
ZONE INDUSTRIELLE DE BEN AROUS

Parcelle n° 15 du titre foncier n° 7713 Ben Arous

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Juin 2007

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT DE LA PARCELLE N° 15 MISÉ A LA ZONE INDUSTRIELLE DE « BEN ABOUS »	4
1- SITUATION DE LA PARCELLE	4
PROJET DE LOTISSEMENT DE LA PARCELLE N° 15 MISÉ A LA ZONE INDUSTRIELLE DE BEN ABOUS	5
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	6
ARTICLE PREMIER – Le cahier des charges	6
ARTICLE 2 – Les plans annexes	6
TITRE II : RÈGLES RÉGLEMENTAIRES	6
ARTICLE 3 – La réglementation et la réglementation en vigueur	6
TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	7
ARTICLE 4 – Engagement	8
ARTICLE 5 – Vitesse, travaux divers et aménagements	8
5-1 Sécurité anti-incendie	8
ARTICLE 6 – Aménagements extérieurs	8
ARTICLE 7 – Extinction	9
ARTICLE 8 – Drapeaux verticaux et drapeaux de valeur	9
ARTICLE 9 – Réception définitive	9
ARTICLE 10 – Normes des lots	9
ARTICLE 11 – Planification des travaux	9
ARTICLE 12 – Gestion et maintenance	10
ARTICLE 13 – Contrat de vente	10
ARTICLE 14 – Qualité de propriété	10
ARTICLE 15 – Planification des lots	10
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUÉREURS	11
ARTICLE 16 – Engagement	11
ARTICLE 17 – Mise en service	11
ARTICLE 18 – Remise en état	11
ARTICLE 19 – Maintenance de l'infrastructure des lots	11
ARTICLE 20 – Maintenance de l'infrastructure des bâtiments	11
ARTICLE 21 – Activités non compatibles avec la vocation de lotissement	12
ARTICLE 22 – Autorisations	12
ARTICLE 23 – Délai d'exécution des travaux	12
ARTICLE 24 – Priorisation éventuelle des travaux	12
ARTICLE 25 – Indemnité en cas d'insatisfaction des lots	12
ARTICLE 26 – Utilisation des espaces publics	12
ARTICLE 27 – Entretien des espaces privés	13
ARTICLE 28 – Règlement d'hygiène et de sécurité	13
ARTICLE 29 – Travaux à la charge des acquéreurs	13
29-1 Vitesse	13
29-2 Aménagement	13
29-3 Extinction	14
29-4 Entretien	14
29-5 Sécurité	14
29-6 Qualité	14
29-7 Sécurité incendie	14
29-8 Extension des bâtiments	14

ARTICLE 31 - AMÉNAGEMENT MINIMUM	15
ARTICLE 32 - DIMENSION DES ÉTATS D'AMÉNAGEMENT	15
ARTICLE 33 - DENSITÉ MAXIMUM D'USAGES DE VILLE	15
ARTICLE 34 - NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL	16
ARTICLE 35 - NOUVEAU PAYSAGE	16
ARTICLE 36 - GÉOMÉTRIE DE MANÈGE ET DE CIRCULATION	17
ARTICLE 37 - HAUTEUR ET MISE EN VUE	17
ARTICLE 38 - ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE 39 - PLAN	17
TITRE V - RÉGLEMENT D'URBANISME	18
ARTICLE 40 - L'AMÉNAGEMENT	18
ARTICLE 41 - CHAMP D'APPLICATION	18
RÉGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AU LOT A	19
Section 1 - Utilisation du sol	19
ARTICLE 1 - Types d'activités autorisées	19
ARTICLE 2 - Types d'activités autorisées sous conditions	19
Section 2 - Coordonnées d'implantation des constructions	19
ARTICLE 3 - Accès et voirie	19
ARTICLE 4 - Dimensions par les hauteurs	19
ARTICLE 5 - Surfaces et formes de parcelles	20
ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voiries et aux	20
espaces des infrastructures	20
ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites	20
ARTICLE 8 - Implantation des constructions latérales par rapport aux	20
autres voiries ou parcelles	20
ARTICLE 9 - Coordonnées d'implantation des constructions	21
ARTICLE 10 - Coordonnées d'implantation des constructions	21
ARTICLE 11 - Hauteur maximale des constructions	21
ARTICLE 12 - Aspect extérieur	21
ARTICLE 13 - Espaces libres	22
13-1 - Espaces plantés et engazonnés	22
13-2 - Aires de circulation	22
ARTICLE 14 - Stationnement	22
RÉGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AU LOT B	23
Section 1 - Utilisation du sol	23
ARTICLE 1 - Types d'activités autorisées	23
ARTICLE 2 - Types d'activités autorisées sous conditions	23
Section 2 - Coordonnées d'implantation des constructions	23
ARTICLE 3 - Accès et voirie	23
ARTICLE 4 - Dimensions par les hauteurs	23
ARTICLE 5 - Surfaces et formes de parcelles	24
ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voiries et aux	24
espaces des infrastructures	24
ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites	24
ARTICLE 8 - Implantation des constructions latérales par rapport aux	24
autres voiries ou parcelles	24
ARTICLE 9 - Coordonnées d'implantation des constructions	25
ARTICLE 10 - Coordonnées d'implantation des constructions	25
ARTICLE 11 - Hauteur maximale des constructions	25
ARTICLE 12 - Aspect extérieur	25
ARTICLE 13 - Espaces libres	26
13-1 - Espaces plantés et engazonnés	26
13-2 - Aires de circulation	26
ARTICLE 14 - Stationnement	26

RÈGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AU LOT C	27
Section 1. - Utilisation du sol	27
Article 1. Types d'activités autorisées	27
Article 2. Types d'activités autorisées avec conditions	27
Section 2. - Caractéristiques techniques du sol	27
Article 3. Aspect visuel	27
Article 4. Démarcation par les bornes	27
Article 5. Bornes et limites de parcelles	28
Article 6. Implantation des constructions dans par rapport aux bornes et aux limites des parcelles	28
Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites	28
Article 8. Implantation des constructions dans par rapport aux autres bornes de parcelle	28
Article 9. Coefficient d'occupation du sol	29
Article 10. Coefficient d'utilisation hors zone	29
Article 11. Hauteur maximale des constructions	29
Article 12. Aspect extérieur	29
Article 13. Espaces verts	30
13-1. Espaces verts et paysagisme	30
Article 14. Stationnement	30

PRESENTATION DU PROJET DU LOTISSEMENT DE LA PARCELLE N° 15 SISE A LA ZONE INDUSTRIELLE DE « BEN AROUS »

I - SITUATION DE LA PARCELLE :

La parcelle n° 15 sise à zone industrielle de « BEN AROUS » couvrant une superficie de 9452 m², objet du titre foncier 7713 Ben Arous, est délimitée par :

- La Rue de la Forêt au Nord,
- La Rue Annaba à l'Est
- Des Usines Industrielles à l'Ouest et au Sud

II - CONTRAINTES D'AMENAGEMENT :

L'accès de la parcelle est assuré par la Rue Annaba et la Rue de la Forêt

III- PROGRAMME DU LOTISSEMENT :

La parcelle n° 15, objet du présent cahier des charges, sera répartie en trois lots.

- | | | |
|--------------|---|---|
| Lot A | : | Pour une superficie de 4328 m ² : pour l'implantation d'un Centre de Formation et de Services de l'Association Tunisienne de Protection des Accidents de la Route. |
| Lot B | : | Pour une superficie de 4124 m ² : pour l'implantation d'une Société Industrielle. |
| Lot C | : | Pour une superficie de 1000 m ² : pour l'implantation du Local du GMG de la zone industrielle de Ben Arous. |

PROJET DE LOTISSEMENT DE LA PARCELLE N° 15 SISE A LA ZONE INDUSTRIELLE DE BEN AROUS

Le lotissement objet du présent règlement est celui de la parcelle n° 15 sise à la zone industrielle de :
« BEN AROUS »

Elle est limitée par :

- La Rue de la Ferme au Nord,
- La Rue Atrada à l'Est
- Des Limites Industrielles à l'Ouest et au Sud

Superficie totale à lotir :	9452 m ²
Titre foncier :	T713 Ben Arous
Vocation :	Industrielle
Nom du propriétaire :	Agence Foncière Industrielle
Domiciliation :	9 et 13 Rue 8000 - Monplaisir 1002 - Tunis Belvédère

PROGRAMME DU LOTISSEMENT :

La parcelle n° 15, objet du présent cahier des charges, sera répartie en trois lots.

- | | | |
|-------|---|---|
| Lot A | : | Pour une superficie de 4328 m ² : pour l'implantation d'un Centre de Formation et de Services de l'Association Tunisienne de Protection des Accidents de la Route. |
| Lot B | : | Pour une superficie de 4124 m ² : pour l'implantation d'une Société Industrielle. |
| Lot C | : | Pour une superficie de 1000 m ² : pour l'implantation du Local du GMG de la zone industrielle de Ben Arous. |

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier – Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement de la parcelle n° 15 sise à la zone industrielle de « BEN AROUS »

Il fixe les droits et obligations de l'A.F.I., qui sera par la suite désigné « le lotisseur », des acquéreurs des terrains lots ainsi que les conditions de leurs cessions.

Ce cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux 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 lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement détaillé, annexé au présent cahier des charges.

