



CAHIER DES CHARGES

DU

COMMUNE DE L'ARIANA
SERVICE
Arrêté le 27 DEC. 1994
Par

LOTISSEMENT INDUSTRIEL

VU ET VERIFIE
Par
22 OCT. 1997
L'Architecte Principal, Chef
de Service de l'Habitat de l'Ariana
ABDELMOULA KHALED

ACCORD DEFINITIF
SERVICE DE L'HABITAT DE L'ARIANA

28 OCT. 1997

TUNIS, le
Vu d'Accord pour l'Approbation

Le Directeur Régional de l'Equipe-
ment et de l'Habitat de l'Ariana

HAMASSI SALEM

MUNICIPALITE DE L'ARIANA
SERVICE AMENAGEMENT
ET PERMIS DE BATIR

MELBAIEM

Le Président
de la Commission de l'Aménagement
et de la Protection de l'Environnement

Sahbi BEL KADHI

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

Zone Industrielle de l'Aviana

N° du ou des titres fonciers 7.0.85. Aviana

Gouvernorat de l'Aviana..... Delegation de l'Aviana.....

Municipalité de l'Aviana.....

Dessertes routières G.P. n° 8 et 10.....

Nombre de lots 138 lots

Remarques particulières

**CAHIER DES CHARGES DETERMINANT LES CONDITIONS DE CESSIION DE
TERRAINS APPARTENANT A L'A.F.I
AUX PROMOTEURS INDUSTRIELS**



CHAPITRE Ier : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Le présent cahier des charges est régi par les textes législatifs et réglementaires suivants :

- La loi N° 73-21 du 14/04/1973 relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation.

- La loi N° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.

- La loi N° 93-100 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements.

- La loi N° 94-16 du 31 Janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.

- La loi N° 94-122 du 22/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

- Le décret N° 84-1556 du 29/12/1984 réglementant les lotissements industriels.

- Le décret N° 91-362 du 13/03/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.

- Le décret N° 92-127 du 20 Janvier 1992 fixant l'organisation administrative et financière et les modalités de fonctionnement de l'AFI tel que modifié et complété par le décret N°

- Le décret N° 94-1635 du 01/08/1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.

- Le décret N° 94-1935 du 19/09/1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement et à la maintenance des zones et des bâtiments industriels.

- Le décret 94-2000 du 26/09/1994 portant statuts type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles.

- Le décret N° 94-1885 du 12/09/1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissements implantés dans les zones d'intervention de

l'Office National d'Assainissement.

- Le décret N°94-2050 du 3/10/1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'Office National d'Assainissement.

- L'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipeement et de l'Habitat du 19/10/95 portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement.



Article 2 - Le présent cahier des charges fixe les modalités de cession des terrains appartenants à l'Agence Foncière Industrielle aux promoteurs industriels.

Article 3 - Est considéré promoteur industriel, tout promoteur réalisant des projets industriels, de services, de petits métiers et à vocation artisanale.

Article 4 - Le présent cahier des charges est un document contractuel entre l'agence foncière industrielle et l'acquéreur qui déclare solennellement en avoir pris connaissance et l'accepter dans son intégralité.

Article 5 - L'A.F.I et l'acquéreur s'engagent à se conformer à la législation en vigueur en matière de sauvegarde de l'environnement et particulièrement aux dispositions du décret N°91-362 du 13 mars 1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'A.F.I

Article 6 - La mise en possession de l'acquéreur se fera après paiement intégral du prix d'achat. Elle sera constatée par un procès-verbal de mise en possession signé par les deux parties.

Article 7 - L'agence foncière industrielle garantit au promoteur la jouissance paisible des lieux.

Article 8 - L'agence foncière industrielle procèdera à l'assainissement de l'assiette foncière de la zone cédée dans des délais raisonnables.

Article 9 - L'agence foncière industrielle s'engage à exécuter dans les meilleurs délais les travaux de viabilité ci-dessous énoncés :

9-1 Mise en état des sols et terrassement

- La démolition des constructions existantes
- Le déplacement des réseaux existants
- Les terrassements d'intérêt général, à l'exclusion du remblai ou déblai intérieurs aux lots qui restent du ressort de l'acquéreur.

