

REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTERE DE L'INDUSTRIE ET DE L'ENERGIE

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE
A.F.I

* * * * *

**ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE
INDUSTRIELLE DE BEJA NORD DANS
LE GOUVERNORAT DE BEJA**

* * * * *

DOSSIER DE LOTISSEMENT

* * * * *

* NOTE DE PRESENTATION
* CAHIER DES CHARGES

* * * * *

BUREAU D'ETUDES : S.E.T.A - TUNISIE

61 AVENUE LA LIBERTE -TUNIS TEL & FAX : 832 156 - 833 580

Juillet 2003

République Tunisienne
Ministère de l'Industrie et de l'Energie
Agence Foncière Industrielle

ZONE INDUSTRIELLE DE BEJA NORD

NOTE DE PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Juillet 2003

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE
ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE
DE BÉJA NORD
DOSSIER DE LOTISSEMENT – NOTE DE PRESENTATION
SOMMAIRE

I	- INTRODUCTION	3
II	-RAPPEL DES DONNEES DE BASE.....	4
II.1	-DONNEES PHYSIQUES	4
II.1.a	- Données Régionales :	4
II.1.b	- Situation géographique du projet :	4
II.2	-CLIMATOLOGIE	5
II.2.a	- La pluviométrie :	5
II.2.b	- Température	6
II.2.c	- Les vents :	6
II.2.d	- Gelée et grêle :	7
II.3	- DONNEES HYDRO- GEOLOGIQUES ET GEOTECHNIQUES.....	7
II.3.a	- Hydrogéologie :	7
II.3.b	- Géologie :	7
II.3.c	- Pédologie :	8
II.4	-TOPOGRAPHIE ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE.....	8
II.4.a	- Topographie du terrain :	8
II.4.b	- Accès de servitudes :	8
II.4.c	- Réseau Eaux Pluviales:	8
II.4.d	PLUVIOMETRIE DANS LA REGION DE BEJA.....	9
II.4.e	- Réseau Eau Potable:	9
III	- MISE AU POINT DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT DE LA ZONE.....	9
III.1	- LE TERRAIN A AMENAGER	9
III.2	- ACCES AU SITE	9
III.3	- OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	10
III.4	-PRINCIPES DE L'AMENAGEMENT.....	10
III.5	- OPTIONS D'AMENAGEMENT	10
III.6	- CARACTERISTIQUES D'AMENAGEMENT DE LA VARIANTE RETENUE	11
III.6.a	- Parti urbanistique :	11
III.6.b	- Caractéristiques de l'aménagement :	11
IV	- LA VOIRIE	12
IV.1	- HIERARCHIE DES VOIES	12
IV.2	- CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES	12

I - INTRODUCTION

Dans le cadre du présent projet, l'Agence Foncière Industrielle (A.F.I.) a confié au groupement de bureaux d'Etudes dont le chef de file est « SETA Tunisie » l'étude d'aménagement de la Zone Industrielle de **Béja nord** relevant la délégation de **Béja**.

L'étude comporte 3 phases :

Avant projet sommaire - A.P.S

- Avant projet détaillé - A.P.D avec dossier de lotissement
- Projet d'exécution et dossier d'appel d'offres – D.A.O

Le présent rapport concerne La note de présentation du plan de lotissement de la variante retenue avec tous ses détails et notamment le cahier des charges et règlement d'urbanisme;

II -RAPPEL DES DONNEES DE BASE

II.1 -DONNEES PHYSIQUES

II.1.a - Données Régionales :

l'A.F.I. prévoit la création d'une nouvelle zone industrielle DE BÉJA NORD au cours du X^{ème} plan de développement économique et social situé entre la route RN n° 6 et la route RN n°11 (voir carte et plan de situation ci-joint) dans un lieu relevant de la délégation de Béja du gouvernorat de Béja.

II.1.b - Situation géographique du projet :

Le site d'implantation de la future zone industrielle de Béja-Nord est implanté dans une plaine qui présente une pente infime et est limitrophe d'un écoulement important de la ville (Oued "Bouzegdem"), couvre une superficie d'environ 26 ha, est situé au Nord-Est de la ville de Béja, au sud du de la zone industrielle existante (Cf. : Plan de situation).

Le terrain à aménager se présente une forme de triangle limité :

- Au Nord et à l'Ouest par la voie d'accès menant vers la ville de Mateur
- A l'Est par la voie structurante projetée par le plan d'aménagement de la ville
- Au Sud par l'oued "Bouzegdem" ou oued El guicil

La zone industrielle de Béja Nord est délimitée par un polygone représenté par les points A à J de coordonnées suivantes :(Voir plan de situation)

Tableau 1 : Tableau de coordonnées polygonales

N° de point	X	Y
A	436 982	381 140
B	437 013	381 182
C	437 332	381 466
D	437 667	381 669
E	437 846	381 487
F	438 000	381 295
G	438 037	381 219,5
H	437 892	381 265
I	437 600	381 200
J	437 200	381 174.5

Le voisinage immédiat du site est constitué de terres agricoles au sud et à l'Est et de la zone industrielle existante de la ville de Béja. Les deux zones sont séparées par une parcelle agricole. Le sud de la zone est délimité par l'Oued "Bouzegdem".