« Le plan de lotissement » comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir
- Un plan de lotissement
- Un plan masse à l'échelle 1/3000

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° 87-31 du 20/05/1987 modifiant et complétant la Loi n° 85-37 du 08/06/1981 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- 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 exploitants et des propriétaires d'immubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans lesdites 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 financière 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 du 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° 94-1917 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 nationale de l'assainissement.
- Décret n° 91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges généraux de la promotion immobilière.
- Loi N° 87-636 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installation 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 généraux de la promotion immobilière.
- Loi n° 65-3 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 - 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.

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 aménagement 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.

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

5-2 Eau potable

- Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40 m³/ha
- Pour les acquéreurs dont les besoins ne peuvent être satisfaits par ce débit, ils doivent procéder à leurs frais au recalibrage du réseau.
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais des poches d'abonnement avant la pose du compteur ainsi que le coût de ce dernier.

5-3 Electricité

- Tous les lots peuvent être alimentés en énergie moyenne tension (MT) moyennant, la construction du génie civil et l'équipement d'un poste cabine en coupure d'arrière 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 uniquement à travers les postes cabines et non ariens.

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 éclaircissement 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.

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 visiter sur lesdits 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 commandés 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 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
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- L'a SONED pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale 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 recensement 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 doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

- Le Groupement de Maintenance et de Gestion (DMG) de la zone, s'il est créé, 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 équipement d'assainissement.
- La STEG pour les réseaux d'électricité et de gaz.
- 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 au GMG et à la collectivité publique locale concernée, cinq (05) jeux de plans de recensement 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'exploitabilité de 50% (en terme d'unités immobilières et non de superficie) qui conditionne la création du GMG et à laquelle les acquéreurs s'y obligent, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à 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 contractuel 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'agrement 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, signé 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.

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 17- 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 18 - Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 19 - 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 20 - 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 21- 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 de l'API ou du GMI, s'il est créé, et d'une autorisation de bâtir modificative.

Article 22 - 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 constituer une gêne pour les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 23 - 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 précédées 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 24 - 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 la date de signature du contrat de cession.

Article 25 - 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 constituant des cas de force majeure.

Article 26 - Déchéance en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 2 –ci-dessus- de la loi n°97-31 du 20 mai 1997 modifiant et complétant la loi n° 01-37 du 8 juin 1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle et affectant à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.

Article 27 - 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 28 - Entretien des espaces privatifs

Afin d'assurer une qualité à la pose, 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 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 29 - 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 30 - 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 phréatiques, etc.) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable accompagnée des documents techniques indispensables (plan, notes descriptives) permettant de juger de l'importance des ouvrages de dérivation prévus même à titre provisoire pour éviter tout engorgement ou encroûtement 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.

30 - 1 Voirie

L'acquéreur doit la réalisation des travaux de voirie à l'intérieur de son lot ainsi que des 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 causés, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

30 - 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'informera 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 assurés 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 pré-traitement 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.

30 - 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.

L'acquéreur aura également à sa charge les frais des poises d'abonnement.

30 - 4 Electricité

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

Les postes seront de type cabinaire et non aérien.

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

Les plans du poste cabinaire 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'exploitatives de la STEG de jour comme de nuit aux cellules de coupure du câble d'alimentation.

30 - 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.

30 - 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.

30 - 7 Extension des réseaux

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

Article 31 - Aménagement spécifique :

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

Article 32 - 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 ou le GMI 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 ou le GMI en application des règles de droit commun.

Article 33 - 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 34 - 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 parquets, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au bâtiment tel que définies à l'article 53 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

Article 35 - 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'aménagement.

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 sera 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 de bruit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesuré 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 insolubles 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 puits, fosse, drainage etc... qui ne 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 36 - Groupement de maintenance et de gestion

L'acquéreur est tenu d'adhérer au groupement de maintenance et de gestion de la zone d'implantation du lotissement, dès signature du contrat de cession.

Article 37 - 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 38 - 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 39 - Frais

Les frais de partage 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 40 : Lotissement

La parcelle n° 15 sise à la zone industrielle de : « BEN AROUS » est divisée en 3 lots :

- Lot A** : Pour une superficie de 4328 m² : pour l'implantation d'un Centre de Formation et de Services de l'Association Tunisienne de Protection des Accidents de la Route.
- Lot B** : Pour une superficie de 4124 m² : pour l'implantation d'une Société Industrielle.
- Lot C** : Pour une superficie de 1000 m² : pour l'implantation du Local du CMG de la zone industrielle de Ben Arous.

Article 41 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux lots A, B et C du lotissement dénommé La parcelle n° 15 sise à la zone industrielle de : « BEN AROUS »

A chacune de ces lots sont applicables des dispositions particulières qui lui sont propres (voir chapitres II, III et IV).

CHAPITRE II REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AU LOT A

Le lot A Pour une superficie de 4328 m² : pour l'implantation d'un Centre de Formation et Services de l'Association Tunisienne de Protection des Accidents de la Route.