9-2 Voirie

L'exécution des travaux de voiries : chaussées, trottoirs nécessaires à la desserte des lots.

9-3 Assainissement

L'exécution des travaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux usées nécessaires à la desserte des lots de terrains, mise en place d'un regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement afin d'être branché au réseau de l'ONAS.

9-4 Eau potable

L'exécution de tous les travaux des conduites et distribution situés sous trottoir, approvisionnement en eau potable à raison de :

- 40 m³ /j/ha pour l'industrie
- 10 m³/j/ha pour les services

9-5 Electricité

La mise en place d'un réseau d'éclairage public et d'un réseau de moyenne tension. Approvisionnement en électricité à raison de :

- 100 kw /ha en réseau MT ou BT pour l'industrie
- 25 kw /ha en réseau BT pour les services.

9-6 Téléphone

L'exécution de tous les travaux de génie civil du réseau principal, approvisionnement en lignes téléphoniques.

9-7 Espaces verts

L'exécution de tous les travaux nécessaires à l'aménagement des espaces verts y compris les plantations.

- ★ Les travaux et viabilisation d'un lotissement sont déclarés achevés

Après obtention obligatoire des certificats de conformité auprès des services concernés suivants :

- La collectivité publique locale concernée par la voirie
- L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
- La STEG pour les réseaux électriques d'éclairage public et du gaz
- Les PTT pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction de l'eau potable
- L'office national de la protection civile pour le réseau anti-incendie



★ L'autorisation d'exploitation du lotissement est accordée par le ministère chargé de l'industrie au vu des certificats de conformité.

Article 10 – Tous les ouvrages et installations établis seront entretenus en bon état par les soins de l'AFI et à ses frais jusqu'à leur remise aux organismes gestionnaires.

CHAPITRE III : OBLIGATIONS DU PROMOTEUR INDUSTRIEL

Section I

Obligations Générales

Article 11 – Le promoteur s'engage à s'acquitter du prix d'achat du terrain dans les délais convenus avec l'agence foncière industrielle.

Article 12 – Le promoteur reconnaît avoir considéré toutes les contraintes administratives, techniques et financières pour la réalisation de son projet. Il déclare accepter le terrain dans l'état où il se trouve.

Article 13 – L'acquéreur d'un lot de terrain dans le secteur d'activités industrielles devra fournir l'attestation de dépôt de déclaration ou la décision d'octroi d'avantage délivrée par l'Agence de Promotion de l'Industrie, valable dans la région où est implantée la zone ou le cas échéant l'autorisation administrative nécessaire.

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 14 - Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 15 - Le promoteur est tenu d'utiliser le terrain cédé exclusivement aux fins de réaliser son projet prévu dans le contrat de vente.

Article 16 - Le promoteur ne peut procéder à la cession de son terrain qu'après avoir respecté toutes les conditions de vente et d'être effectivement entré en production durant un an au moins.

Une attestation de main - levée lui est délivrée par l'agence foncière industrielle suite à une demande.

Toutefois le promoteur peut participer par le terrain et les bâtiments dans un projet appartenant aux secteurs de l'industrie, des services, de l'artisanat et des petits métiers et sous les conditions suivantes :

- Que le promoteur ait achevé les constructions conformément aux dispositions du présent cahier des charges.
- Que la valeur du terrain objet de l'apport ne puisse excéder le prix d'achat initial majoré des frais relatifs à la vente.
- Que l'évaluation des bâtiments édifiés sur le terrain objet de l'apport soit effectuée par trois experts désignés par ordonnance du Président du tribunal territorialement compétent.

Ne sont pas soumis aux dernières conditions les promoteurs qui sont entrés en production effective pendant au moins deux ans.



Section II

Travaux à la charge de l'acquéreur

Article 17 - L'acquéreur prend à sa charge tous les travaux se trouvant à l'intérieur du terrain qu'il a acquis et s'engage à réaliser ses branchements particuliers aux différents réseaux de la zone selon les exigences des services concernés et conformément aux conditions techniques requises.

- Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques.

- D'une manière générale l'acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et faire son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

- L'acquéreur aura la charge des réparations des dégâts causés aux ouvrages des voisins et réseaux divers, causés par lui ou par les entrepreneurs qu'il a mis à son service .

17.1 - Mise en état du sol et terrassement :

Terrassements généraux nécessaires aux constructions et voies et réseaux divers intérieurs au lot.

17.2 - Voirie :

Travaux de voirie à l'intérieur du lot.

Réalisation des accès depuis la limite de propriété jusqu'à la bordure du trottoir.

- L'acquéreur ne devra en aucun cas utiliser la voirie pour déposer les matériaux de construction ou gêner la circulation.

- L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre en l'état les viabilités et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés.

17.3 - Assainissement :

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans les réseaux d'assainissement qui lui sont réservés de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques. Ils devront en tout état de cause répondre aux conditions prévues par les règlements sanitaires.

- L'acquéreur assurera la séparation des eaux (eaux pluviales et eaux usées) et raccordera les réseaux exclusivement sur les boîtes de raccordement réalisées par l'AFI.

17.4 - Eau potable :

- L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieurs et de branchement au réseau réalisé par l'AFI.

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

17.5 - Electricité

- L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau moyenne tension et la construction du poste abonné à édifier sur son terrain. Les plans d'implantation et de construction 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.

17.6 - Téléphone

- L'acquéreur fera son affaire des branchements, contrats et abonnements avec l'Administration des P.T.T.

17.7 - Raccordement à la voie ferrée :

- Si l'acquéreur demande lors de la signature de l'acte de cession à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions du cahier d'établissement d'entretien et d'exploitation des embranchements particuliers de la S.N.C.F.T. Ces servitudes seront mentionnées dans l'acte de cession.

17.8 - 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.

Article 18 - Lors de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra obtenir l'accord de l'AFI sur la puissance électrique installée. Les débits d'eau qui lui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi aux calculs des avant-projets de réseaux. Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits, sauf accord préalable de l'AFI ou à défaut de l'autorité administrative compétente.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

Article 19 - Les entrepreneurs désignés par l'acquéreur, chargés de la construction de ses bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'AFI sous réserve de l'accord de celle ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

L'acquéreur est responsable des dommages occasionnés aux ouvrages de voiries, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par l'agence foncière industrielle et causés par l'usage abusif des entrepreneurs qu'il a commis.



Pendant la durée de la construction, les matériaux et engins ne pourront être déposés en dehors du lot sauf accord préalable de l'AfI.

Article 20 - L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze mois à partir de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

L'acquéreur doit réaliser son projet dans un délai n'excédant pas trois ans à partir de la date de signature du contrat de cession.

- Prolongation éventuelle des délais :

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. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

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

Article 21 - Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur en conformité avec l'article 25 du présent cahier des charges.

Article 22 - L'acquéreur est tenu d'adhérer au groupement des industriels de la zone (G.M.G) en vue d'assurer l'entretien et l'animation des parties communes.

En outre, l'acquéreur devra obtenir l'accord de l'AfI avant de procéder à la réalisation d'équipements faisant double emploi avec les équipements collectifs susceptibles d'être implantés sur la zone.

Article 23 - 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 24 - 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.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, l'A . F . I . aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Section III

Prescriptions d'urbanisme et d'architecture

Article 25 - Caractère de l'occupation du sol :

L'aménagement de la zone doit être conçu afin de lui conférer un caractère essentiellement urbain et de ne pas apporter de nuisances à l'environnement.

En conséquence, toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin de préserver ces principes :

- Intégration des volumes au site naturel et construit
- Qualité architecturale des constructions
- Aménagements urbains et paysagers
- Parkings et aires de stockages soustraits à la vue
- Suppression des risques importants de nuisances et pollution

Ces dispositions sont définies par les prescriptions d'urbanisme et d'architecture ci-dessous .