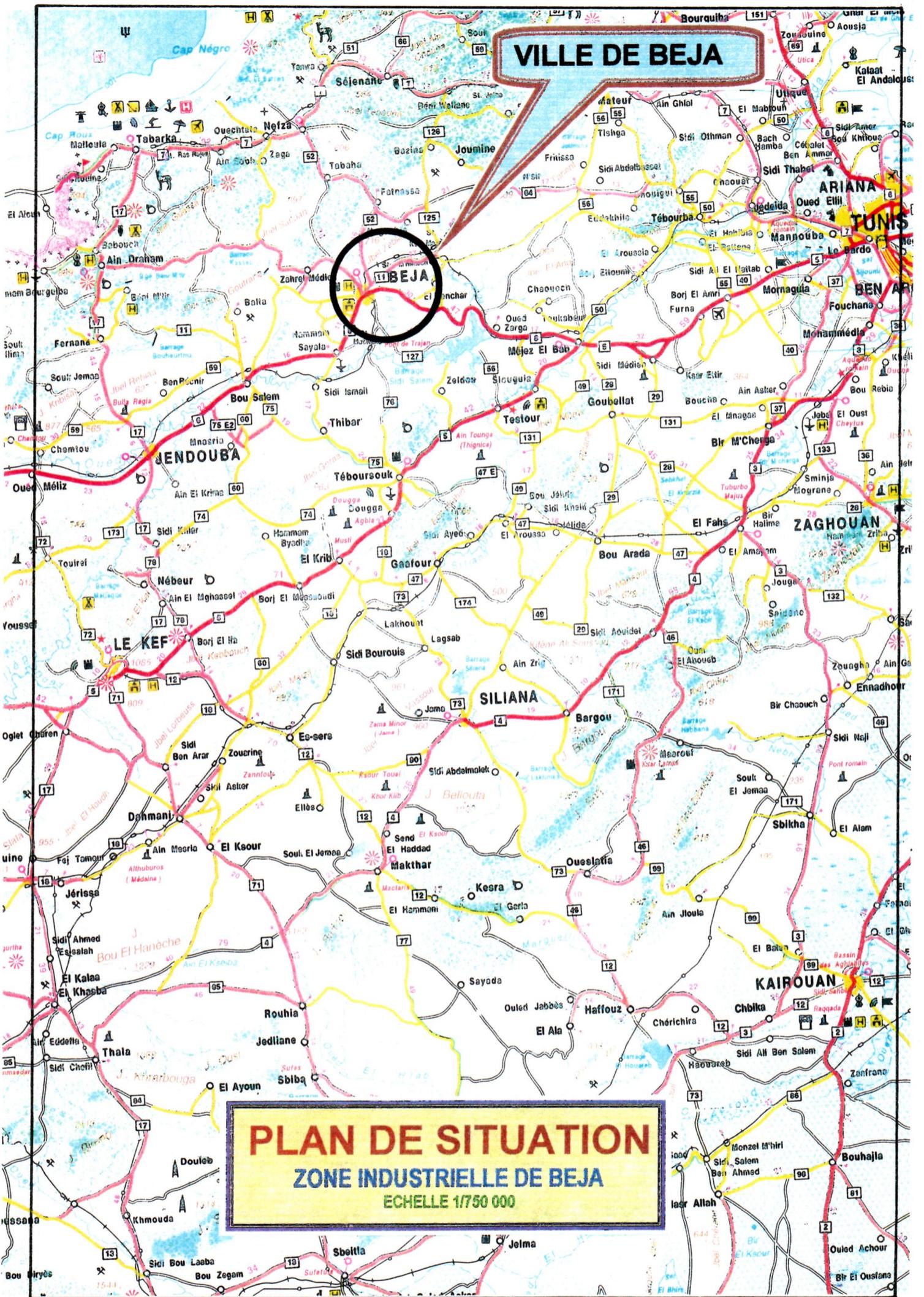
De point de vue urbanistique, l'implantation de la zone industrielle sur ce site ne devrait pas présenter de désagréments particuliers.

Toutes fois, la présence de terres agricoles voisines interdit d'envisager l'implantation dans cette zone d'unités industrielles polluantes.

Les risques seraient en effet doubles :

- Pollution de la nappe par infiltration
- Emanation de poussières qui pourraient avoir des effets néfastes sur les cultures avoisinantes.

Le site propre du projet est une zone découverte, actuellement occupé par des cultures céréalières et exploité par l'UCPA Boutouffaha, est voué à l'industrialisation.

