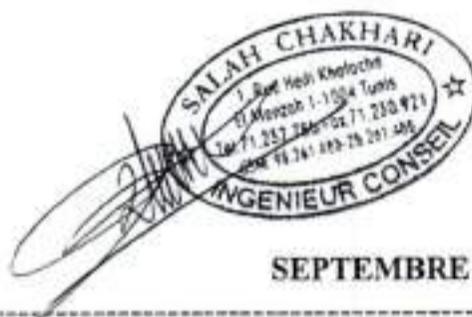


REPUBLIQUE TUNISIENNE  
MINISTERE DE l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes  
entreprises  
AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

A.F.I.

PROJET D'ETUDE D'AMENAGEMENT  
ET D'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT  
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DU KEF - OUED RMAL

**CAHIER DES CHARGES DU  
LOTISSEMENT**



SEPTEMBRE 2009

---

SALAH CHAKHARI – INGENIEUR CONSEIL  
1, Rue Hédi Khafacha El Menzeh 1 – 1004 TUNIS  
Tél. : 71232785/25261485– Fax : 71230921

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT</b> .....	3
<b>DE LA ZONE INDUSTRIELLE DU KEF - OUED RMAL</b> .....	3
<b>SITUATION ET PRESENTATION DU LOTISSEMENT</b> .....	3
<b>PROGRAMME DU LOTISSEMENT</b> .....	4
<b>TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES</b> .....	5
Article Premier -Le cahier des charges .....	5
Article 2- Les pièces graphiques .....	5
<b>TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES</b> .....	6
Article 3 - la législation et la réglementation en vigueur .....	6
<b>TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR</b> .....	8
Article 4 - Engagement .....	8
Article 5 - Voiries, réseaux divers et aménagements.....	8
Article 6 - Aménagements spécifiques.....	8
Article 7 - Entretien.....	9
Article 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur .....	9
Article 9- Réception définitive .....	9
Article 10 - Bornage des lots.....	9
Article 11 -Passation des viabilités .....	9
Article 12 -Gestion et maintenance .....	10
Article 13- Contrat de vente.....	10
Article 14- Origine de propriété.....	10
Article 15- Piquetage des lots.....	10
Article 16- Mise en possession du terrain .....	10
Article 17 -Morcellement.....	10
Article 18- Remembrement.....	10
<b>TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS</b> .....	11
Article 19- Engagement .....	11
Article 20- Maintien de l'affectation des lots .....	11
Article 21- Maintien de l'affectation des bâtiments .....	11
Article 22- Activités non compatibles avec la vocation du lotissement .....	11
Article 23- Autorisations.....	11
Article 24- Délais d'exécution des travaux .....	12
Article 25- Prolongation éventuelle des travaux.....	12
Article 27 - Utilisation des espaces publics.....	12
Article 28 - Entretien des espaces privatifs .....	12
Article 29 - Règlement d'hygiène et de voirie .....	12
Article 30 - Travaux à la charge de l'acquéreur .....	12
Article 31 - Aménagement spécifique :.....	14
Article 32 - Dégradation de l'état des équipements : .....	14
Article 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur .....	14
Article 34 - Normes d'aspect architectural : .....	14
Article 35- Nuisance et Pollution : .....	14
Article 36 - Contribution à la maintenance et la gestion de la zone .....	15
Article 37- Hygiène et médecine du travail.....	15
Article 38- Assurance des constructions .....	15
Article 39 - Frais .....	15
<b>TITRE V REGLEMENT D'URBANISME</b> .....	16
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	16
Article 40- Champ d'application.....	16
Article 41 - Zoning.....	16
<b>CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « A »</b> .....	17
Section 1. - Utilisation du sol.....	17
Article 1 : Types d'activités interdites .....	17
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions .....	17
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	17
Article 3 : Accès et voirie .....	17
Article 4 : Dessertes par les réseaux .....	17
Article 5 : Surfaces des parcelles .....	18
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises des ouvrages publics .....	18
- c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics.....	18
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.....	19
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	19