Article 26 - Nature de l'occupation du sol

26 . 1 Type d'activité :

Les zones d'activités industrielles indiquées sur le plan d'aménagement sont destinées à recevoir, outre les activités industrielles agréées, des activités artisanales, des petits métiers et de service.

26.2 - Sont autorisés :

- * Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements.
- * Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées.

26.3 - Sont interdites :

- * Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues aux articles 26-2 et 28-7
- * Les constructions provisoires et à caractères précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles).

Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.

- * L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- * L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers.
- * Les forages ou puits.

Article 27 - Conditions d'occupation du sol

27.1 - Opérations groupées :

En règle générale une parcelle de terrain est destinée à recevoir un établissement unique et isolé des établissements voisins par les marges de retrait définies par l'article 20.2. du présent chapitre.

Toutefois, la municipalité pourra autoriser la construction sur une même parcelle de plusieurs établissements, objet chacun d'un projet distinct (opérations groupées)

Dans ce cas les prescriptions d'urbanisme et d'architecture telles qu'elles figurent dans le présent règlement s'appliqueront à la parcelle support de l'opération groupée prise dans son ensemble.

27 . 2 - Le coefficient d'occupation du sol

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

Le C.O.S est de 50% au maximum et 30 % au minimum de la superficie du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait . Le seuil fixé pourrait ne pas être respecté par une dérogation de l'A.F.I.

Par dérogation exceptionnelle, le C.O.S pourra être de 60% dans les conditions fixées à l'article 26.3. en particulier, dans le cas des opérations groupées.

27 . 3 - Coefficient d'utilisation foncière.

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

Le C.U.F est fixé au maximum à 1,5.

Le C.U.F maximum s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises) .

Article 28 - Implantation des constructions

L'implantation des constructions et le découpage des lots se feront dans la mesure du possible, suivant deux directions orthogonales.

28 . 1 - Orientation des façades

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

28 . 2 - Marges de retraits des constructions et prospects d'alignement.

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'emprise de la voie intérieure :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 à 20 mètres, selon les dispositions des parkings et de gabarits du bâtiment sur voies.

c) Par rapport aux limites séparatives de propriétés :

Le recul sera de 5 mètres minimum. La distance du bâtiment à la plus proche clôture ne pourra toutefois être inférieure à la demi hauteur du bâtiment. Le retrait est fixé à :

a/- 5,50 m pour les bâtiments R + 2 (11 m)

b/- à la hauteur moins 5,50 m pour les bâtiments R + 4 (17 m).

28 . 3 - Mitoyenneté - Parties communes

La mitoyenneté et les parties communes pourront être autorisées dans les cas suivants :

a) Mitoyenneté :

La construction en mitoyenneté de deux bâtiments situés sur des lots voisins est possible à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.

b) Parties Communes :

Plusieurs acquéreurs peuvent s'entendre pour établir des parkings communs, une voirie interne ou des espaces verts communs, à condition qu'ils respectent la règle de prospect entre bâtiments (la distance entre deux bâtiments doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut), ils pourront diminuer d'autant les marges de retrait.

Ces parties communes et mitoyennes devront faire l'objet d'acte authentique entre propriétaires voisins.

28 . 4 - Hauteur des constructions

Se conformer à l'OPAT pour les hauteurs des bâtiments, sans être supérieur à R + 4 (17 m) pour l'activité administrative et à R + 2 (11 m) pour l'industrie.



28.5 - Extensions

Les extensions seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce en se référant aux articles 27-2 et 27-3.

Pour les masses bâties des lots ayant empiété sur les marges de retrait, les extensions seront autorisées conformément au COS et au CUF.

28.6 - Constructions annexes

Les constructions annexes, notamment le poste transformateur électrique, ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf dérogation particulière.

Toutefois une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² 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 publics correspondants.

28.7 - Local de séjour pour le personnel

Un local de séjour pour le personnel dont la présence permanente est indispensable à la production pourrait être toléré sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.

Article 29 - Aspect des constructions.