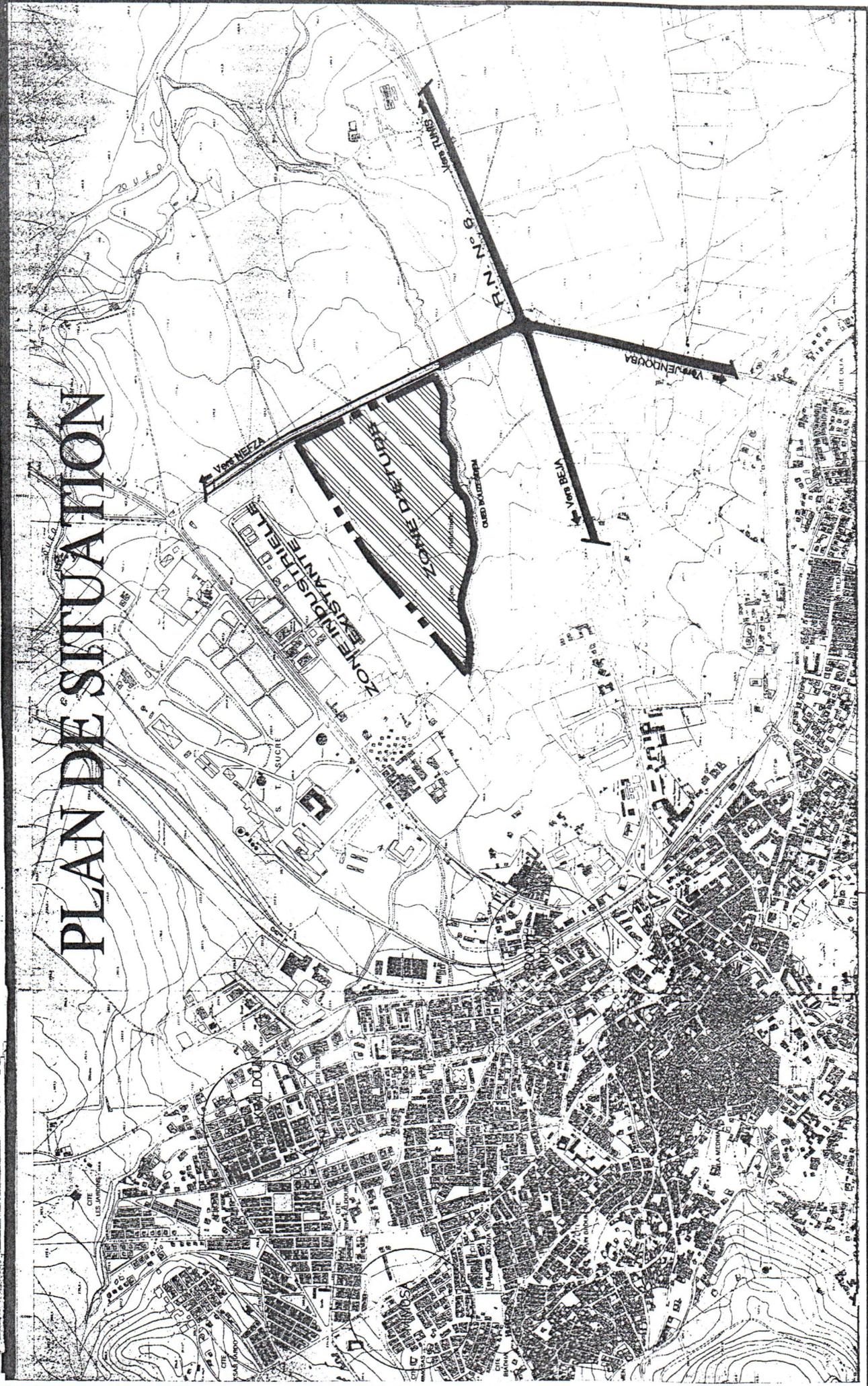


VILLE DE BEJA

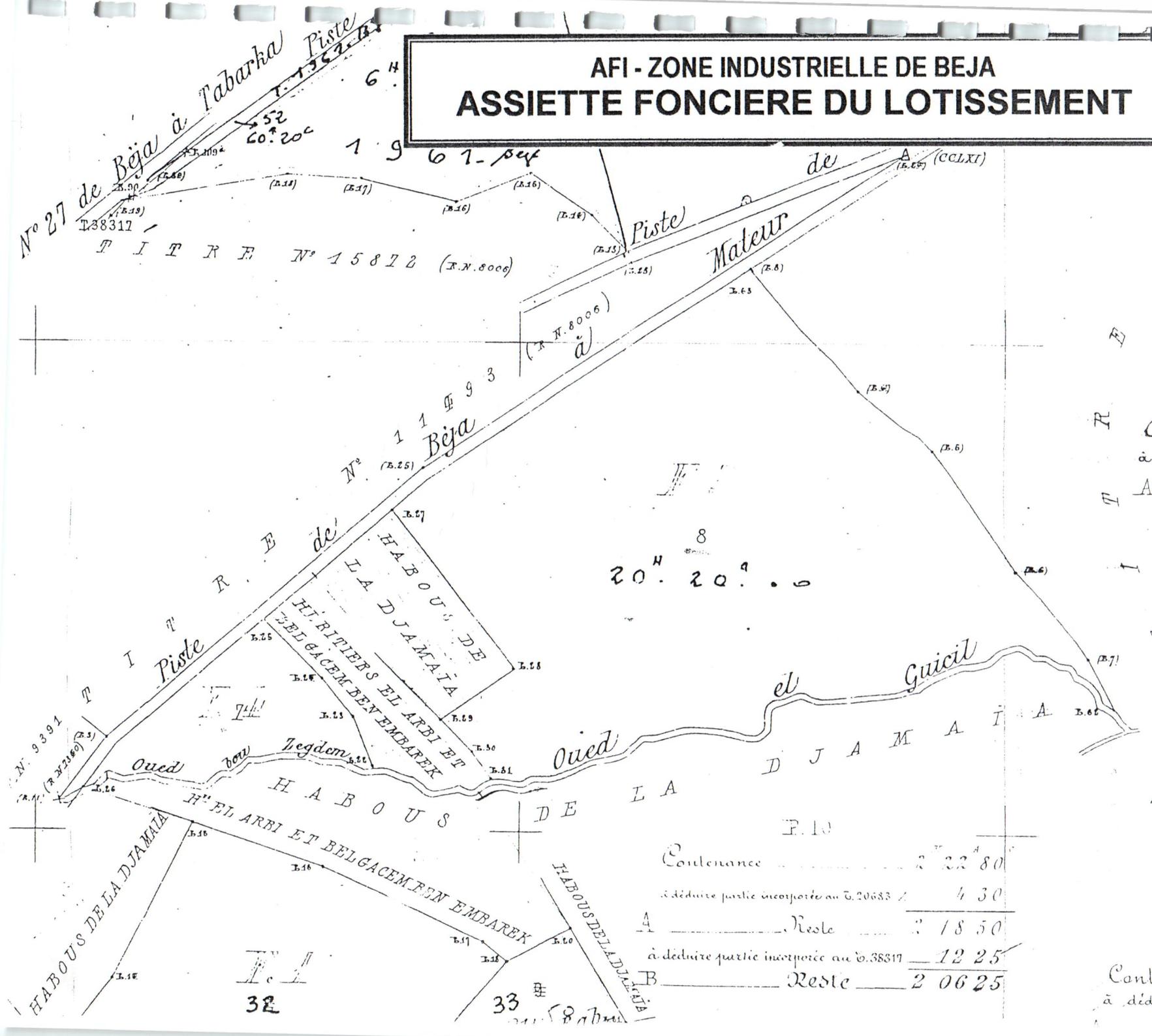
BEJA

PLAN DE SITUATION
ZONE INDUSTRIELLE DE BEJA
ECHELLE 1/750 000

PLAN DE SITUATION



AFI - ZONE INDUSTRIELLE DE BEJA
ASSIETTE FONCIERE DU LOTISSEMENT



N° 27 de Beja à Tabarka Piste
I. 1552
60° 20' C
1 9 6 7 - sep
I. 15812 (R.N. 8006)
I. 38312

HABOUS DE LA DJAMAJA
HIRITIERS EL ARBI ET BELGACEM BEN EMBAREK
HABOUS DE EL ARBI ET BELGACEM BEN EMBAREK
HABOUS DE LA DJAMAJA
Oued
Hegdem
I. 1552
I. 1553
I. 1554
I. 1555
I. 1556
I. 1557
I. 1558
I. 1559
I. 1560
I. 1561
I. 1562
I. 1563
I. 1564
I. 1565
I. 1566
I. 1567
I. 1568
I. 1569
I. 1570
I. 1571
I. 1572
I. 1573
I. 1574
I. 1575
I. 1576
I. 1577
I. 1578
I. 1579
I. 1580
I. 1581
I. 1582
I. 1583
I. 1584
I. 1585
I. 1586
I. 1587
I. 1588
I. 1589
I. 1590
I. 1591
I. 1592
I. 1593
I. 1594
I. 1595
I. 1596
I. 1597
I. 1598
I. 1599
I. 1600

