

**MINISTÈRE DU COMMERCE
ET DE L'ARTISANAT**

Décret n° 2013-664 du 28 janvier 2013, fixant les conditions et les procédures d'octroi de l'autorisation d'implantation des grandes surfaces et des centres commerciaux.

Le chef du gouvernement,

Sur proposition du ministre du commerce et de l'artisanat, du ministre de l'équipement et du ministre des affaires sociales,

Vu la loi constitutive n° 2011-6 du 16 décembre 2011, portant organisation provisoire des pouvoirs publics,

Vu le code du travail promulgué par la loi n° 66-27 du 30 avril 1966, tel que modifié et complété par les textes subséquents et notamment le décret-loi n° 2011-51 du 6 juin 2011,

Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, relative à la protection des terres agricoles, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n° 2007-69 du 27 décembre 2007,

Vu la loi n° 86-17 du 7 mars 1986, portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat,

Vu la loi n° 91-64 du 29 juillet 1991, relative à la concurrence et aux prix, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n° 2005-60 du 18 juillet 2005,

Vu la loi n° 92-117 du 7 décembre 1992, relative à la protection du consommateur,

Vu le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n° 94-35 du 24 février 1994, tel que modifié et complété par les textes subséquents et notamment la loi n° 2001-118 du 6 décembre 2001,

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 les textes subséquents et notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,

Vu la loi n° 96-41 du 10 juin 1996, relative aux déchets et au contrôle de leur gestion et de leur élimination, telle que modifiée par la loi n° 2001-14 du 30 janvier 2001,

Vu la loi n° 98-14 du 18 février 1998, relative à l'exercice du commerce des boissons alcoolisées à emporter,

Vu la loi n° 2001-36 du 17 avril 2001, relative à la protection des marques de fabrique, de commerce et de services, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2007-50 du 23 juillet 2007,

Vu la loi n° 2002-38 du 11 février 2002, relative à l'organisation de la profession du géomètre expert,

Vu la loi n° 2005-83 du 15 août 2005, relative à la promotion et à la protection des personnes handicapées,

Vu le code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments, promulgué par la loi n° 2009-11 du 2 mars 2009,

Vu la loi n° 2009-69 du 12 août 2009, relative au commerce de distribution notamment ses articles 10 et 11,

Vu le décret n° 67-391 du 6 novembre 1967, relatif à l'hygiène, la sécurité et l'emploi des femmes et des enfants dans les établissements du commerce, de l'industrie et des professions libérales, tel que modifié et complété par le décret n° 75-240 du 24 avril 1975,

Vu le décret n° 68-328 du 22 octobre 1968, fixant les règles générales d'hygiène applicables dans les entreprises soumises au code du travail,

Vu le décret n° 74-93 du 15 février 1974, fixant les attributions du ministère de l'équipement, tel que complété par le décret n° 92-248 du 3 février 1992,

Vu le décret n° 75-503 du 28 juillet 1975, portant réglementation des mesures de protection des travailleurs dans les établissements qui mettent en œuvre des courants électriques,

Vu le décret n° 84-386 du 7 avril 1984, portant composition et modalités de fonctionnement des commissions techniques consultatives régionales des terres agricoles, tel que modifié et complété par les textes subséquents notamment le décret n° 2001-710 du 19 mars 2001,

Vu le décret n° 95-416 du 6 mars 1995, relatif à la définition des missions du contrôleur technique et aux conditions d'octroi de l'agrément, tel que modifié et complété par le décret n° 2010-3219 du 13 décembre 2010,

Vu le décret n° 99-2253 du 11 octobre 1999, portant approbation du règlement général d'urbanisme, tel que modifié et complété par le décret 2002-2683 du 14 octobre 2002,

Vu le décret n° 2001-2965 du 20 décembre 2001, fixant les attributions du ministère du commerce,

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

Vu le décret n° 2005-2978 du 8 novembre 2005, fixant les attributions du ministère des affaires sociales, de solidarité et Tunisiens à l'étranger,

Vu le décret n° 2006-370 du 3 février 2006, portant fixation des procédures et des modalités de la consultation obligatoire du conseil de la concurrence sur les projets de textes réglementaires,

Vu le décret n° 2006-1467 du 30 mai 2006, fixant les normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées à l'intérieur des bâtiments publics, des espaces, des équipements collectifs, des complexes d'habitation et des bâtiments privés ouverts au public,

Vu le décret n° 2010-1765 du 19 juillet 2010, portant fixation de la composition et des modalités de fonctionnement de la commission nationale de l'urbanisme commercial,

Vu l'arrêté républicain n° 2011-2 du 24 décembre 2011, relatif à la nomination du chef du gouvernement,

Vu le décret n° 2011-4796 du 29 décembre 2011, portant nomination des membres de gouvernement,

Vu l'avis du ministre de l'intérieur,

Vu l'avis du conseil de la concurrence,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Vu la délibération du conseil des ministres et après information du Président de la République.