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol .....	19
Article 11 : Aspect extérieur .....	19
Article 12 : Stationnement .....	20
Article 13 : Espaces libres .....	20
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière .....	21
<b>CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « B »</b> .....	<b>22</b>
<b>ZONE DE MOYENS LOTS</b> .....	<b>22</b>
Section 1. - Utilisation du sol .....	22
Article 1 : Types d'activités interdites .....	22
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions .....	22
Section 2. - Conditions d'occupation du sol .....	22
Article 3 : Accès et voirie .....	22
Article 4 : Dessertes par les réseaux .....	22
Article 5 : Surfaces des parcelles .....	23
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics .....	23
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....	23
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle .....	24
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol .....	24
Article 10 : Hauteur maximale des constructions .....	24
Article 11 : Aspect extérieur .....	24
Article 12 : Stationnement .....	25
Article 13 : Espaces libres .....	25
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière .....	25
<b>CHAPITRE IV : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « C »</b> .....	<b>26</b>
<b>ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE DE LA ZONE INDUSTRIELLE</b> .....	<b>26</b>
Section 1. - Utilisation du sol .....	26
Article 1 : Types d'activités interdites .....	26
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions .....	26
Section 2. - Conditions d'occupation du sol .....	26
Article 3 : Accès et voirie .....	26
Article 4 : Dessertes par les réseaux .....	26
Article 5 : Surfaces des parcelles .....	27
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics .....	27
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....	27
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle .....	27
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol .....	27
Article 10 : Hauteur maximale des constructions .....	27
Article 11 : Aspect extérieur .....	28
Article 12 : Stationnement .....	28
Article 13 : Espaces libres .....	28
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière .....	29

**PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT  
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DU KEF - OUED RMAL**

**SITUATION ET PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT**

**La zone industrielle du KEF - OUED RMAL** sera implantée dans une plaine qui présente une faible pente et elle se trouve éloignée d'environ 10 km par rapport à la ville du KEF. Elle est accessible à partir de Route Nationale RN 17 et couvre une superficie l'ordre de 19ha 50ca 46a.

Le terrain à aménager présente une forme rectangulaire et est limité par des terrains agricoles.

L'accès à cette zone sera réalisé à partir de la RN17.

De point de vue urbanistique, cette zone n'est pas encore gérée par un plan d'aménagement. Elle est encore agricole et elle est vouée à l'industrialisation.

<b>Superficie totale à lotir :</b>	19 50 46 m <sup>2</sup>
<b>Titre foncier :</b>	TPD48367 en date du 10/07/2009
<b>Nom du propriétaire :</b>	L'ÉTAT
<b>Domiciliation :</b>	9 et 13, Rue 8000 - Montplaisir-1002 Tunis Belvédère

## PROGRAMME DU LOTISSEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement de la **Zone industrielle du KEF - OUED RMAL** présente les caractéristiques d'aménagement suivantes :

DÉSIGNATION	SURFACE	POURCENTAGE
SURFACE CESSIBLE	154228	79,07%
SURFACE VOIRIE	14961	7,67%
SURFACE TROTTOIRS ET ACCOTEMENTS	14961	7,67%
SURFACE BANDE VERTE	10836	5,56%
SURFACE RESERVEE AUX POSTES TRANSFORMATEURS	60	0,03%
<b>TOTAUX</b>	<b>195046</b>	<b>100%</b>

TYPE DES LOTS	SURFACE TOTALE CESSIBLE /TYPE	%
ZONE -A-	118819	77,0%
ZONE -B-	33690	21,8%
ZONE -C-	1719	1,1%
<b>TOTAUX</b>	<b>154228</b>	<b>100%</b>

## TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

### Article Premier -Le cahier des charges

Le présent règlement du lotissement s'applique au lotissement dénommé :

### **Zone industrielle DU KEF - OUED RMAL**

Il fixe les droits et obligations de l'opérateur foncier : l'Agence Foncière Industrielle et des acquéreurs des terrains lotis ainsi que les conditions de leurs cession et aménagements.

Ce cahier des charges est 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 équipements d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts

L'ensemble des prescriptions de ce cahier des charges constituera une annexe aux différents actes de cession.