P.11
Contenance 4 54
à déduire G. 32261 4
A Reste 4 49

P38
Contenance 1 30 60
à déduire T. 1961/4/a 60 20
A Reste 0 70 40

P.10
Contenance 2 22 80
à déduire partie incorporée au G. 20683 4 30
A Reste 2 18 50
à déduire partie incorporée au G. 38317 12 25
B Reste 2 06 25

P.3
Contenance 38 50
à déduire G. 20683 2 70
A Reste 35 80

(R.N. 826)

32

33

II.2 -CLIMATOLOGIE

Le facteur climatologique est important quant à l'étude de ce projet. Afin de définir les données climatiques, il n'est pas significatif de mesurer les données climatiques pendant une courte durée de temps (un mois ou même une année) et d'apprécier leurs évolutions. De ce fait, le travail a consisté en la collecte des données nécessaires auprès de l'Institut National de la Météorologie (INM) et ce pour une période longue et significative.

II.2.a - La pluviométrie :

La pluviométrie dans la région de Béja est assez importante. La moyenne annuelle est de 663 mm. Les apports pluviométriques mensuels sont représentés dans le tableau N°1 :

Tableau 2 : pluviométrie moyenne

Mois	Pluie en (mm)	Nbre de jours de pluie
Janvier	110	15
Février	90	13
Mars	65	11
Avril	55	10
Mai	34	7
Juin	16	5
Juillet	5	2
Août	8	3
Septembre	39	7
Octobre	64	10
Novembre	68	11
Décembre	109	14
Total	663	108

(*) Valeurs de la station de Béja.

La moyenne pluviométrique annuelle de la région de Béja durant l'année est évaluée à 663 mm inégalement répartis au cours de l'année : Maximum aux mois de Décembre, Janvier et février ; Minimum aux mois de Juillet et Août.

Les études statistiques effectuées sur les données pluviométriques de la station de Béja (Comary) ont donné les valeurs suivantes:

Tableau 3:valeurs des ATB

T(ans)	2	5	10	20	50
a	16,72	21,60	25,93	29,32	33,01
b	-0,87	-0,87	-0,87	-0,87	-0,87

Ces valeurs sont utilisées pour le calcul des débits de ruissellement issus des différents bassins versants intérieurs et extérieurs du lotissement.

II.2.b - Température

Les données statistiques recueillies auprès de l'I.N.M, sont indiquées dans le tableau suivant:

Tableau 4: Températures :

Mois	Moyenne	Minima Absolu	Maxima Absolu
Janvier	9,3	- 5,0	26,0
Février	10,2	- 6,0	28,0
Mars	12,5	- 1,5	33,0
Avril	15,4	0,0	40,0
Mai	19,4	3,0	41,0
Juin	24,0	8,0	45,6
Juillet	27,2	10,0	48,0
Août	27,5	11,0	49,0
Septembre	24,4	6,0	45,0
Octobre	19,3	5,0	39,6
Novembre	14,1	0,2	33,0
Décembre	10,5	- 2,0	31,0
Année	17.8		

La température moyenne dans la région de Béja a été estimée à 17.8°C.

Le mois le plus chaud Août (maxima absolu) atteint une température de 49°C.

Le mois le plus froid Février (minima absolus) atteint une température de -6,0°C.

On note des écarts importants entre les températures extrêmes et les minima absolus nettement inférieurs à 0 °C.

II.2.c - Les vents :

Les vents de Béja, relevés assez irrégulièrement, n'ont pas fait l'objet d'une étude statistique complète. Les vents les plus représentatifs de la ville sont ceux de Jendouba.

Béja est exposé aux vents humides du Nord-Ouest (Cf. : Rose des vents de la ville de Jendouba).

Tableau 5: Vents dans la région de Béja

Mois	Vitesse maximale en m/s	Vitesse moyenne en m/s
Janvier	22	2,6
Février	22	2,1
Mars	22	1,8
Avril	21	1,5
Mai	23	1,2
Juin	20	1,0
Juillet	18	1,1
Août	23	0,7
Septembre	23	0,9
Octobre	24	1,6
Novembre	25	2,0
Décembre	25	2,7
Année	25	1,0

Les vents de Béja relevés assez régulièrement n'ont pas fait l'objet d'une étude statistique complète, les vents les plus représentatifs de la région sont ceux de Jendouba et à un degré moindre ceux de Bizerte. La zone est exposée assez souvent au vent humide du Nord-Ouest.

Les mois les plus ventilés sont Février, Mars et Juillet. Le mois le moins ventilé est Juin. Le vent dominant est celui Nord-Ouest. La période estivale se caractérise par les vents du Sud (en général le Sirocco).

II.2.d – Gelée et grêle :

Tableau 6 : Gelée et Grêle dans la région de Béja

Mois	Nombre de jours de Gelée	Nombre de jours de Grêle	Nombre de jours de Neige	Nombre de jours d'orage
Janvier	9	6	10	10
Février	15	8	9	6
Mars	1	6	0	11
Avril	0	5	0	12
Mai	0	2	0	12
Juin	0	0	0	13
Juillet	0	0	0	11
Août	0	1	0	19
Septembre	0	0	0	32
Octobre	0	0	0	6
Novembre	3	1	0	6
Décembre	5	8	3	10
Année	33	37	22	148

Dans la région de Béja, on constate que les mois dont la gelée est fréquente sont : Février (15 j) et Janvier (9 j). On constate aussi que les mois de décembre, janvier, février et mars présentent le maximum de jours de Grêle. Seul, dans les mois de décembre, janvier et février qu'il neige. Les mois de janvier et février présentent le maximum de jours de neige. Le mois de septembre présente le maximum de jours d'orage dans l'année. Pour le reste des mois de l'année, le nombre de jours d'orage est presque régulier.

