

REPUBLIQUE TUNISIENNE
Ministère de l'Industrie et de l'Energie

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

A.F.I

31 أكتوبر 2002

***** اللجنة الفنية للتقسيمات

المهندس رئيس مصلحة

الموافقية

التخطيط العمرانية

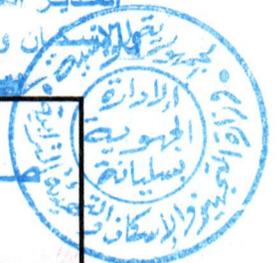
ملف عدد 80... جلسة

عواطف الشكسي

3 أكتوبر 2002

المدير الجهوي للتجهيز

والتهيئة الترابية



ZONE INDUSTRIELLE
DE BOUARADA

21 جانفي 2003

رئيس بلدية

Handwritten signature in blue ink over a red circular official stamp.

حبيب الفرحاني

Cahier des charges du lotissement

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

**CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE BOUARADA**

ZONE INDUSTRIELLE DE : BOUARADA

DATE DE CREATION : 1982

N° DU/DES TITRES FONCIER : 60/19262

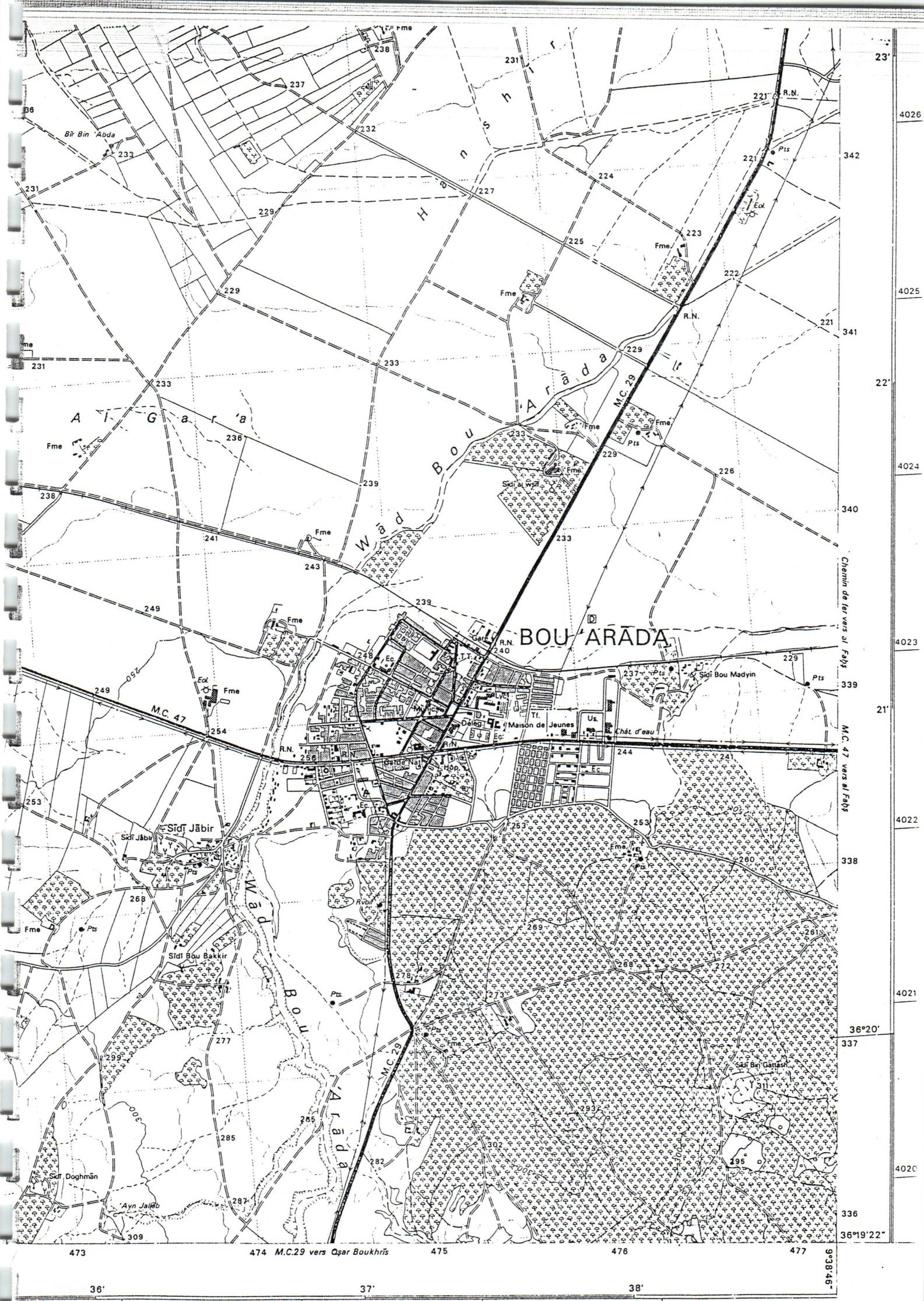
GOUVERNORAT DE : SILIANA

MUNICIPALITE DE : BOUARADA

DESSERTES ROUTIERES : MC - 31 BOUARADA / FAHS

SUPERFICIE : 14 ha 00 a 00 ca

REMARQUE PARTICULIERE :