### Article 2- Les pièces graphiques :

La désignation des zones ainsi que le tracé des voies font l'objet de pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement détaillé, annexé au présent cahier des charges.

**Le dossier de lotissement** comporte les pièces graphiques suivantes :

- Un plan de situation du périmètre du lotissement à l'échelle 1/25 000<sup>ème</sup>
- Un plan parcellaire coté à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup>,
- Un plan de zoning à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup>,
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup> indiquant notamment la vocation et la numérotation des lots.
- Un plan de masse à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup>,

## TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

**Article 3 – la législation et la réglementation en vigueur :**

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci après énumérés dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance.

- Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 2007-09 du 27/12/2007 sur l'initiative économique
- Loi n° 93-120 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements.
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 de la 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement
- Décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.

- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement
- La loi n° 93-121 du 27 décembre 1993 relative à la création de la protection civile.
- Loi N° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- La loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 2007-1876 du 17 juillet 2007, portant déclassement d'une parcelle de terre du domaine public hydraulique au domaine privé de l'Etat.
- Décret N° 2009-73 du 13 Janvier 2009, relatif à la fixation des conditions et modalités de recouvrement des participations des occupants, des exploitants et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.

### TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

#### Article 4 – Engagement

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

#### Article 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries, réseaux divers et aménagements et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

Le lotisseur s'engage également à assurer les commodités suivantes :

##### 5-1 Assainissement :

Réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement et mise en place d'une boîte ou regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et sur lequel l'acquéreur devra effectuer son raccordement.

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 35- alinéa 5 du présent cahier des charges.

##### 5-2 Eau potable :

Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40 m<sup>3</sup>/j/ha en pointe.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

##### 5-3 Electricité :

Tous les lots sont approvisionnés en énergie électrique à raison de 100 KVA/ha, basse tension (BT) ou moyenne tension (MT).

Pour les lots alimentés en énergie moyenne tension (MT), il faut construire le génie civil et l'équipement d'un poste aérien ou en cabine en coupure d'artère donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge par ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche. Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera à travers les postes cabines et non aériens, dans le cas où le réseau MT est souterrain.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal de l'électricité.

##### 5-4 Téléphone :

Approvisionnement en lignes téléphoniques à raison de 4 lignes par lot.

##### 5-5 Eclairage public :

Réalisation d'un réseau d'éclairage public permettant un éclairage de 20 lux.

##### 5-6 Sécurité anti-incendie :

Réalisation des poteaux de sécurité anti-incendie conformément aux prescriptions de l'office national de la protection civile

##### 5-7 Aménagement des espaces verts :

L'aménagement de la ceinture verte et des espaces verts conformément au plan de lotissement (plantation des arbres, arbustes et plantes vivaces)

#### Article 6 – Aménagements spécifiques

Doivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux d'aménagement ou aux caractéristiques des lots, permettant l'accessibilité des insuffisants moteurs aux bâtiments ouverts au public à édifier sur les dits lots.

#### **Article 7 – Entretien**

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés.

En outre le lotisseur demeure garant des défauts de viabilité du lotissement et il ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant celle d'autrui tels que les entrepreneurs qu'il a commis pour l'exécution de ses ouvrages.

#### **Article 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur**

Le lotisseur doit remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

#### **Article 9- Réception définitive :**

Les travaux et viabilisation du lotissement ne sont déclarés achevés qu'après obtention obligatoire, par le lotisseur, des certificats de conformité (réceptions définitives et/ou constats d'achèvement) auprès des services concernés suivants :

- La collectivité publique locale concernée pour la voirie et le réseau d'éclairage public.
- L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public
- TUNISIE TÉLÉCOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

#### **Article 10 – Bornage des lots**

Le lotisseur doit engager immédiatement après l'achèvement des travaux de viabilités et recollement des réseaux, les formalités relatives au bornage des terrains par les services compétents ou les organismes agréés, et celles se rapportant à l'établissement des titres fonciers des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public relevant de la collectivité publique concernée.