II.3 - DONNEES HYDRO- GEOLOGIQUES ET GEOTECHNIQUES

II.3.a - Hydrogéologie :

La région de Béja est parcourue par un réseau hydrographique diversifié dont le plus important est l'oued Béja qui est un affluent de la Medjerda.

Le lot de terrain du lotissement Béja Nord est situé dans le bassin versant de l'oued "Bouzegdem" qui est lui même un affluent de l'oued Béja.

Le lot est drainé principalement par le cours de cet oued et l'écoulement naturel des eaux de ruissellement se fait essentiellement du Nord vers le Sud (Cf. : Sens des écoulements).

II.3.b - Géologie :

Les bassins versants des chaabets surplombant Béja sont constitués de lambeaux de calcaire éocène. Ces calcaires, abondamment diaclasés et faillés, reposent sur des marnes suessoniennes. Au

Sud, on peut noter la présence de burdigalien continental constitué par des grès et des conglomérats argileux. Enfin, autour de Béja, on peut voir quelques marnes danomontiennes.

La perméabilité de ces terrains est dans l'ensemble bonne car les conglomérats sont souvent sableux ou marno-sableux.

Le relief "arrondi" indique bien une assez bonne perméabilité des sols. On observe assez rarement un chevelu dense de l'écoulement, mais plutôt des écoulements de saturation en nappe.

Les sources proviennent généralement des calcaires éocènes.

Sur le site urbain, il n'existe pas de nappe phréatique, celle-ci s'établissant à une profondeur supérieure à 10 m en plaine.

II.3.c - Pédologie :

Le périmètre de la zone d'études est constitué de sols alluviaux et colluviaux des plaines quaternaires. Ils ont été déposés par les Oueds et sont de natures très diverses, depuis le cailloutis grossier jusqu'au sable et l'argile fine. Ils sont marqués par le manque d'évolution et de la stratification des dépôts.

Par ailleurs, le site est caractérisé par la présence des sols à dominante lourde : 60% des sols sont argileux, et donc très lourds, et 45 % sont argilo-limoneux.

II.4 - TOPOGRAPHIE ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le terrain à lotir est caractérisé par une topographie assez régulière ; présentant d'assez faibles pentes. Cette topographie favorise l'écoulement des eaux pluviales dans la direction Nord-Sud. Les reliefs et les pentes sont en général assez faibles dans toute l'étendue du périmètre d'études.

L'Oued « "Bouzegdem" » est l'exutoire naturel du site et il draine la totalité des eaux de ruissellement de la zone.

II.4.a - Topographie du terrain :

Le site présente une pente topographique assez régulière accidentée, est-il est localisé entre les coordonnées suivantes :

X1 = 62100 et X2 = 63100

Y1 = 81150 et Y2 = 81750

D'après le levé effectué par les soins du bureau d'études dans le cadre de la réalisation du présent projet. Le terrain couvre environ une superficie totale de 22 hectares.

Le site de la zone est dégagé de toute plantation. Le terrain est situé entre les courbes 175.00 NGT et 193.00 NGT. L'orientation de la majeure partie des courbes de niveau est Nord-sud.

A Sud-ouest du périmètre se trouve le point le plus culminant de la zone qui est référencé par un puits dont la cote est 193.60 NGT.

II.4.b - Accès de servitudes :

Actuellement, l'accessibilité à la zone du projet se fait à partir de la route structurante reliant la RN n° 6 et LA RN n° 11, par une double voie pénétrant dans le périmètre et constituant le seul accès à la future zone industrielle.

II.4.c - Réseau Eaux Pluviales:

Le drainage des eaux pluviales à l'intérieur du lotissement consiste à exploiter la capacité des voiries pour l'évacuation superficielle des eaux, puis à les intercepter -là où les chaussées deviennent incapables de drainer les cumuls des pluies- par des regards à grille raccordés à un réseau enterré qui se décharge dans l'exutoire définitif.

Dans la zone objet de l'étude, il est prévu un réseau d'eaux pluviales adéquat permettant de mettre hors d'eau toute la voirie projetée du lotissement et d'assurer l'évacuation des eaux de ruissellement vers leur exutoire naturel.

Un réseau superficiel constitué par les caniveaux de la voirie véhicule les eaux vers un réseaux enterré dimensionné pour la crue décennale.

Ce réseau, rendu nécessaire par la topographie et les dimensions du lotissement, drainera principalement les eaux de ruissellement internes de la zone.

II.4.d PLUVIOMETRIE DANS LA REGION DE BEJA

Les eaux usées de la zone seront raccordées au collecteur ONAS, et acheminées ensuite vers la station d'épuration en aval du périmètre. L'étude du réseau EU intra et extra-muros sera mené ultérieurement. Les eaux usées rejetées par la zone sont de deux types :

- Des eaux usées industrielles provenant des procédés de fabrication,
- Des eaux usées vannes et ménagères générées par la présence des employés des différentes usines.

Les rejets industriels doivent être traités préalablement dans l'enceinte des unités industrielles.

II.4.e - Réseau Eau Potable:

La zone sera raccordée au réseau SONEDE du type ramifié avec des prises d'incendie et des bouches d'arrosage. Il faut s'attacher à choisir judicieusement le type et la nature des canalisations en fonction des types d'opérations (pression) et de la nature des sols.

Les conduites seront placées le long des voies sous les trottoirs et du côté le plus adéquat pour l'alimentation des lots.

Le tracé du réseau sera établi en tenant compte de la topographie de la zone et en respectant les conditions qu'imposent une distribution d'eau potable tels que points hauts, points bas,...etc.

III- MISE AU POINT DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La parcelle de terrain concernée par la présente étude couvre une superficie totale de 22 ha, elle est accessible par la voie structurante reliée à successivement à la RN n°6 et RN n°11 en nord et en sud du lotissement et à la MC52 au Nord du périmètre à aménager.

III.1 - LE TERRAIN A AMENAGER

Le terrain à aménager est un terrain à topographie plate, constitue une propriété de l'AFI, fait partie du titre foncier n° 18801/150440, propriété dite Domaine du Claire Matin d'une contenance brute de 26^{ha} 34^a 45^{ca}.

Le terrain sur lequel sera réalisé le futur lotissement est exploité actuellement dans le domaine agricole.