473

474 M.C.29 vers Qsar Boukhris

475

476

477

9°38'45"

36'

37'

38'

4020

337

4022

21'

M.C. 47 vers al Fahs

4024

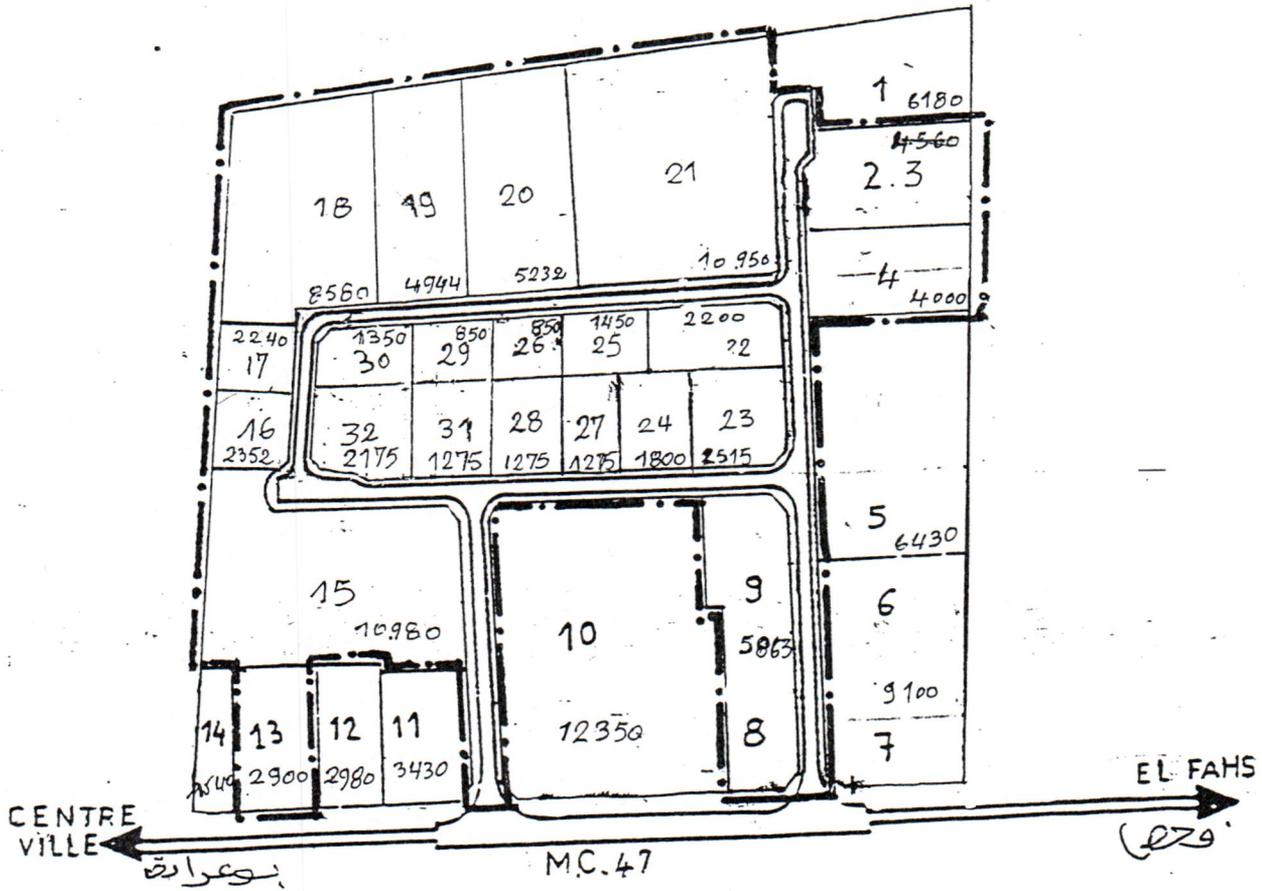
341

4025

4026

23'

المنطقة الصناعية ببوعرادة



الاصطلاحات

- أراضي بيضاء غير مبيعة
- أراضي بيضاء مبيعة
- أراضي بيضاء خاضعة لإسقاط الحق
- أراضي مستغلة
- أراضي غير مهيئة