Décrète :

Chapitre premier

Dispositions générales

Article premier - Le présent décret fixe les conditions et les procédures d'octroi de l'autorisation d'implantation des grandes surfaces commerciales prévue par les articles 5 bis et 11 bis du code de l'aménagement du territoire et l'urbanisme ainsi que des centres commerciaux au sens du deuxième paragraphe de l'article 10 de la loi n° 2009-69 du 12 août 2009 relative au commerce de distribution.

Art. 2 - Il sera pris en considération, lors de l'octroi de l'autorisation d'implantation des grandes surfaces commerciales et des centres commerciaux :

- les besoins nationaux en ces surfaces et leur contribution au développement de la dynamique commerciale, le développement régional ainsi que leur importance au niveau social,

- l'existence des fondements de la concurrence et de l'équilibre entre les grandes surfaces et les centres commerciaux,

- la qualité des services rendus et des équipements et leurs impacts sur les équilibres du secteur commercial notamment ceux du petit commerce,

- la préservation de l'environnement, de la sécurité, de la santé, de la protection des terres agricoles,

- la veille à l'intégration du projet avec son environnement urbain et naturel et le respect de la législation et la réglementation spécifique applicable pour certaines zones à l'instar des sites naturels et culturels,

- la limitation de l'occupation du sol à travers la construction verticale prenant en considération les dispositions de l'article 3 du présent décret et la possibilité de réserver et d'aménager des parkings souterrains,

- tenant compte des fondements de l'environnement et sa protection en exploitant les énergies renouvelables et les ratios d'utilisation des énergies substituables produites par rapport à l'énergie consommée et le respect des règles de construction écologique et les ratios des zones vertes réservées à l'intégration du projet dans son environnement naturel.

Chapitre 2

Conditions d'autorisation d'implantation des grandes surfaces commerciales et des centres commerciaux

Art. 3 - Nonobstant les dispositions de l'article 5 bis du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, l'autorisation d'implantation des grandes surfaces commerciales et des centres commerciaux,

situés en dehors des zones couvertes par un plan d'aménagement urbain ou à l'intérieur de ces zones, est soumise aux conditions suivantes :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement prescrit par rapport aux voies, aux emprises d'ouvrages publics et aux conduites d'eaux,
- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparant des propriétés riveraines,
- le pourcentage maximal d'occupation du sol est fixé à 0,4,
- le pourcentage maximal de l'immobilier ne doit pas dépasser la moitié de la surface du terrain 0,5,
- la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres,
- la réservation de 5 places de stationnement par 100 m² de la surface couverte et l'aménagement et l'équipement des aires de stationnement conformément à la législation en vigueur.

Le promoteur du projet qui s'implante hors du plan d'aménagement urbain est tenu de créer :

- un ruban de verdure autour de trois côtés au moins de la parcelle,
- un espace vert équipé destiné au loisir, à la promenade et au repos,
- un ruban de verdure discontinu autour des bâtiments afin d'intégrer le projet dans son milieu naturel,
- un boisement de rubans et d'espaces aux parkings des voitures dont la superficie totale ne doit pas être inférieure à 10% de la superficie totale y compris les rubans et les espaces verts.

Le promoteur s'engage de fournir l'entretien et s'occupe des espaces verts du projet.

Les espaces réservés au stationnement doivent figurer dans les documents graphiques annexés au dossier de la demande d'autorisation de construction présenté par le demandeur de l'autorisation.

Art. 4 - Il doit être tenu compte, lors de l'implantation des grandes surfaces commerciales et des centres commerciaux, de l'existence de parcours et d'issues dont les caractéristiques répondant aux systèmes de sécurité et aux normes en vigueur relatives à l'intervention des moyens de sauvetage et de lutte contre les incendies et au branchement au réseau routier public, et assurent une circulation fluide dans le voisinage direct du projet.