III.2 - ACCES AU SITE

Actuellement, l'accessibilité à la zone du projet se fait à partir de la route structurante reliant la RN n° 6 et LA RR n° 11, par une double voie pénétrant dans le périmètre et constitue le seul accès à la future zone industrielle.

Cette voie aménagée sur le principe d'un double accès à partir, avec la projection d'un boulevard, et d'un carrefour giratoire à l'intersection avec les voies du lotissement aménagées en boucle et qui assurent la desserte de tous les lots.

III.3 - OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le lotissement industriel à entreprendre par l'AFI vise d'atteindre les objectifs suivants, à savoir :

- Tenir compte des éléments structurants déjà engagés dans la zone.
- Contribuer à la création de nouveaux emplois.
- Participer à la création d'un environnement dynamique permettant un meilleur développement du secteur industriel dans la zone et davantage d'attrait aux investisseurs étrangers.
- Assurer l'animation de la zone avec un centre de vie.

III.4 -PRINCIPES DE L'AMENAGEMENT

Compte tenu des spécifications du site, il a été jugé nécessaire de Concevoir des propositions d'aménagement susceptibles de mettre à profit l'ensemble des atouts; et créer une circulation fluide au moindre coût, exigeant ainsi un lotissement approprié.

Le principe d'aménagement de la zone industrielle de Béja Nord est établie selon un nombre de paramètres, à savoir :

Une bonne accessibilité pour les déplacements, tout en économisant l'emprise des voies par la double desserte latérale de chaque voie avec la conservation de la voie existante constituant l'accès principal d'entrée au périmètre à aménager.

La prévision d'une réglementation (cahier de charges) permettant de préserver l'environnement et de bien conserver l'état du bâti et des infrastructures. On prévoit à cet effet la formation d'un groupement de maintenance et de gestion (GMG) de la Z.I. On évite ainsi le spectacle durable de chantier industriel inachevé.

Une ceinture verte de 10 m de largeur à la périphérie du périmètre sépare la zone industrielle de son voisinage et ce conformément aux recommandations de l'étude d'impact.

III.5 - OPTIONS D'AMENAGEMENT

Compte tenu des contraintes existantes, de l'environnement immédiat du site ainsi des recommandations et des orientations du maître de l'ouvrage résultant de la nature de la demande en lots industriels, les options d'aménagements de la zone industrielle de Béja Nord sont indiquées comme suit :

- Une fonctionnalité rationnelle par la projection d'une structure adéquate de voirie tenant compte des accès et de la liaison avec la voirie existante, cette option a été bien étudiée en collaboration avec le maître de l'ouvrage.
- Un aménagement économique en essayant de garantir le meilleur rapport possible entre les surfaces de terrain vendable et celles destinées à la voirie et les réseaux divers.
- L'accès à l'intérieur du lotissement aux parcelles se fera par une voie de 15 m d'emprise, à partir de la route existante, pour assurer une meilleure fluidité sur cet axe.
- Une bande de verdure de 10 m de largeur cerne tout le lotissement d'après les recommandations de l'ANPE pour toutes les zones industrielles. Cet écran de verdure est par ailleurs vivement recommandé par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement conformément aux dispositions de l'article 27 du chapitre III de la loi du 31 janvier 1994, relative à l'aménagement et la maintenance des zones industrielles

III.6 - CARACTERISTIQUES D'AMENAGEMENT DE LA VARIANTE RETENUE

Le plan d'aménagement proposé tien compte du résultat d'analyses effectuées sur le terrain, à savoir:

- Les contraintes du site
- Assurer une satisfaction élevée à une demande en lots industriels permettant à la zone de s'intégrer dans l'environnement économique national et international, une superficie a été réservée pour l'animation de la zone avec un centre de vie.

Le plan d'aménagement présenté est le résultat des études préliminaires tenant compte des besoins de la zone et des discussions avec le maître de l'ouvrage.

III.6.a - Parti urbanistique :

- Création d'une voie pénétrante à l'entrée par l'intermédiaire d'un carrefour dans la partie Sud Est de la zone, du côté de la RN n° 6 et de l'oued Bouzegdem permettant l'accessibilité à l'intérieur de la future zone industrielle.
- Une fonctionnalité rationnelle par la projection d'une structure adéquate de voirie tenant compte des accès et des liaisons avec la voirie existante (voie unique en boucle desservant l'ensemble du lotissement).
- Un aménagement relativement économique, par un choix judicieux des tailles et des formes des lots de terrain permettant à la fois une souplesse dans la réponse à la nature de la demande et le meilleur rapport possible entre les surfaces de terrain vendable et celles destinées à la voirie et les réseaux divers.

III.6.b - Caractéristiques de l'aménagement :

Nombre de lots :41

Nombre de lots pour petits métiers :27

Linéaire de voirie (15 ml) :1513

Surface vendable totale (m²) :16.86 ha

Tableau 7:Caractéristiques de l'aménagement

Désignation	Nombre	Superficie en ha	Pourcentage
Superficie totale à aménager		22	
Petits métiers	27	0.57	1.9%
Petits lots (1500 à 3000 m ²)	23	5.81	17%
Moyens lots (3001 à 5000 m ²)	12	4.2	18%
Grands lots (5001 à 25000 m ²)	6	6.25	42%
TOTAUX	68	16.86	79%
Centre de vie		0.34	2%
Superficie cessible		17.16	80%
Chaussée		1.07	5%
Trottoirs		0.58	3%
Espace vert		0.61	3%
Ceinture verte		2.05	9%
TOTAL		22	100%

IV - LA VOIRIE

IV.1 - HIERARCHIE DES VOIES

Le réseau de voirie projeté de la zone industrielle de Béja nord, présente une longueur totale de 1523 ml, les profils en travers des voies sont de deux types :

Tableau 8: Types des profils en travers

Désignation de la voie	Coupe type	Emprise (m)	Largeur Chaussée (m)	Largeur terre-plein central (m)	Largeur Trottoir (m)	Largeur Espace vert (m)	Largeur parkings (m)
Voie 1-1	A-A	15	2 x 3.5	0	2 x 2	2 x 2	0
Voie 1-1-1	B-B	15	2 x 3.5	0	2 x 1.4	2 x 0.6	2 x 2