#### **Article 11 –Passation des viabilités**

Après l'achèvement des travaux du lotissement conformément aux dispositions de l'article 9 du présent cahier des charges, le lotisseur est appelé à procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

- Le GMG ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, s'ils sont créés, pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur du lotissement et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée.
- L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Le lotisseur doit aussi fournir à la collectivité publique locale concernée, cinq (05) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.

#### **Article 12 –Gestion et maintenance**

Dans le cas où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG ou de la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à l'obtention de ce taux, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 11 (alinéa 1) du présent cahier des charges.

#### **Article 13– Contrat de vente**

Le contrat de vente sera établi par le lotisseur conformément au droit commun et à la convention des parties et doit comporter les indications suivantes :

- l'origine de propriété du terrain objet du lotissement
- la date et le numéro de l'agrément du lotissement
- le numéro et la superficie du lot objet du contrat de cession
- la nature de l'activité projetée par l'acquéreur
- la mention de l'obligation d'adhésion de l'acquéreur au groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle dès sa constitution

Ce contrat de cession devra comporter, en annexe, les documents suivants :

- une copie du présent cahier des charges, signée par les deux parties
- un plan de piquetage du lot de terrain

#### **Article 14– Origine de propriété**

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, le lotisseur s'engage à indiquer dans le contrat de vente l'origine de la propriété qui est la base d'une réquisition d'immatriculation en principe (acte d'achat, succession, acte de partage, donation, etc.)

L'approbation du lotissement ne vaut pas présomption de propriété du lotisseur si le terrain n'est pas immatriculé.

#### **Article 15– Piquetage des lots**

Durant le mois qui suit la signature du contrat de cession, le lotisseur procédera avec diligence au piquetage du terrain vendu en présence de l'acquéreur ou de ses représentants. Un procès verbal de piquetage sera établi et signé par les deux parties.

#### **Article 16– Mise en possession du terrain**

La mise en possession du terrain au profit de l'acquéreur s'établit après paiement intégral du prix de la cession et après établissement du contrat de vente. Elle est constatée par un procès-verbal de mise en possession contradictoire, signé par les deux parties.

#### **Article 17 -Morcellement**

Le lotisseur peut morceler les lots conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Article 18- Remembrement**

Le lotisseur peut remembrer deux ou plusieurs lots.

## TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

### Article 19 -Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

### Article 20- Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviendraient à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et respecter les dispositions du présent cahier des charges.

### Article 21– Engagement

L'acquéreur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges. Il déclare accepter le terrain dans l'état où il se trouve.

Les entreprises autorisées à s'installer dans la zone sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- L'autorisation de bâtir
- L'hygiène industrielle
- Les établissements dangereux : insalubres et incommodes
- La protection civile, la prévention et la lutte contre l'incendie.
- L'accord de l'A.N.P.E.

### Article 22– Maintien de l'affectation des lots

L'acquéreur est tenu de maintenir l'affectation de la parcelle lui revenant et de l'utiliser exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

Néanmoins tout changement d'activité doit obtenir l'accord préalable du lotisseur qui peut exiger le cas échéant l'élaboration d'une étude d'impact.

### Article 23– Maintien de l'affectation des bâtiments

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir.

En cas de modification de l'affectation des bâtiments, celle-ci devra faire l'objet d'un avis du lotisseur et d'une autorisation de bâtir modificative.

### Article 24– Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

Est interdite sur l'ensemble du lotissement la pratique d'activités incompatibles avec la vocation du lotissement et susceptibles de gêner les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

### Article 25– Autorisations

Avant de commencer la construction de ses bâtiments, l'acquéreur devra obtenir l'autorisation de bâtir auprès des services de la collectivité publique locale concernée, conformément aux procédures légales et réglementaires en vigueur.

Les extensions par rapport au **coefficient d'occupation du sol (COS)** seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en se référant à l'article 9 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

**Article 26- Délais d'exécution des travaux**

L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de six (06) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

Il doit également réaliser ses bâtiments dans un délai n'excédant pas de dix huit (18) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

**Article 27- Prolongation éventuelle des travaux**

Les délais d'exécution des travaux seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Les difficultés techniques ou de financement ne sont pas considérées comme des cas de force majeure.