TABLEAU DE LA CONTENANCE
DES LOTS

N° DU LOT	SUPERFICIE
1	6180
2 - 3	4560
4	4000
5	6430
6 - 7	9100
8 - 9	5863
10	12350
11	3430
12	2980
13	2900
14	1540
15	10980
16	2352
17	2240
18	8580
19	4944
20	5232
21	10950
22	2200
23	2515
24	1800
25	1450
26	850
27	1275
28	1275
29	850
30	1350
31	1275
32	2175

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT ET DES DISPOSITIONS
D'IMPLANTATIONS
DES PROMOTEURS INDUSTRIELS
DANS LA ZONE INDUSTRIELLE

CHAPITRE Ier : DISPOSITIONS GENERALES

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

- La loi n° 91-37 du 08 juin 1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle telle que modifiée et complétée par la loi n° 97-31 du 20 mai 1997 .
- 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 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement .
- Le décret N° 94-1885 du 12/02/94 , 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 de l'assainissement .
- 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 N° 94-2000 du 26/09/1994 portant statuts type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles .

- Le décret N° 94-2050 du 03/10/1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement.

- L'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement et de l'Habitat du 03/10/95 portant définition des pièces constitutives des plans d'aménagement urbain.

Article 2 - Le présent cahier des charges fixe les modalités de cession des terrains appartenant 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 ou 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 l'accepter dans son intégralité.

Article 5 - L'A.F.I et le promoteur 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 du terrain au profit du promoteur 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 procédera 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, des eaux pluviales et des eaux usées nécessaires à la desserte des lots de terrains, la mise en place d'un regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et la réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement.

9-4 Eau potable

L'exécution de tous les travaux des conduites et de distribution situés sous trottoir et l'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 et l'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 et l'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 .

CHAPITRE III : OBLIGATIONS DU PROMOTEUR INDUSTRIEL

Section I

Obligations Générales

Article 10 - 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 11 - Le promoteur 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'ANPE.

Article 12 - Il est interdit aux promoteurs de morceler leur lot.

Article 13 - Le promoteur est tenu d'utiliser le terrain cédé aux fins de réaliser son projet dans les conditions prévues par le contrat de vente.

Article 13Bis - Les frais de timbre et d'enregistrement du présent cahier des

charges sont à la charge du promoteur qui s'y oblige .

Section II

Travaux à la charge du promoteur

Article 14 - Le promoteur 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 au promoteur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques.

- D'une manière générale le promoteur 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.

- Le promoteur 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 .

Les travaux à la charge du promoteur concernent notamment :

14 .1 - Mise en état du sol et terrassement :

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

14 . 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.

- Le promoteur 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.

14.3 - 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.

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

14.4 - Eau potable :

- Le promoteur effectuera tous les travaux de distribution intérieurs et de branchement au réseau réalisé par l'Agence Foncière Industrielle.

- Le compteur et le branchement seront mis en place par le concessionnaire à la charge du promoteur et sur sa demande.

- Le promoteur doit construire un réservoir d'eau potable lui permettra une consommation d'eau pendant 24 heures.

14.5 - Electricité

- Le promoteur 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 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.

14.6 - Téléphone

- Le promoteur fera son affaire des branchements, contrats et abonnements avec l'Office National des Télécommunications (Tunisie-Télécom).

14.7 - Raccordement à la voie ferrée :

- Si le promoteur 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.

14.8 - Servitudes spéciales :

- Des servitudes spéciales pourront être imposées au promoteur 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 15 - Lors de la passation de l'acte de cession, le promoteur devra obtenir l'accord de l'AFI sur la puissance électrique installée et sur les besoins en eau qui lui seront nécessaires. 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 16 - Les entrepreneurs désignés par le promoteur chargés de la construction de ses bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'Agence sous réserve de l'accord de celle-ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

La responsabilité du promoteur est engagée du fait des entrepreneurs qu'il a commis aux ouvrages exécutés par l'Agence Foncière Industrielle.

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 17 - Le promoteur est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze mois à partir de l'acquisition du terrain.

Le promoteur 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 le promoteur 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 du promoteur.

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

Article 18 - Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par le promoteur en conformité avec l'article 29 du présent cahier des charges.

Article 19 - Le promoteur est tenu d'adhérer au groupement de maintenance et de gestion de la zone d'implantation de son projet.

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

Article 20 - Le promoteur 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 21 - Le promoteur 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.

Section III

Prescriptions d'urbanisme et d'architecture

Article 22 - 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 de pollution

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

Article 23 - Nature de l'occupation du sol

23 . 1 Type d'activité :

Les zones d'activités industrielles indiquées sur le plan d'aménagement sont destinées à recevoir, des activités industrielles agréées, des activités artisanales et de services .

23.2 - Remembrement des lots :

Les lots initialement conçus dans le plan de lotissement peuvent subir des modifications en procédant au remembrement de plusieurs lots et ce

suite aux besoins en surfaces exprimés par les promoteurs.