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 (bataquements, 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 réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les Tanneries et Huileries.
- Les établissements industriels classés et non classés.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- 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 m² avec 80 m² au total.
- Les constructions à usage d'administration nécessaires au fonctionnement du Centre.

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.

L'accès au lot sera en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

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 de téléphone

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique et aux lignes téléphoniques doivent se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG et TUNISIE TELECOM)

Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles

Lot A : pour une superficie de 4328 m² pour un front de 40 m et une profondeur de 92 m environ

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

Pour cette zone, il faut que :

- 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 égale 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 16m² et d'une hauteur hors tout 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

Pour cette zone, il faut que :

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

Pour cette zone, il faut que :

- 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 obligation d'un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : 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 1,3. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranchée que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en R+2.

Article 12 : 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 (tuiles que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parois intérieures 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 voie principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1,90m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres 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 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 intérieurs 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.

Article 14 : 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 leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers

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, en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10 % de la surface totale.

CHAPITRE III

RÈGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AU LOT B

Lot B : Pour une superficie de 4124 m² : pour l'implantation d'une Société Industrielle.

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 (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les Tanneries et Huileries.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- 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 m² avec 80 m² au total.
- Les constructions à usage d'administration nécessaires au fonctionnement de l'Unité industrielle avec une superficie maximale de 20 %.

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.

L'accès au lot sera en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

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 tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales superficielles.

4 - 4 - Branchement au réseau d'électricité et de téléphone

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

Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles

Lot B : pour une superficie de 4124 m² pour un front de 30 m et une profondeur de 100 m environ.

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

Pour cette zone, il faut que :

- La 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 égale 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 10m² et d'une hauteur hors tout 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

Pour cette zone, il faut que :

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

Pour cette zone, il faut que :

- 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 au 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 d'un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

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

Le CUF maximum est égal à 1,2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 19 mètres compris du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en R+2.

Article 12 : 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 bandeau horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voie principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1,90m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres 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 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 délivrance 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 ses objets et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Article 14 : Stationnement

Tout stationnement sur la voie de desserte est strictement interdit, en dehors des parkings.

Les promoteurs industriels doivent prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² 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 recul, 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.

CHAPITRE IV REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AU LOT C

Lot C : Pour une superficie de 1000 m² pour l'implantation du Local du GMG de la zone.

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 fumées 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 réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les Tanneries et fileries.
- Les établissements industriels classés et non classés.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- 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'arrêté ne dépasse pas 10 m² avec 80 m² au total.

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 de téléphone

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

Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles

Lot C pour une superficie de 1000 m² pose un front de 23 m et une profondeur de 45 m environ.

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

Pour cette zone, il faut que :

- 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 égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 4 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 16m² et d'une hauteur hors tout 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

Pour cette zone, il faut que :

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 4 m.
- 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

Pour cette zone, il faut que :

- 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 4m, 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 pourvue 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 4 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 d'un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : 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 seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (exceptions comprises).

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres comptés du niveau zéro des toitures au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en R+2.

Article 12 : 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 voitures en panne 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 principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1.90m). Les clôtures intérieures auront une hauteur maximale de deux mètres 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 réglementairement interdite.

5 - Les constructions seront orientées de manière à préserver 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 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.

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.

Article 14 : Stationnement

Tout stationnement sur la voie de desserte est strictement interdit, en dehors des parkings.

Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux.

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.

من رئيس بلدية بن عروس
إلى السيد الرئيس المدير العام
للوكالة العقارية الصناعية
13-9 نهج 8000 مكناس بن عروس
1002 تونس

الموضوع : حول تقسيم الممتلك المسمى الصناعية .
المرجع : ملف عدد 50 بتاريخ 05 جويلية 2007

و بعد ،

تبعا لمطلبكم المشار اليه بالمرجع اعلاه حول طلب تقسيم القطعة عدد 15 موضوع
ترسيم العقاري عدد 7713 بن عروس الى ثلاثة مقاسم،
لشرف باعلامكم انه تم عرض ملفكم على انظار اللجنة الجهوية للتقسيمات
المعلقة بتاريخ 13 سبتمبر 2007 التي ابدت رايها بالموافقة شريطة تقديم المشروع في
اطار تعديل تقسيم وتقديم ما يقيد تخصيص المقاسم المعتمدة بما فيها مقر مجمع الصيثة
والصرف مع احترام الترتيب العمرانية بخصوص التراجعات القانونية وتوفير شهادة
ملكية حديثة العهد ومستخرج من مثال التهيئة العمرانية موسم عليه حدود العقار وتام
اجراءات الفصل 65 من مونة التهيئة الترابية والتعصير.
افئناكم بهذه التلاعـلام والمـسـلام

رئيس البلدية