**Article 28- Déchéance en cas d'inobservation des délais**

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 2, cinquièmement de la loi n°97-31 du 20 mai 1997 modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle et afférents à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.

**Article 29 - Utilisation des espaces publics**

Tout acquéreur s'interdit de placer sur les espaces publics et particulièrement les voies et les places, tout dépôt de matériaux, d'ordures ménagères ou autres.

Il lui est également interdit toute construction ou installation sur le domaine public même à titre provisoire ou précaire.

**Article 30 - Entretien des espaces privatifs**

Afin d'assurer une qualité à la zone, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux d'entretien périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant.

En aucun cas, il ne sera toléré que ce terrain, en totalité ou en partie, reste en friche.

**Article 31 - Règlement d'hygiène et de voirie**

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur relatifs à l'hygiène et à la voirie publique.

**Article 32 - Travaux à la charge de l'acquéreur**

L'acquéreur aura à sa charge l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers, se trouvant à l'intérieur de son lot, ainsi que leur raccordement aux réseaux périphériques et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

Il a également la charge de la réalisation des parkings nécessaires et ce, conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

L'acquéreur aura la charge de l'aménagement et la plantation des superficies non bâties du lot et ce, à la première saison de plantation suivant l'achèvement des travaux de construction.

Tout raccordement sur les réseaux publics pour nécessité de chantier (présence de nappe phréatique, etc.) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable accompagnée des documents techniques indispensables (plan, notices descriptives, etc. ...) permettant de juger de l'importance des ouvrages de décantation prévus même à titre provisoire pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux.

Les entrepreneurs, désignés par l'acquéreur et chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous réserve de l'accord de celui-ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

**32 - 1 Voirie**

L'acquéreur doit réaliser les travaux de voirie à l'intérieur de son lot ainsi que les accès depuis la limite du lot jusqu'à la bordure du trottoir.

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causé, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

**32 - 2 Assainissement**

L'ensemble des réseaux d'assainissement étant réalisé selon le système dit « séparatif », l'acquéreur assurera la séparation de ses effluents, en eaux pluviales et eaux usées, avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement.

**a - Eaux usées**

L'acquéreur raccordera le réseau des eaux usées exclusivement sur le regard ou la boîte de raccordement réalisé par le lotisseur.

L'acquéreur s'informerera auprès du lotisseur de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections du réseau d'assainissement des eaux usées desservant son lot.

Les réseaux devront être exécutés avec tout le soin requis afin d'être assuré de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement. Les matériaux employés devront être conformes aux normes en vigueur en matière d'assainissement.

Les eaux usées industrielles doivent se conformer impérativement aux limites de qualité et de quantité prévues par l'autorisation de déversement.

A titre de rappel, certaines limites sont fixées comme suit :

- Température : inférieure à 35°C
- Acidité (P.H) : entre 5,5 et 8,5
- Résidu sec (M.E.S) : inférieur à 400 mg / litre.

Les exceptions aux règles doivent être approuvées par le service public, qui a autorisé le déversement.

L'acquéreur s'engage, si le Service Public d'Assainissement le juge nécessaire, à prévoir un système de prétraitement de ses eaux résiduaires avant tout rejet de celles-ci dans le réseau public d'assainissement.

Les ouvrages nécessaires pour le traitement de ces eaux sont à la charge exclusive de l'acquéreur et doivent être réalisés conformément aux conditions fixées par le Service Public d'Assainissement.

**b - Eaux pluviales**

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 35- alinéa 5 du présent cahier des charges.

**32 - 3 Eau potable**

L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par le lotisseur.

Le compteur et le branchement seront mis en place par le concessionnaire à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

**32 - 4 Electricité**

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau basse tension ou moyenne tension et la réalisation du poste abonné à édifier sur son terrain.

Les plans d'implantation et de construction du poste devront être inclus dans le dossier d'autorisation de bâtir.

