

# Décrets et Arrêtés

## Ministère de l'Education Nationale

### LOTISSEMENTS INDUSTRIELS

Décret N° 84-1556 du 29 décembre 1984, portant réglementation des Lotissements Industriels.

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne;

Vu la loi n° 65-5 du 12 février 1965, portant promulgation du Code des Droits Réels ;

Vu la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation ;

Vu la loi n° 79-43 du 15 août 1979, portant approbation du code de l'urbanisme et vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 81-56 du 23 juin 1981, portant encouragement aux investissements dans les industries manufacturières et à la décentralisation industrielle, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée ;

Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, relative à la protection des terres agricoles;

Vu la loi n° 83-113 du 30 décembre 1983, portant loi des finances pour l'année 1984 et notamment son article 70;

Vu le décret n° 73-598 du 19 novembre 1973, portant organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Industrielle ;

Vu le décret n° 81-1817 du 22 décembre 1981, déterminant les pièces constitutives des dossiers de lotissement et définissant les travaux de viabilité et d'assainissement strictement nécessaires à l'exploitation du lotissement ;

Sur proposition du Ministre de l'Economie Nationale ;

Vu l'avis du Premier Ministre, Ministre de l'Intérieur et des Ministres de la Défense Nationale, des Finances, de l'Agriculture, de l'Equipement et de l'Habitat, de la Jeunesse et des Sports et du Tourisme et de l'Artisanat;

Vu l'avis du Tribunal Administratif.

Décrétons :

#### TITRE I

#### DISPOSITIONS GENERALES

**Article Premier.** — Les dispositions du présent décret sont applicables aux lotissements industriels sur tout le territoire de la République et créés à l'initiative d'une personne publique ou privée, morale ou physique.

**Art. 2.** — Les demandes d'agrément des projets de lotissements industriels ou de modification ou de développement des lotissements, doivent être adressées à l'Agence Foncière Industrielle accompagnées d'un dossier complet tel que décrit dans l'article 10 ci-après.

**Art. 3.** — L'Agence Foncière Industrielle instruit ces dossiers et les soumet aux délibérations d'une commission dite « Commission d'Agrément des Lotissements Industriels » désignée à cet effet et qui comprend les membres suivants :

- Le Président Directeur Général de l'A.F.I. : Président,
- Le Directeur Général des Affaires Economiques, Financières et Sociales au Premier Ministère ou son représentant,
- Le Directeur Général de l'Industrie au Ministère de l'Economie Nationale ou son représentant,
- Le Directeur Général de l'Aménagement du Territoire au Ministère de l'Equipement et de l'Habitat ou son représentant,

- Le Directeur des Sols au Ministère de l'Agriculture ou son représentant,
- Le Directeur des Domaines au Ministère des Finances ou son représentant,
- Le Président Directeur Général de l'Agence de Promotion des Investissements ou son représentant,
- Le Représentant du Ministre de l'Intérieur,
- Le Représentant du Ministre de la Défense Nationale,
- Un Représentant du Ministre de la Jeunesse et des Sports,
- Un Représentant du Ministre du Tourisme et de l'Artisanat,
- Un Représentant du Ministre des Transports et des Communications,
- Le Représentant du Directeur Général du District de Tunis ou le Représentant de la Commune ou du Conseil de Gouvernorat intéressé,
- Un Représentant de la STEG,
- Un Représentant de la SONEDR,
- Un Représentant de l'ONAS.

Le Président de la Commission peut en outre faire appel à toute personne dont la présence lui paraît utile pour les travaux de la Commission.

**Art. 4.** — La Commission d'Agrément des Lotissements Industriels se réunit sur convocation de son Président.

**Art. 5.** — L'Agence Foncière Industrielle assure le Secrétariat de la dite Commission, centralise les demandes d'agrément, établit l'ordre du jour et instruit les dossiers. Elle notifie aux Présidents des Communes ou aux Présidents des Conseils du Gouvernorat intéressés les décisions d'agrément.

**Art. 6.** — Les décisions de la Commission sont prises à la majorité des voix des membres présents et en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Pour que les délibérations de la commission soient valables, la présence des 2/3 au moins des membres est requise.

**Art. 7.** — Les dossiers agréés par la commission prévue à l'article 3 sont transmis par son secrétariat au Président de la Commune ou au Président du Conseil du Gouvernorat intéressé en vue d'obtenir l'autorisation de lotissement prévue par l'article 38 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

#### TITRE II

#### LES LOTISSEMENTS INDUSTRIELS

**Art. 8.** — Est considéré comme lotissement industriel privé, toute entreprise de division, d'une parcelle de terrain située dans une zone déclarée industrielle conformément à la législation en vi-

gueur en lots de nombre égal ou supérieur à trois devant faire l'objet de vente et destinés à supporter l'installation d'unités industrielles et de toute autre activité relevant des secteurs secondaire et tertiaire.