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone en milieu urbain, notamment pour les bâtiments situés en bordure de secteur d'habitat.

Trois règles 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- L'AFI pourra exiger que les toitures en pente ne puissent être visibles de l'extérieur et soient dissimulées par un bandeau horizontal.

Article 30 - Espaces libres intérieurs - plantation - stationnement - stockage

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 50% de la superficie de chaque lot, comprendront :

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

30.1 / - Espaces plantés ou engazonnés :

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la surface du sol.

En moyenne, il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces verts. Toutefois, dans le cas où le lot était complanté avant sa cession par l'AFI, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur au nombre d'arbres de haute tige existant primitivement.

Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessif compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une partie à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 20% de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

Il en sera de même pour les aires de stationnement au sol, à condition qu'elles soient plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux places de parkings ou par 50 m² de stationnement.



Les plantes des arbres à haute tige devront avoir au moins 2,30 m de haut et 16 à 18 centimètres de circonférence.

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

30.2 - Marges de retrait :

Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :

- de deux mètres de largeur minimum en bordure des voies publiques.
- d'un mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

Elle recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tous les 6 mètres et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.

30.3 - Aires de stationnement :

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

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

Sur cette superficie minimum de 15% de la superficie du lot réservée aux aires de stationnement seront aménagées des places de parkings à raison d'une place pour cinq emplois au minimum.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, fonction de l'accroissement de l'effectif du personnel et de l'extension des constructions, devra être indiquée sur le dossier d'autorisation de bâtir. Cette extension ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté soit 20% de la surface totale.

30.4 - Aires de stockage

Les acquéreurs 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 :

- L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc ...) pour les espaces publics et les lots riverains.
- L'acquéreur 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 31 - Desserte des lots - Clôtures :

31.1- Desserte des lots

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

L'entrée sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.



31 . 2 - Clôtures :

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, devront être conformes au plan type établi par l'AfI. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de deux mètres vingt centimètres (2,20m), leur plan de détail devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir (cf plan type annexé).

Article 32 - Publicité - Sigles - Raisons Sociales

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, ou sur les clôtures sont interdits.

Aucun titre ne pourra être accroché au dessus de la toiture des bâtiments.

32 . 1 - Les indications des raisons sociales, lumineuses ou non, seront implantées conformément au plan de l'entrée type défini par l'AfI.

Les dimensions maximales et les emplacements de ces indications seront fixés après avis de l'AfI.

32 . 2 - Elles pourront aussi être accrochées sur le bâtiment soit sur le bandeau supérieur du bâtiment, soit à l'intérieur d'une bande de 1,20 mètre située à 3,50 mètres au dessus de sol; la dimension maximale en hauteur sera de 1,20 mètre.

32 . 3 - Avant tout commencement d'exécution, l'industriel devra soumettre son projet, établi conformément aux prescriptions ci-dessus, à l'agrément de l'autorité compétente.

Section IV

Protection de l'environnement et assainissement

Article 33 - Le lotisseur doit réserver une ceinture non constructible d'une largeur de 5 m minimum tout autour de son lotissement. Cette ceinture est inaliénable et doit être impérativement aménagée en zone verte.

- Outre les dispositions de l'article 27 du présent cahier des charges. L'Agence Nationale de Protection de l'Environnement peut prescrire la réservation d'un espace tampon d'une largeur plus importante notamment pour les zones contiguës au domaine public maritime ou au voisinage d'équipements publics sensibles (hôpitaux établissements scolaires, etc ...;).

- Le lotisseur doit faire en sorte que les projets à réaliser à l'intérieur de son lotissement soient compatibles du point de vue de la nature de l'activité exercée et des nuisances générées.

- Pour cela il doit soumettre à l'agrément de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement une liste des activités pouvant être admises dans son lotissement.