IV.2 - CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES

Deux types de plates-formes sont projetées :

1- Voie de 15 mètres d'emprise (type 1): Ce profil en travers est adopté pour la voie principale d'accès à la zone dont une partie est déjà aménagée de la sorte. Le profil en travers proposé comprend une seule chaussée présentant une simple pente vers le caniveau latéral de part et d'autre du mi-chaussée. Le profil en travers comprend :

- Une chaussée de 7,00 m.
- deux trottoirs de 4,00 m chacune dont 2 mètres aménagés en espaces verts

Les voies ayant le profil en travers (type 1) s'étendent sur un linéaire de 1400 ml

2- Voies secondaires de 15 mètres d'emprise (type 2) : une chaussée bidirectionnelle de largeur 7,00 m avec un profit à double pente (en toit) vers les deux caniveaux latéraux et deux trottoirs de deux 4,00 m de largeur chacun. Dont 0.6m réservée au espace vert. 2m de part et d'autre de la chaussée est disposé aux parking.

République Tunisienne
Ministère de l'Industrie et de l'Energie
Agence Foncière Industrielle

ZONE INDUSTRIELLE DE BEJA NORD

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Juillet 2003

SOMMAIRE

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
<i>Article premier – Le cahier des charges</i>	3
<i>Article 2 – Les pièces graphiques :</i>	3
TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES	3
<i>Article 3 – la législation et la réglementation en vigueur :</i>	3
TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	4
<i>Article 4 – Engagement</i>	4
<i>Article 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements</i>	4
<i>5-1 Assainissement</i>	4
<i>5-2 Eau potable</i>	4
<i>5-3 Electricité</i>	4
<i>5-4 Téléphone</i>	4
<i>5-5 Eclairage public</i>	5
<i>5-6 Sécurité anti-incendie</i>	5
<i>Article 6 – Aménagements spécifiques</i>	5
<i>Article 7 – Entretien</i>	5
<i>Article 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur</i>	5
<i>Article 9- Réception définitive</i>	5
<i>Article 10 – Bornage des lots</i>	6
<i>Article 11 – Passation des viabilités</i>	6
<i>Article 12 – Gestion et maintenance</i>	6
<i>Article 13 – Contrat de vente</i>	6
<i>Article 14 – Origine de propriété</i>	6
<i>Article 15 – Piquetage des lots</i>	6
<i>Article 16 – Mise en possession du terrain</i>	7
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	7
<i>Article 17 – Engagement</i>	7
<i>Article 18 – Morcellement</i>	7
<i>Article 19 – Remembrement</i>	7
<i>Article 20 – Maintien de l'affectation des lots</i>	7
<i>Article 21 – Maintien de l'affectation des bâtiments :</i>	7
<i>Article 22 – Activités non compatibles avec la vocation du lotissement :</i>	7
<i>Article 23 – Autorisations</i>	7
<i>Article 24 – Délais d'exécution des travaux :</i>	8
<i>Article 25 – Prolongation éventuelle des travaux</i>	8
<i>Article 26 – Déchéance en cas d'inobservation des délais</i>	8
<i>Article 27 – Utilisation des espaces publics</i>	8
<i>Article 28 – Règlement d'hygiène et de voirie</i>	8
<i>Article 29 – Travaux à la charge de l'acquéreur</i>	8
<i>29 - 1 Voirie</i>	8
<i>29 - 2 Assainissement</i>	9
<i>- b Eaux pluviales</i>	9
<i>29 - 3 Eau potable</i>	9
<i>29 - 4 Electricité</i>	9
<i>29 - 5 Téléphone</i>	9
<i>29 - 6 Servitudes spéciales :</i>	9
<i>29 - 7 Extension des réseaux</i>	10
<i>Article 30 – Aménagement spécifique :</i>	10
<i>Article 31 – Dégradation de l'état des équipements :</i>	10
<i>Article 32 – Découverte d'objets d'art ou de valeur</i>	10

Article 33 – Normes d'aspect architectural :	10
Article 34- Nuisance et Pollution :	10
Article 35– Groupement de maintenance et de gestion	11
Article 36– Hygiène et médecine du travail	11
Article 37– Assurance des constructions	11
Article 38 – Frais	11
TITRE V REGLEMENT D'URBANISME	11
Article 39 : Champ d'application	11
Article 40 : Caractère de la zone	11
Article 41 : Types d'activités interdites	11
Article 42 : Types d'activités autorisées sous conditions	12
Article 43 : Accès et voirie	12
43-1 Lot de surface supérieure ou égale à 1000 m2	12
43-2 Lot inférieur à 1000 m2	12
Article 44 : Desserte par les réseaux	12
44-1-Eau potable	12
44-2-Assainissement des eaux usées	12
Article 45 : Surfaces et fronts de parcelles	12
Article 46 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics	12
46-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m2	12
46-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m2	12
Article 47 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles	13
47-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m2	13
47-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m2	13
Article 48 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Sur une même parcelle	13
Article 49 : Coefficient d'occupation du sol	13
49-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m2	13
49-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m2	13
Article 50 : Coefficient d'utilisation foncière	13
50-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m2	14
50-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m2	14
Article 51 : Hauteur maximale des constructions	14
51-1 Pour les lots supérieurs ou égal à 1000 m2	14
51-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m2	14
Article 52 : Aspect extérieur	14
Article 53 : Espaces libres	14
53-1 : Stationnement	14
53-2 : Espaces plantés ou engazonnés :	15
53-3 : Aires de stockage	15

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier –Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « BEJA NORD ».

Il fixe les droits et obligations de l'A.F.I., qui sera par la suite désigné « le lotisseur », des acquéreurs des terrains lotis 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 collectifs 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 parcellaire côté du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/2000
- Un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble à l'échelle 1/2500
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/2000 indiquant notamment la numérotation, la Superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes .

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° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans 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 foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 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° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Loi N° 93-100 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

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

- Approvisionnement en eau potable ,de tous les lots, à raison de 40 m3/j/ha.

5-3 Electricité

- Tous les lots dont la superficie est < 1000 m2 sont alimentés en énergie électrique : Basse Tension.
- Tous les lots dont la superficie est > 1000 m2 sont alimentés en énergie électrique : Moyenne Tension à raison de 100 KWA /ha.

