue le reste des exemplaires au pétitionnaire.

TITRE II DU MORCELLEMENT

Art. 7. - Le dossier de morcellement comporte les mêmes pièces constitutives du dossier de lotissement à l'exception du cahier des charges.

Art. 8. - Les procédures d'instruction et d'approbation du dossier de morcellement sont conformes à celle applicables au dossier de lotissement.

Art. 9. - Les propriétaires de terrains, qui entreprennent un morcellement, ne sont pas soumis à l'obligation de l'exécution des travaux d'infrastructure mis habituellement à la charge des lotisseurs conformément aux prescriptions du cahier des charges, mais restent soumis à la contribution des propriétaires riverains aux dépenses des premiers établissements ou de grandes réparations des rues, égouts et trottoirs conformément à la législation en vigueur.

Art. 10. - Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 octobre 1995.

Le Ministre de l'Équipement et de l'Habitat
Ali Chaouch

Vu
Le Premier Ministre
Hamed Karoui