- Les acquéreurs sont tenus de prévoir des espaces verts à concurrence de 10% de la superficie du lot. Il sera tenu compte de cette exigence lors de l'examen de leurs demande d'autorisation de bâtir par la collectivité publique locale concernée,

Article 34 - 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 : containers) 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, 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 :

Le système d'assainissement est de type séparatif. Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

5) Eaux pluviales :

Les acquéreurs devront 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 manoeuvres, 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 à la limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Dans le cas où il existe 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 35 - Dispositions Générales Relatives à l'Assainissement :

1) Principe :

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé selon le système dit " séparatif ". Il importe donc, que seules les eaux pluviales soient récoltées dans les réseaux réservés à cet effet, et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement récoltées par les collecteurs réservés aux eaux usées.

2) Approbation du plan d'exécution du réseau :

- Avant tout branchement sur les réseaux d'assainissement, l'acquéreur doit obtenir :

- Une autorisation délivrée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement relative aux installations de pré-traitement au cas où celle ci auraient été exigées par l'étude d'impact.

- Une autorisation délivrée par l'Office National d'Assainissement en cas de déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

- Une autorisation délivrée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement en cas de rejet des effluents dans le milieu récepteur (oued, mer, sebkha) et ce après avis des services du ministère de l'agriculture pour ce qui concerne le domaine public des eaux et celui des services du ministère de l'Equipement pour le domaine public maritime.



Les réseaux intérieurs au lot et leur branchement jusqu'aux boîtes de raccordement aux réseaux communs réalisés par l'AFI constituent les réseaux dits tertiaires.

Ces réseaux seront réalisés par l'acquéreur après approbation du plan d'exécution du réseau d'assainissement par le service public d'assainissement concerné.

L'acquéreur s'informerait auprès de l'AFI de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot ou le traversant éventuellement et sur lesquels il pourra être envisagé de raccorder les réseaux tertiaires.

L'AFI lui indiquera les boîtes de raccordement sur lesquelles il devra effectuer son branchement.

Ces 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.

3) Conception et exécution du réseau des eaux usées :

a) L'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations primaires ou secondaires afin d'éviter tout refoulement.

L'acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à une cote inférieure au niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

D'autre part en vue d'éviter le reflux des eaux dans les sous-sols, cours, parkings enterrés etc... lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

b) Interdictions relatives aux effluents

Le système séparatif interdit le déversement des eaux usées dans le réseau réservé aux eaux pluviales et inversement.

Il est rigoureusement interdit de déverser dans les ouvrages d'évacuation toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel occupé de leur exploitation et entretien, de dégradation des ouvrages ou de gêne dans leur fonctionnement.

L'acquéreur restera entièrement responsable en cas d'accident.

Il est interdit de verser dans les eaux usées notamment de la graisse, de l'huile, du sulfure, du cyanure, des produits pétroliers, toute matière inflammable explosive, radioactive, toxique etc

L'acquéreur doit fournir toutes facilités pour prise d'échantillons de l'effluent afin de vérifier sa nature.

c) Autorisation de déversement

Préalablement à tout raccordement sur les réseaux primaires, l'acquéreur devra demander aux services compétents du Ministère de l'Équipement (Service Public d'Assainissement) une autorisation de raccordement dans laquelle il précisera le volume des effluents de son unité et leur taux de décharge.

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 ne pourra mettre en service ses réseaux qu'après avoir procédé aux essais d'étanchéité. Ces essais devront avoir été exécutés à l'eau; aucun essai dit "à la fumée" ne sera réputé valable.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents des administrations ou concessionnaires concernés à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés sous sa direction et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et épreuves qu'ils estimeront nécessaires.

Tous ces essais et travaux resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur.

d) Pré-traitement pour les industries polluantes

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 prétraitement 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.

L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

Toute modification dans ces installations doit être approuvée au préalable par le Service Public d'Assainissement.