Tension.

5-4 Téléphone

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

5-5 Eclairage public

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

5-6 Sécurité anti-incendie

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

Article 6 – Aménagements spécifiques

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

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

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

Article 9- Réception définitive

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

- La collectivité publique locale concernée pour la voirie
- 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
- La SONEDE 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 recollement des réseaux, les formalités relatives au bornage des terrains par les services compétents ou les organismes agréés, et celles se rapportant à l'établissement des titres fonciers des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public relevant de la collectivité publique concernée.

Article 11 – Passation des viabilités

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

- Le Groupement de Maintenance et de Gestion (GMG) de la zone , 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 Nationale 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 recollement de tous les réseaux du lotissement.

Article 12 – Gestion et maintenance

Dans le cas où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG 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 du présent cahier des charges.

Article 13– Contrat de vente

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

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

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

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

Article 14– Origine de propriété

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

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

Article 15– Piquetage des lots

Durant le mois qui suit la signature du contrat de cession, le lotisseur procédera au piquetage du terrain vendu aux frais de l'acquéreur.

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.

Il ne pourra se prévaloir du refus par l'administration de l'activité qu'il projette d'exercer pour dénoncer le contrat de cession établi par le lotisseur.

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, sauf dispositions contraires prévues au présent cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

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 précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en se référant à l'article 49 du présent cahier des charges

La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques entre les propriétaires voisins et pourront être autorisées dans les conditions citées à l'article 47 du présent cahier des charges.

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 son projet 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

Dans le cas où l'acquéreur ne réalise pas son projet dans les délais fixés dans le contrat de cession et prévues par l'article 24 (2^{ème} alinéa) et l'article 25, il sera obligatoirement déchu de son droit sur le lot et ce, par arrêté du ministre chargé de l'industrie.

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 – 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 publiques.

Article 29 – Travaux à la charge de l'acquéreur

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

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

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

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

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

29 - 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 33 du présent cahier des charges.

29 - 2 Assainissement

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

- a Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur s'engage, si le Service Public d'Assainissement le juge nécessaire, à prévoir un système de 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 34(5^{ème} alinéa) du présent cahier des charges.

29 - 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 de mutations des polices d'abonnement.

29 - 4 Electricité

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

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

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

29 - 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.

29 - 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.

29 - 7 Extension des réseaux

Au cas où l'acquéreur estimerait que ses besoins ne peuvent être satisfaits par les réseaux exécutés selon les normes indiquées à l'article 7 du présent cahier des charges, il doit procéder à ses frais au recalibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usage.

Article 30 – Aménagement spécifique :

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

Article 31 – 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 GMG 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 GMG en application des règles de droit commun.

Article 32 - 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 33 – Normes d'aspect architectural :

L'usage des matériaux typiques de chaque région sera favorisé dans la mesure du possible.

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement tel que définies à l'article 14 du règlement d'urbanisme.

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 sont obligatoires.

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, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone d'activité.

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

4) Eaux usées :

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

5) Eaux pluviales :

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

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

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

6) Dispositions particulières :

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

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

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

Article 35– 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 36– 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 37– 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 38 – Frais

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

TITRE V REGLEMENT D'URBANISME

Dispositions générales

Article 39 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « BEJA NORD »

Article 40 : Caractère de la zone

Le présent lotissement est destiné à recevoir, outre les activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services susceptibles de favoriser leur intégration dans le milieu urbain ainsi que leur animation.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 41 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 4 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 nuisible à l'hygiène et au respect de l'environnement
- L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.

Article 42 : Types d'activités autorisées sous conditions

-Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.

-Les locaux de gardiennage et de séjour destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.

-Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 43 : 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.

43-1 Lot de surface supérieure ou égale à 1000 m²

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.

43-2 Lot inférieur à 1000 m²

L'accès au lot sera au minimum de 3 mètres de large sans marge de retrait par rapport à la clôture.

Article 44 : Desserte par les réseaux

44-1-Eau potable

Les installations industrielles devront se raccorder (obligation) au réseau d'eau public.

44-2-Assainissement des eaux usées

Les installations industrielles devront se raccorder (obligation) au réseau collectif d'assainissement des eaux usées

Article 45 : Surfaces et fronts de parcelles

Pas de stipulations particulières

Article 46 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

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.

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.

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 .

46-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m²

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 des voies intérieures du lotissement:

L'angle du 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.

46-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m²

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 des voies intérieures du lotissement :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 5 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.

Article 47 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

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

La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques et 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).

47-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m²

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.

47-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m²

Les constructions pourront être jumelées, sous réserve de l'accord des concernés, avec un retrait de 5 m en limite séparative et en fond de parcelle.

Article 48 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Sur une même parcelle

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserves que les constructions soient dotés 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 49 : 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.

49-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m²

Le COS minimum est de 0,30 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait. Le C.O.S maximum est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

-Extensions

Les extensions par rapport au COS seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en respectant les dispositions de l'article 23 du présent cahier des charges.

49-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m²

Le C.O.S maximum est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

-Extensions

Les extensions par rapport au COS seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en respectant les dispositions de l'article 23 du présent cahier des charges.

Article 50 : 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.

50-1 Pour les lots de surface supérieure ou égale à 1000 m²

Le CUF maximum est égal à 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) avec un minimum de 0,3.

50-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m²

Le CUF maximum est égal à 1 avec un minimum de 0,3.

Article 51 : Hauteur maximale des constructions

51-1 Pour les lots supérieurs ou égal à 1000 m²

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. Une tolérance de 2m supplémentaire est autorisée dans le cas de constructions métalliques (R+2).

51-2 Pour les lots inférieurs à 1000 m²

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser les 8 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la toiture.

Article 52 : Aspect extérieur

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 du secteur d'habitat.

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 voirie principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1,90m) . Les clôtures mitoyennes auront une hauteur 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.

Article 53 : 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

53-1 : 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 à raison d'une place pour cinq emplois au moins.

Cette prescription ne prend 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 soit 10% de la surface totale.

53-2 : Espaces plantés ou 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

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.

53-3 : Aires de stockage

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

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

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

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