Les plans du poste de livraison devront faire l'objet d'un agrément préalable de la STEG tant sur ses dispositions intérieures que sur les dispositions prévues pour le libre accès des agents d'exploitation de la STEG de jour comme de nuit aux cellules de coupure du câble d'alimentation.

**32 - 5 Téléphone**

L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par le lotisseur. Le branchement sera réalisé par l'Office National des Télécommunications à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

**32 - 6 Servitudes spéciales :**

Des servitudes spéciales pourront être imposées à l'acquéreur dans certains cas particuliers, notamment pour le passage ou l'entretien des réseaux d'intérêt général. Ces servitudes seront mentionnées dans l'acte de cession.

**32 - 7 Extension des réseaux**

Au cas où l'acquéreur estimerait que ses besoins ne peuvent être satisfaits par les réseaux exécutés selon les normes indiquées à l'article 5 du présent cahier des charges, il doit procéder à ses frais au recalibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usage.

**Article 33 – Aménagement spécifique :**

Doivent être pris en considération lors de l'édification des bâtiments ouverts au public, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des insuffisants moteurs.

**Article 34 – Dégradation de l'état des équipements :**

L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou le GMG, si ils sont créés, procédera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou par le GMG, en application des règles de droit commun.

**Article 35 - Découverte d'objets d'art ou de valeur**

Les acquéreurs doivent remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts sur les terrains du lotissement et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

**Article 36 – Normes d'aspect architectural :**

L'usage des matériaux typiques de chaque région sera favorisé dans la mesure du possible. L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades, toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement tel que définies à l'article 12 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

**Article 37- Nuisance et Pollution :**

L'acquéreur devra s'engager à éliminer les sources de pollution et de nuisance. Les projets d'installation présentant des risques de pollution ou de nuisance devront être soumis avant exécution à l'agrément de l'autorité compétente qui se réserve le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé. L'acquéreur est réputé connaître la réglementation en vigueur en matière d'assainissement. L'agrément du projet ne saurait être invoqué par l'acquéreur pour justifier un manquement à cette réglementation.

**1) Pollution atmosphérique :**

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

**2) Résidus industriels :**

Le lieu et le mode de stockage (exemple : conteneurs) des dépôts solides inertes dans l'enceinte de l'usine ainsi que leur mode de traitement ou d'élimination seront imposés par les autorités administratives compétentes.

3) Nuisance de bruit :

Le niveau du bruit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone d'activité.

De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux riverains.

4) Eaux usées :

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

5) Eaux pluviales :

L'acquéreur devra veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matière ou déchets tel que sable, polystyrène, bois, substances huileuses etc. en provenance des aires de manœuvres, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossé drainant etc..., que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées est interdit.

6) Dispositions particulières :

Un regard de visite sera exécuté en limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans le réseau des eaux usées.

Dans le cas où il existerait plusieurs unités industrielles pour un même lot, il faut prévoir un regard de visite pour chaque unité industrielle.

L'accès à ces installations ne pourra pas être refusé aux agents des services publics intéressés.

**Article 38 – Contribution à la maintenance et la gestion de la zone**

L'acquéreur est tenu d'adhérer au GMG et de s'acquitter de sa contribution au GMG ou à la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone d'implantation du lotissement, dès signature du contrat de cession.

**Article 39– Hygiène et médecine du travail**

L'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du groupement d'industriels à la législation relative à l'hygiène et à la médecine du travail.

**Article 40– Assurance des constructions**

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des tiers.

**Article 41 – Frais**

Les frais de piquetage et de bornage du lot, de mutation et d'enregistrement du contrat de cession sont à la charge de l'acquéreur.

## TITRE V REGLEMENT D'URBANISME

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 42- Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux zones A, B et C du lotissement dénommé **Zone industrielle du KEF - OUED RMAL**.