23. 3 - Sont autorisés :

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

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

23. 4 - Sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 25-7 du présent cahier des charges.

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.

L'exploitation de toute carrière (sablrière notamment).

L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers.

Les forages ou puits.

Article 24 - Conditions d'occupation du sol

24. 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 25.2. du présent chapitre.

Toutefois, la municipalité pourra autoriser la construction sur une même parcelle de plusieurs établissements, chacun faisant l'objet 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.

24 . 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 varie entre 30% et 50% de la superficie du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.
Par dérogation exceptionnelle, le C.O.S pourra être de 60% .

24 . 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 comme suit :

- C.U.F. minimum = 0,3. Ce C.U.F s'applique sur les constructions réalisées en première phase (extensions non comprises) .

Des dérogations exceptionnelles pourraient être accordées par la collectivité locale concernée.

- C.U.F. maximum = 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 25 - Implantation des constructions

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

25 . 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.

25 . 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.

Pour les lots artisanal inférieurs à 1000 m², les retraits par rapport à la façade et aux voisins sont fixés à 5 m.

25 . 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 prospecte entre bâtiments (la distance entre deux bâtiments doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut), ils peuvent également diminuer d'autant les marges de retrait.

Ces parties communes et mitoyennes devront faire l'objet d'acte

authentique entre propriétaires voisins.

25.4 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 14 mètres comptés du pied au point le plus haut de la toiture; une tolérance de 2 m supplémentaires est autorisée dans le cas de construction en étages.

Les cahiers des charges particuliers peuvent déroger aux dispositions du présent article.

Ces dispositions ne dispensent pas du respect des autres obligations du présent article.

25.5 - 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 24-2 et 24-3.

25.6 - 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.

25.7 - 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 26 - 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 27 - 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.

27 . 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 100 m² d'espaces verts. Toutefois, s'il se trouve le lot est implanté avant sa cession par l'Agence , le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur au

nombre d'arbres de haute tige existant initialement.

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.

27. 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.

Elles 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.

27. 3 - Aires de stationnement :

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

Les promoteurs 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.

27 . 4 - Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains.

Les décharges de tout produit industriel, ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

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

- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

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

Article 28 - Desserte des lots - Clôtures :

28 . 1- Desserte des lots

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne devront 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.

28 . 2 - Clôtures :

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, devront être conformes au plan type établi par l'Agence Foncière Industrielle et annexé au présent cahier des charges . 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 .

Article 29 - 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.

29 . 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.

29. 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 du sol; la dimension maximale en hauteur sera de 1,20 mètre.

29.3 - 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 30 - Les promoteurs 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 leur demande d'autorisation de bâtir par la collectivité publique locale concernée,

Article 31 - Nuisance et Pollution :

Le promoteur 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.

Le promoteur 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'activités.

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 promoteurs 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 32 - Dispositions Générales Relatives à l'Assainissement :

32-1 Principe :

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

32-2 Approbation du plan d'exécution du réseau :

Avant tout branchement sur les réseaux d'assainissement, le promoteur doit obtenir :

- Une autorisation délivrée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement relative aux installations de prétraitement au cas où celles-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'Équipement 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.

Le promoteur s'informerera auprès de l'Agence Foncière Industrielle de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des

reseaux d'assainissement desservant son lot ou le traversant éventuellement et sur lesquels il pourra être envisagé de raccorder les réseaux tertiaires.

L'Agence Foncière Industrielle 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.

32-3 Conception et exécution du réseau des eaux usées :

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

Le promoteur qui réaliserait 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 étanche et résistant 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 chargé de leur exploitation et entretien, de dégradation des ouvrages ou de gêne dans leur fonctionnement.

Le promoteur 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

Le promoteur doit fournir toutes facilités pour la prise d'échantillons de l'effluent afin de vérifier sa nature et sa composition chimique.

c) Autorisation de déversement

Préalablement à tout raccordement sur les réseaux primaires, le promoteur devra demander aux services compétents du Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire (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.

Le promoteur 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.

Le promoteur 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 les épreuves qu'ils estimeront nécessaires.

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

d) Prétraitement pour les industries polluantes

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

Les ouvrages nécessaires pour le 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 33 - 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 :

33. 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 cotes fils d'eau des réseaux tertiaires seront supérieure de 0,50 m à 1 m maximum à celle des cotes 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.

33 . 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

33 . 3 - Regards 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.

33 . 4 - Bassin de retenu 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 34 - Dispositions relatives au réseau d'eaux usées

Il devra être tenu compte des prescriptions particulières suivantes :

34. 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 cotes fils d'eau des réseaux sont supérieure de 0,20 m à celle des cotes 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 éviter 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.

34. 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 35 - 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.

Tunis, le 27 MARS 2002

L'Agence Foncière Industrielle



رئيس
عربي الشابي