Article 36 - Dispositions relatives au réseau d'eaux pluviales

En dehors des collecteurs qui devront être posés suivant la réglementation en vigueur, les points suivants devront être respectés :

36 . 1 - Raccordement sur les collecteurs primaires ou secondaires :

- Les collecteurs tertiaires devront se raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite dans lequel ils déboucheront à 45 degrés.
- Les fils d'eau tertiaires auront une cote supérieure de 0,50 m à 1 m maximum à celle des fils d'eau des collecteurs secondaires ou primaires.
- Dans le cas où une hauteur supérieure s'avèrerait recommandable pour des raisons économiques importantes, ou si la vitesse des eaux d'un collecteur de débit important l'exigeait, l'acquéreur devrait effectuer à ses frais les renforcements des parois de l'ouvrage de jonction primaire ou secondaire, selon les prescriptions techniques qui lui seraient alors imposées par l'AFI.

En aucun cas les raccordements des collecteurs tertiaires sur les réseaux principaux ne devront se faire par l'intermédiaire de regards borgnes.

36 . 2 - Branchements particuliers :

- Les branchements particuliers des bâtiments ou groupes de bâtiments sur les collecteurs tertiaires devront se faire suivant les recommandations ci-dessus.
- Toutefois, les raccordements des branchements pourront se faire sur les regards de visite sans qu'il soit fait obligation de prescrire l'angle de 45°. Mais en aucun cas, le sens des écoulements ne devra être inversé même avec la création d'une chute.

Les boîtes de branchements borgnes et les regards borgnes sont interdits

36 . 3 - Bouches à grilles ou avaloirs :

- Ces ouvrages devront être de dimensions et de nombre suffisants pour permettre avec une disposition judicieuse, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement.



- En particulier, des ouvrages d'absorption devront être disposés pour permettre l'écoulement des eaux pluviales des réseaux tertiaires à raccorder ou non sur les réseaux primaires ou secondaires.

- Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds. L'entretien bimensuel de ces ouvrages devra être assuré par l'acquéreur.

36.4 - Bassin de retenus des matériaux légers :

- Avant tout rejet dans les collecteurs primaires ou secondaires et sur les collecteurs tertiaires y débouchant devront être prévues des chambres de retenue des matériaux légers, polystyrène, ballons, etc ... afin d'éviter la présence sur les déversoirs d'orage de déchets disgracieux.

- Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec un plan côté de réalisation et de leur positionnement sur les réseaux tertiaires.

- L'entretien devra en être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grilles ou avaloirs.

Article 37 - Dispositions relatives au réseau d'eaux usées

Il devra être tenu compte des prescriptions particulières suivantes :

37.1 - Raccordement sur les collecteurs primaires ou secondaires :

- Ainsi qu'il a été défini pour les eaux pluviales, les collecteurs tertiaires devront se raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite dans lequel ils déboucheront à 45°.

- Les fils d'eau des collecteurs tertiaires auront une cote supérieure de 0,20 m à celle des fils d'eau des collecteurs primaires ou secondaires.

- Il ne pourra y avoir plus d'une arrivée de collecteur tertiaire sur chaque côté du regard de visite.

- Dans le cas où pour des raisons économiques importantes et pour des surprofondeurs inutiles, il s'avèrerait indispensable de déboucher dans le regard de jonction à une hauteur, supérieure à 0,40m, les débouchés des collecteurs tertiaires devront être complétés par une chute guidée de même section que le collecteur tertiaire et équipée de telle manière que le nettoyage du collecteur tertiaire et de la chute soit possible.

- En aucun cas, les raccordements des collecteurs tertiaires sur les collecteurs primaires ou secondaires ne devront se faire par l'intermédiaire de boîtes de branchement borgnes ou de regards borgnes.

37.2 - Branchements particuliers :

- Les raccordements des branchements particuliers des bâtiments ou des groupes de bâtiments sur les collecteurs tertiaires devront se faire obligatoirement par l'intermédiaire de regards de visite selon les mêmes critères que ceux décrits au paragraphe précédent.

- Toutefois, les raccordements des branchements particuliers sur les collecteurs tertiaires pourront se faire dans un angle compris entre 30° et 60° dans le sens des fils d'eau tertiaires. En aucun cas, le débouché ne devra être inversé au sens des écoulements des collecteurs même s'ils sont équipés de chutes guidées.

Les boîtes de raccordement borgnes ou regards borgnes sont interdits.