Le demandeur d'autorisation est également tenu de construire et d'aménager, à sa charge, les ponts, les ouvrages techniques et les routes nécessaires pour le raccord aux routes avoisinantes en vue de garantir la fluidité de la circulation et la protection routière.

Art. 5 - Sont prises en considération lors de l'étude de la demande d'autorisation d'implantation d'une grande surface commerciale ou d'un centre commercial en dehors des plans d'aménagement urbains, des spécificités géologiques et hydrologiques du site, et du niveau d'exposition du sol aux risques de ruissellement des eaux ainsi que des solutions techniques proposées pour la protection du site d'implantation et des terrains riverains des risques naturels dus à l'implantation du projet.

Art. 6 - Dans le cas d'implantation de la grande surface commerciale ou du centre commercial en dehors du plan d'aménagement urbain, le site du projet doit se prêter à être relié aux réseaux publics d'approvisionnement en eau potable, électricité, gaz, télécommunications et d'assainissement.

En absence d'un réseau d'assainissement, l'immeuble doit se prêter à être assaini par un système alternatif approuvé par les services compétents.

Chapitre 3

Formalités de l'autorisation d'implantation des grandes surfaces commerciales et des centres commerciaux

Art. 7 - L'étude de la demande d'autorisation d'implantation de la grande surface commerciale et du centre commercial s'effectue en deux étapes :

Le requérant de l'autorisation d'implantation d'une grande surface commerciale ou d'un centre commercial, est tenu de déposer, dans une première étape, un dossier en quinze exemplaires auprès du ministère chargé du commerce, comprenant les pièces suivantes :

1. une demande comprenant les données relatives au requérant de l'autorisation dont notamment le nom et le prénom, la dénomination sociale de l'entreprise, sa forme juridique, le capital et sa structure, la date de sa création, son adresse ou son siège social,
2. un certificat de non faillite datant de moins de trois mois,
3. une copie des statuts pour les personnes morales,
4. une liste des centres et des grandes surfaces commerciales appartenant au demandeur d'autorisation ou l'un des actionnaires dans ses sociétés ou l'un de ses associés,
5. une liste des sociétés appartenant au demandeur de l'autorisation ou à l'un des actionnaires au capital des sociétés lui appartenant ou appartenant à l'un de ses associés,

6. un plan de situation de la parcelle destinée à l'implantation de la grande surface commerciale ou du centre commercial, avec une échelle permettant la détermination de l'emplacement de l'immeuble préparé par un géomètre expert agréé par le ministère chargé de l'équipement et de l'habitat conformément à la législation et à la réglementation en vigueur,

7. un titre de propriété de la parcelle ou une promesse de vente enregistrée à la recette des finances,

8. une attestation de vocation de la parcelle,

9. un avant projet détaillé avec un échelle minimum de 1/200 en précisant avec une couleur différente la surface de vente à l'intérieur de la grande surface commerciale ou du centre commercial,

10. une note de présentation du projet précisant notamment la superficie susceptible d'être exploitée ainsi que les composantes suivantes :

- la surface globale du projet,
- l'enseigne commerciale de la grande surface commerciale à rayons multiples,
- l'espace de la grande surface commerciale :
 - la surface réservée à la vente,
 - la surface réservée aux dépôts et aux locaux techniques,
- la surface réservée à la galerie marchande,
- la surface réservée aux bureaux,
- les allées réservées à la facilitation d'accès handicapés aux magasins et aux parkings,
- la surface réservée aux activités de loisir, de restauration et à l'espace réservés pour les enfants,
- la surface réservée au rassemblement des déchets y compris les déchets d'emballage en fixant un point de rassemblement sélectif des résidus exploité aussi bien par l'espace commercial que par les clients,
- la surface et la capacité d'accueil des aires de stationnements.

Sont considérées comme surfaces réservées à la vente les locaux indépendants à l'intérieur du centre commercial et les espaces situés à l'intérieur de la grande surface commerciale fréquentés par le client pour faire ses courses et comprenant les espaces réservés :

- à l'exposition des produits en vue de la vente,
- aux points de paiement,
- au passage des clients pour effectuer leurs achats,
- au passage des employés pour l'exposition des produits à vendre et la fourniture des services au client.