#### Article 43 - Zoning

La **Zone industrielle DU KEF - OUED RMAL** est divisée en 3 zones :

- ✓ Zone 'A' : zone de grands lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- ✓ Zone 'B' : zone de moyens lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- ✓ Zone 'C' : zone affectée au centre de vie : il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfants, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

## CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « A » ZONE DE GRANDS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,

Cette zone concerne 38 lots, couvrant une superficie totale de **11 88 19 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

### Section 1. - Utilisation du sol

#### Article 1 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

#### Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- Les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> sans jamais excéder 80 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

### Section 2. - Conditions d'occupation du sol

#### Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

#### Article 4 : Dessertes par les réseaux

##### 4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

##### 4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Tous les lots devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

##### 4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales superficielles.

**4-4- Branchement au réseau d'électricité**

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG).

**4-5- Branchement au réseau de téléphone**

Tous les branchements aux lignes téléphoniques devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (TUNISIE TELECOM).

**Article 5 : Surfaces des parcelles.**

Chacune de ces parcelles aura une surface minimale supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>.

Numéro et surface des lots ZONE « A »				
LOT N°	S (m <sup>2</sup> )		LOT N°	S (m <sup>2</sup> )
A1	1741		A20	2625
A2	1721		A21	2625
A3	1701		A22	2625
A4	2773		A23	2625
A5	2797		A24	2625
A6	2674		A25	2625
A7	2768		A26	2625
A8	2767		A27	4270
A9	1808		A28	3975
A10	1789		A29	3927
A11	2309		A30	3879
A12	2398		A31	4000
A13	2385		A32	4158
A14	2458		A33	4282
A15	2394		A34	4353
A16	2440		A35	4405
A17	2403		A36	9557
A18	2412		A37	4662
A19	2625		A38	4613
Surface totale de la zone A = 11 88 19 m <sup>2</sup> et représente 77,0% de la totalité de la surface cessible				

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises des ouvrages publics****- a) par rapport aux limites d'emprises des routes d'Etat :**

L'alignement du bâtiment le plus proche d'une route classée ou projetée est à implanter suivant un retrait défini par un arrêté d'alignement.

**- b) par rapport aux limites d'emprises de la voie intérieure**

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur cette voie.

**- c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics**

- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5 mètres.

**NB :**

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait, sus indiquées, sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles**

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5m.

**NB :**

Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.

Le COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 16 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en R+3).

**Article 11 : Aspect extérieur**

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1 - Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- 2 - Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- 3 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives.

- Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres vingt (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir. L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.

6 - L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

#### Article 12: Stationnement

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings répondant aux prescriptions suivantes:

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10% de la surface totale.

#### Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter **au moins 50 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

- Les voies de circulation des véhicules, intérieures à chaque lot.
- Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules.
- Les espaces plantés et engazonnés.
- Les aires de stockage

##### 13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés:

L'espace effectivement planté et engazonné devra être **au moins égal à 10%** de la surface du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 10 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité

##### 13 -2 : Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes

- Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.

Le CUF maximum est égal à 2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

## CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « B »

### ZONE DE MOYENS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne 28 lots, couvrant une superficie totale de **3 36 90 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et le détail des surfaces.

#### Section 1. - Utilisation du sol

##### Article 1 : Types d'activités interdites

- ✓ Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- ✓ Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- ✓ Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- ✓ L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- ✓ L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- ✓ Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- ✓ Les centrales à béton.

##### Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- ✓ Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- ✓ Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- ✓ Les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> sans jamais excéder 80 m<sup>2</sup> au total.
- ✓ Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

#### Section 2. - Conditions d'occupation du sol

##### Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

##### Article 4 : Dessertes par les réseaux

###### 4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

###### 4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Tous les lots devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

###### 4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales superficielles.

**4-4- Branchement au réseau d'électricité**

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG).

**4-5- Branchement au réseau de téléphone**

Tous les branchements aux lignes téléphoniques devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (TUNISIE TELECOM).

**Article 5 : Surfaces des parcelles.**

Chacune de ces parcelles aura une surface inférieure à 1500 m<sup>2</sup>.