Toute entreprise de division d'une parcelle de terrain dans les conditions citées à l'alinéa précédent est considérée comme lotissement industriel public lorsqu'elle est faite sans but lucratif.

**Art. 9** — Toute personne physique ou morale, pour être habilitée à entreprendre un lotissement industriel privé, doit recevoir l'agrément préalable du Ministre de l'Economie Nationale sur proposition de l'A.F.I.

### TITRE III

#### DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

**Art. 10.** — En vue de l'obtention de l'agrément de lotissement industriel et préalablement à toute mise en vente de terrain, à toute construction et à toute publicité, le lotisseur doit déposer à l'A.F.I., un dossier comportant :

— Un plan de lotissement échelle 1/1000 portant l'indication de la dimension des lots prévus, de la largeur des voies, du nivellement des canalisations d'eau potable, d'énergie électrique et d'éclairage public, de téléphone et de téléx, d'assainissement en eaux pluviales ou usées.

— Un plan d'affectation des sols faisant apparaître la division entre les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, ceux destinés à être cédés aux promoteurs industriels et ceux réservés aux emplacements des équipements nécessaires au bon fonctionnement du lotissement.

— Les profils en long des voies du lotissement et des canalisations d'égouts avec leurs raccordements au réseaux des concessionnaires et aménageurs publics.

— Un cahier des charges conforme au cahier des charges type annexé au présent décret, ainsi qu'un cahier des charges spécifique fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches.

— Un programme des travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation

— Un certificat délivré par la conservation de la propriété foncière attestant que le demandeur est propriétaire du terrain à lotir.

Toutefois et par dérogation aux dispositions qui précèdent, ainsi qu'aux dispositions de l'article premier alinéas 2 et 6 du décret susvisé n° 81-1817 du 22 décembre 1981, les collectivités publiques et les Etablissements Publics tels que l'Agence Foncière Industrielle peuvent obtenir une approbation provisoire de lotissement dans l'attente de produire :

1°) — Un titre de propriété.

2°) — Un plan de lotissement au 1/1000 minimum portant indication de la numérotation, de la superficie et de la vocation des lots, du tracé et de l'emprise des voies et aires de parcage et leurs raccordements avec les voies existantes.

**Art. 11.** — Les dépenses des travaux d'aménagement sont à la charge du lotisseur, qui au moment de la vente en récupère le montant sur les acquéreurs.

En cas d'opération de réhabilitation d'une zone présentant un caractère d'insalubrité, défini comme tel par les pouvoirs publics, les industriels installés sur les lieux sont tenus de participer aux frais découlant de cette opération conformément à la législation en vigueur.

**Art. 12.** — L'agrément de lotissement énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement. Il impose s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements destinés à la construction des ouvrages collectifs d'équipement nécessaires à la desserte ou à l'alimentation des établissements industriels implantés.

**Art. 13.** — L'agrément des lotissements peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou à la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

Il peut également, être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

**Art. 14.** — La commission peut apporter au plan de lotissement toutes modifications qu'elle juge utiles, telles que, entre autres la réserve d'espaces libres, et d'emplacements destinés à des édifices et des services publics et aux équipements socio-culturels et sportifs.

**Art. 15.** — Nonobstant le cahier des charges annexé au présent décret, la commission pourra imposer des conditions spécifiques à des aires industrielles déterminées.

**Art. 16.** — Les représentants de l'Agence Industrielle peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

**Art. 17.** — La vente de terrains compris dans un lotissement ne peut être effectuée qu'après l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par l'agrément de lotissement et par le cahier des charges au présent décret.

Toutefois, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de construction, les autorités compétentes peuvent, par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article, autoriser la vente des lots ou l'édification des constructions avant l'entier achèvement de la voirie, sous réserve que le lotisseur s'engage à terminer les travaux dans les conditions et délais fixés par le cahier des charges sus-indiqué.

**Art. 18.** — Sur proposition de l'A.F.I., une décision d'arrêt des travaux sera notifiée au contrevenant par le Président de la Commune ou le Gouverneur territorialement compétent.

**Art. 19.** — La responsabilité du lotisseur est engagée conformément à la législation en vigueur à partir de la date du procès-verbal de la réception définitive des travaux et du contrôle du lotissement par l'A.F.I., quant à sa conformité au cahier des charges ci-joint

**Art. 20.** — Les infractions aux dispositions relatives aux lotissements et aux prescriptions du cahier des charges joint en annexe au présent décret sont constatées, poursuivies et réprimées conformément aux dispositions de l'article 45 du code de l'urbanisme.

**Art. 21.** — Les Ministres et les Secrétaires d'Etat, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait à Tunis, le 29 décembre 1984

**F. le Président de la République Tunisienne**  
et par délégation  
Le Premier Ministre  
Ministre de l'Intérieur  
**Mohamed MZALI**