Ne sont pas considérées comme surfaces réservées à la vente notamment les espaces suivants :

- les entrées à la grande surface commerciale ou au centre commercial tant qu'elles ne contiennent pas des produits exposés à la vente,

- les allées réservées à la circulation de la clientèle dans la galerie marchande tant qu'elles ne contiennent pas des produits exposés à la vente,

- les bureaux, les dépôts, les laboratoires, les ateliers de maintenance et de gestion des produits destinés à la vente non accessibles au public,

- les issues de secours, les équipements sanitaires tels que les vestiaires, les salles de restauration réservées au personnel, les toilettes, les lavabos, les douches et les chambres d'allaitement.

11. Une étude préliminaire, portant sur la circulation des véhicules et des piétons, la capacité d'accueil des routes et des allées ainsi que les scénarios d'aménagement proposés, élaborée par un bureau d'études spécialisé, et ce, conformément aux dispositions de l'article 4 du présent décret.

12. Une étude hydraulique préliminaire élaborée par un bureau d'études spécialisé ou par un expert comprenant notamment :

- les données relatives aux eaux de ruissellement provenant des bassins versants extérieurs et ses répercussions sur le site proposé tenant compte des quantités d'eaux de toutes les fréquences notamment celles de faible quantité (1/50 et 1/100),

- les données relatives à l'évacuation des eaux de pluie provenant des bassins versants relatives à la zone du projet,

- les propositions relatives aux solutions techniques permettant la maîtrise des eaux de ruissellement et leur impact sur l'environnement direct du site du projet,

- un diagnostic du bassin versant accumulant les eaux de ruissellement provenant des bassins intérieurs et extérieurs.

13. Une étude d'impact sur l'environnement, élaborée par un bureau d'études spécialisé ou par un expert, approuvée par l'agence nationale de protection de l'environnement, et ce, conformément à la réglementation en vigueur,

14. Une étude du marché et des répercussions possibles du projet de la grande surface commerciale ou du centre commercial sur l'environnement économique et social, élaborée par un bureau d'études comprenant notamment les éléments suivants :

- Les limites de la zone du projet, le nombre d'habitants, leur pouvoir d'achat et les habitudes de consommation,

- des données sur la zone de chalandise du projet de la grande surface commerciale ou du centre commercial,

- le chiffre d'affaires prévisionnel du projet,

- le volume et les types d'activités commerciales programmées dans la zone d'implantation du projet et leur compatibilité avec le projet de la grande surface commerciale ou le centre commercial,

- le développement de l'activité commerciale et de services dans la zone,

- le nombre d'emplois direct et indirect que le projet est prévu de créer,

- les impacts prévus sur le tissu commercial existant dans la zone.

15. Des attestations délivrées par des services compétents prouvant que le site existant à l'extérieur du plan d'aménagement urbain destiné à l'implantation de la grande surface commerciale ou du centre commercial peut être relié par les différents réseaux publics d'eau potable, d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Art. 8 - Les demandes d'autorisation doivent être présentées à la commission nationale de l'urbanisme commercial mentionné par l'article 11 de la loi n° 2009-69 du 12 août 2009 relative au commerce de distribution pour avis dans un délai de 40 jours à compter de la date de fourniture de l'ensemble des documents exigés.

Au vue de l'étude préliminaire du dossier par la commission nationale de l'urbanisme commercial, les services compétents du ministère chargé du commerce notifient au demandeur de l'autorisation, par lettre recommandée avec accusé de réception, le refus dûment justifié de l'autorisation ou la poursuite de l'étude de son dossier dans une deuxième étape, et ce, conformément aux dispositions de l'article 9 du présent décret en introduisant, le cas échéant, selon les modifications suggérées dans un délai fixé par la commission nationale de l'urbanisme commercial selon les modifications suggérées.

Dans le cas où le demandeur de l'autorisation n'accompli pas ces modifications dans les délais fixés, la demande est considérée nulle.

Art. 9 - Dans une deuxième étape et dans le cadre de la poursuite de l'étude de sa demande, le demandeur de l'autorisation doit présenter les documents suivants :

- le plan rectifié du projet, le cas échéant, tenant compte des remarques de la commission nationale de l'urbanisme commercial,

- les composantes du projet et la répartition des superficies correspondantes, et ce, des rectifications, le cas échéant, tenant compte des remarques de la commission nationale de l'urbanisme commercial,

- le calendrier d'exécution du projet,

- le titre de propriété du terrain dans le cas où il a été présenté une promesse de vente lors du dépôt de la demande d'autorisation.