Numéro et surface des lots ZONE « B »				
LOT N°	S (m <sup>2</sup> )		LOT N°	S (m <sup>2</sup> )
B1	1263		B15	995
B2	1281		B16	1021
B3	1281		B17	1347
B4	1234		B18	1365
B5	1321		B19	1365
B6	1297		B20	1347
B7	1326		B21	1347
B8	1293		B22	1365
B9	633		B23	1365
B10	667		B24	1347
B11	880		B25	1347
B12	933		B26	1365
B13	970		B27	1365
B14	1023		B28	1347
Surface totale de la zone B = 3 36 90 m <sup>2</sup> et représente 21,8% de la totalité de la surface cessible				

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics**

- ✓ Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.
- ✓ Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 5 mètres.
- ✓ Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.
- ✓ Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- ✓ Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles**

- ✓ Les constructions seront jumelées deux à deux conformément au plan de masse.
- ✓ Les constructions seront édifiées sur la limite de parcelle côté jumelage, alors que le retrait par rapport aux autres limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5m.
- ✓ Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- ✓ Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- ✓ Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.

Le COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 14 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en R+2).

**Article 11 : Aspect extérieur**

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1 - Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- 2 - Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- 3 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives.
  - Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.
- 5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- 6 - L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

**Article 12: Stationnement**

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings répondant aux prescriptions suivantes:

- ✓ 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de bureaux
- ✓ 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'entrepôts.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10% de la surface totale.

**Article 13 : Espaces libres**

Les parties non construites devront représenter **au moins 50 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

- ✓ Les voies de circulation des véhicules, intérieures à chaque lot.
- ✓ Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules.
- ✓ Les espaces plantés et engazonnés.
- ✓ Les aires de stockage

**13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés:**

L'espace effectivement planté et engazonné devra être **au moins égal à 10%** de la surface du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 10 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité

**13 - 2 : Aires de stockage**

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes

- ✓ Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains.
- ✓ Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement entretenue. Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.

Le CUF maximum est égal à 1.5 Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

## CHAPITRE IV : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « C » ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE DE LA ZONE INDUSTRIELLE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfant, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne un seul lot, couvrant une superficie totale de **17 19 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

### Section 1. - Utilisation du sol

#### Article 1 : Types d'activités interdites

- ✓ Toutes les activités industrielles.
- ✓ Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- ✓ Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- ✓ L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- ✓ L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- ✓ Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- ✓ Les centrales à béton.
- ✓ Les tanneries et huileries.

#### Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions les établissements administratifs, notamment les sièges sociaux, les succursales et agences bancaires ou d'assurances.

### Section 2. - Conditions d'occupation du sol

#### Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

#### Article 4 : Dessertes par les réseaux

##### 4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

##### 4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Tous les lots devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

##### 4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

Les aménagements doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales superficielles.

##### 4-4- Branchement au réseau d'électricité

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG).

##### 4-5- Branchement au réseau de téléphone

Tous les branchements aux lignes téléphoniques devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (TUNISIE TELECOM).

**Article 5 : Surfaces des parcelles.**

N° du lot	Superficie (m <sup>2</sup> )
C1	17 19
<b>Surface Cessible</b>	<b>17 19</b>

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics**

- ✓ Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.
- ✓ Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 5 mètres.
- ✓ Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.
- ✓ Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- ✓ Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles**

- ✓ Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5m.
- ✓ Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

- ✓ Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- ✓ Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 5 m.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.

Le COS maximum autorisé est de 0,40 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 18 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en R+4).

**Article 11 : Aspect extérieur**

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1 - Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- 2 - Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- 3 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de quatre vingt dix cm. (0.90m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt centimètres (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.  
L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.
- 5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- 6 - L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

**Article 12: Stationnement**

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

**Article 13 : Espaces libres**

Les parties non construites devront représenter **au moins 60 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

- ✓ Les voies de circulation des véhicules, intérieures à chaque lot.
- ✓ Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules.
- ✓ Les espaces plantés et engazonnés.
- ✓ Les aires de stockage

**13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés:**

L'espace effectivement planté et engazonné devra être **au moins égal à 25%** de la surface du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 25 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité.

**13 -2 : Aires de stockage**

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes

- ✓ Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains.
- ✓ Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.

Le CUF maximum est égal à 2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

مثال مصادق عليه  
تطبيقا لمجلة التهيئة الترابية  
قانون عدد 122-94  
المؤرخ في 28 نوفمبر 1974  
الكاف في 2000  
المهندس رئيس مصلحة  
الهيئة العمرانية بالكاف

مهاوي عبد الإوي