- En ce qui concerne les raccordements de sorties bâtiments, ils devront se faire par l'intermédiaire de culottes, coudes, etc ... mais en aucun cas sur des regards borgnes ou boîtes de branchements borgnes. L'acquéreur devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements.

Article 38 - Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

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

Section V

Gestion et maintenance des zones industrielles

Article 39 - Après l'achèvement des travaux d'aménagement de la zone industrielle conformément aux dispositions de l'article 10 du présent cahier des charge, l'AFI doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

- Le groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle 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 de la zone et ce après l'approbation de la collectivité publique locale concernée.

- l'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.
- La STEG pour les réseaux et équipements de distribution électrique et du gaz.
- la SONEDE pour les réseaux et équipements de distribution de l'eau potable.
- L'office national de la protection civile pour les réseaux anti-incendie.
- Aux services des télécommunications pour les réseaux de téléphone.



CHAPITRE IV

DECHEANCE

Article 40 - Dans le cas où le promoteur contrevient aux obligations du présent cahier des charges, il est déchu de ses droits sur le terrain.

Article 41 - La déchéance totale ou partielle est prononcée par arrêté du ministre chargé de l'industrie sur proposition de l'agence foncière industrielle après avis de son conseil d'administration et après une mise en demeure signifiée au promoteur par exploit d'huissier notaire six mois au moins avant l'engagement de la procédure de déchéance.

Article 42 - A compter de l'arrêté de déchéance, l'agence foncière industrielle reprend possession du terrain et le remet en vente dans les conditions suivantes :

1 - Si le terrain viabilisé ou équipé par l'agence est nu, il est revendu dans les conditions prévues par l'article 5 du décret N° 92-127 du 20 janvier 1992.

Toutefois, si le terrain repris est situé dans une zone industrielle où les demandes d'acquisition formulées par les promoteurs de projets ne peuvent pas être totalement satisfaites, sa revente sera réalisée par voie d'adjudication aux enchères publiques et ce, dans un délai de trois mois à partir de la date de signature de l'arrêté de déchéance.

2 - Si le terrain comporte de nouvelles constructions édifiées par le promoteur, la vente aura lieu par voie d'adjudication aux enchères publiques, dans un délai maximum de six mois à partir de la date de signature de l'arrêté de déchéance.

Si l'adjudication ne donne aucun résultat, le terrain est mis en vente sur la base d'une nouvelle mise à prix, dans un second délai de trois mois.

Article 43 - Suite à la remise en vente l'agence foncière industrielle rembourse au promoteur le montant du prix d'acquisition du terrain qu'il a payé ainsi que le coût des constructions et aménagements qu'il a supportés, le tout diminué de 10%.

Si des inscriptions avaient été prises sur le titre du chef de l'acquéreur, l'agence consignera à la trésorerie générale de Tunisie le produit de la revente qui servira à purger les charges et les privilèges inscrits ou les droits réels que l'Agence Foncière Industrielle s'est engagée à insérer dans le contrat définitif au profit des institutions financières.

Article 44 - Le promoteur qui n'a pas entamé les constructions peut renoncer à l'achat de son terrain à condition d'informer l'agence foncière industrielle par voie d'huissier notaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas l'agence foncière industrielle rembourse à l'acquéreur le montant qu'il a payé, et ce dans les conditions prévues par l'article 8 (Nouveau) du décret N° 92-127 du 20 janvier 1992 tel que modifié par le décret N°

Article 45 - Outre le présent cahier des charges, le promoteur reste soumis aux clauses prévues par tout cahier des charges spécifique à la zone.



CHAPITRE V

TIMBRE ET ENREGISTREMENT

Article 46 - Les frais de timbre et d'enregistrement du présent cahier des charges sont à la charge de l'Agence Foncière Industrielle qui bénéficie des dispositions de la loi 73-82 du 31-12-1973.

CHAPITRE VI

INSERTION

L'ensemble de prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement inséré dans tous les actes relatifs aux alinéations successives.

Lu et Approuvé

Pour l'Agence Foncière Industrielle