Art. 10 - Conformément aux dispositions de l'article 9, le dossier rectifié sera soumis de nouveau à la commission nationale d'urbanisme commercial pour étude et avis dans les mêmes délais indiqués à l'article 8 du présent décret.

Dès lors que le demandeur de l'autorisation se conforme aux rectifications suggérées par la commission nationale de l'urbanisme commercial, l'avis définitif de celle-ci sera rapporté dans un procès-verbal qui sera levé au ministre chargé du commerce pour se prononcer sur le sort de la demande.

Dans le cas d'approbation du projet sera :

- adopter un décret de réduction de la distance prévu par l'article 5 bis du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le cas échéant,

- délivrer une autorisation sous forme de décision du ministre chargé du commerce conformément aux dispositions de l'article 11 bis du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme dans un délai de 15 jours de la date de transmission du procès-verbal de la commission nationale de l'urbanisme commercial et adressée au requérant de l'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception ou tous autres moyens laissant une trace écrite, dans un délai de 15 jours à compter de la date de sa signature.

La décision comprend notamment les informations suivantes :

• l'identité du bénéficiaire de l'autorisation,

• les composantes du projet et leurs superficies,

• les travaux que le requérant de l'autorisation s'engage d'exécuter relatifs à l'aménagement des routes, aux ouvrages hydrauliques, au calendrier d'exécution des travaux et aux modalités de leur réception,

• Les règles d'urbanisme à respecter lors de l'implantation de la grande surface commerciale ou du centre commercial notamment, le pourcentage d'utilisation foncière, le pourcentage d'occupation du sol, la hauteur maximale des constructions et les distances de séparation pour le domaine public et les propriétés immobilières y attenantes appartenant aux personnes.

Art. 11 - Dès l'obtention de l'autorisation d'implantation de la grande surface commerciale ou du centre commercial, le requérant de l'autorisation est tenu d'accomplir les procédures d'obtention de l'autorisation de construire conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. Le dossier d'autorisation de construction doit comprendre aussi une copie de la décision d'autorisation prévue par l'article 10 du présent décret.

Chapitre 4

Dispositions diverses

Art. 12 - L'autorisation accordée par le ministre chargé du commerce pour l'implantation de la grande surface commerciale ou du centre commercial n'est plus valable dans les cas suivants :

- ne pas entamer l'exécution du projet dans un délai maximum de 12 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation,

- ne pas implanter la base dans un délai maximum de 18 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation,

- ne pas achever l'ensemble des travaux dans un délai de 36 mois à compter de la date d'obtention de l'autorisation.

Le ministre chargé du commerce, après avis de la commission nationale d'urbanisme commercial, peut prolonger ces délais au vue des justificatifs présentés par le requérant de l'autorisation avant expiration de la validité de l'autorisation tout en argumentant la raison du retard d'exécution.

La validité de l'autorisation d'implantation de la grande surface commerciale ou le centre commercial accordé par le ministre chargé du commerce s'expire, dans le cas où l'entrepreneur exploite la même enseigne commerciale présentée dans le dossier de l'autorisation mentionnée par l'article 7 du présent décret pendant une période inférieure à 5 ans.

Art. 13 - Les frais d'étude et de contrôle d'exécution des routes et de l'infrastructure nécessaires au branchement de la grande surface commerciale ou du centre commercial au réseau public des routes exécutés par un bureau de contrôle technique, sont à la charge de l'entrepreneur, il en est de même pour les frais de travaux et ouvrages relatifs à leur protection de ruissellement d'eau ainsi que pour les travaux qui permettent de lier le projet aux différents réseaux publics.

Art. 14 - L'autorisation d'implantation d'une grande surface commerciale ou d'un centre commercial ne remplace pas celles exigées pour l'exercice de certaines activités commerciales ou de services.

Art. 15 - L'entrepreneur est tenu d'obtenir l'autorisation préalable des autorités compétentes pour la modification des composantes de son projet ou le changement d'usage de l'immeuble.

Art. 16 - L'entrepreneur doit, avant l'ouverture au public et le démarrage de son activité, obtenir un permis d'occupation conformément à l'article 74 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et le certificat de prévention conformément aux dispositions de l'article 46 du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments.

Art. 17 - Le ministre de l'intérieur, le ministre du commerce et de l'artisanat, le ministre de l'équipement et le ministre des affaires sociales 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, le 28 janvier 2013.

Le Chef du Gouvernement

Hamadi Jebali