

*REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTERE DE L'INDUSTRIE*

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

**LOTISSEMENT
ZONE INDUSTRIELLE
BOUFICHA
Titre foncier 98576 Sousse**

CAHIER DES CHARGES

Février 2014

SOMMAIRE

VILLE DE	: BOUFICHA, ZONE INDUSTRIELLE	4
LOTISSEMENT	: TITRE FONCIER 98576 SOUSSE	4
I.	ASPECT FONCIER	4
II.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PREVUES PAR LE PAU	4
III.	CONTRAINTES D'AMENAGEMENT	4
-	ACCES AU SITE	5
III-	PARTI URBANISTIQUE ADOPTE ET INTEGRATION DE L'OPERATION DANS SON ENVIRONNEMENT	5
IV.	PROGRAMME DU LOTISSEMENT	6
V.	PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT	7
VI.	ZONING	8
	CAHIER DES CHARGES	11
	TITRE PREMIER	11
	OBJET DU CAHIER DES CHARGES	11
	ARTICLE PREMIER –LE CAHIER DES CHARGES :	11
	ARTICLE 2– LES PIECES GRAPHIQUES :	11
	ARTICLE 3– SERVITUDES SPECIALES:	11
	TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES	12
	ARTICLE 4 –LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR :	12
	ARTICLE 5 – INSERTION :	13
	TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	14
	ARTICLE 6 – ENGAGEMENT	14
	ARTICLE 7 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS :	14
	ARTICLE 8– PIQUETAGE DES LOTS	14
	ARTICLE 9 – MAINTENANCE DES LOTS INCORPORES ET DESTINES A L'USAGE PUBLIC :	14
	ARTICLE 10 – MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINES A L'USAGE PUBLIC	14
	ARTICLE 11 – ENTRETIEN	14
	ARTICLE 12– VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS	14
	ARTICLE 13– VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS	14
	- REMISE EN ETAT DES FONDATIONS, DES CHAUSSURES ET DES TROTTOIRS	15
	ARTICLE 14– CONTRAT DE VENTE	15
	ARTICLE 15– ORIGINE DE PROPRIETE	16
	ARTICLE 16- DECOUVERTE D'OBJET D'ART OU DE VALEUR	16
	ARTICLE 18 – BORNAGE DES LOTS	16
	ARTICLE 19–RECEPTION DEFINITIVE ET PASSATION DES VIABILITES	16
	ARTICLE 20– MISE EN POSSESSION DU TERRAIN	16
	ARTICLE 21– MORCELLEMENT	16
	ARTICLE 22- REMEMBREMENT	16
	TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	17

ARTICLE 23- ENGAGEMENT	17
ARTICLE 24 -MORCELLEMENT	17
ARTICLE 25- REMEMBREMENT	17
ARTICLE 26- MAINTIEN DE L' AFFECTATION DES LOTS.....	17
ARTICLE 27- MAINTIEN DE L' AFFECTATION DES BATIMENTS :	17
ARTICLE 28- ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC LA VOCATION DU LOTISSEMENT :	17
ARTICLE 29- AUTORISATIONS	17
ARTICLE 30- DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX :	17
ARTICLE 31- PROLONGATION EVENTUELLE DES TRAVAUX	18
ARTICLE 32- DECHEANCE EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS	18
ARTICLE 33 – UTILISATION DES ESPACES PUBLICS	18
ARTICLE 34 – ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS	18
ARTICLE 35 – REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE	18
ARTICLE 36 – TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR	18
ARTICLE 37 – AMENAGEMENT SPECIFIQUE :	19
ARTICLE 38 – DEGRADATION DE L'ETAT DES EQUIPEMENTS :	19
ARTICLE 39- DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR	19
ARTICLE 40 – NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL :	19
ARTICLE 41- NUISANCE ET POLLUTION :	20
ARTICLE 42- GROUPEMENT DE MAINTENANCE ET DE GESTION	20
ARTICLE 43- HYGIENE ET MEDECINE DU TRAVAIL	20
ARTICLE 44- ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE 45 – FRAIS	20
TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME.....	21
ARTICLE 47: ZONING DE BOUFICHA.....	21
ARTICLE 48 : CHAMP D'APPLICATION	21
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIB.....	22
ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES	22
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	22
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	22
ARTICLE 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX.....	22
ARTICLE 5 : SURFACE ET FRONT DES PARCELLES.....	22
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS	22
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES	23
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE	23
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	23
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	23
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	24
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES.....	24
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE	24
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIA.....	25

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES	25
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	25
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	25
ARTICLE 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX.....	25
ARTICLE 5 : SURFACE DES LOTS	25
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS	26
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES	26
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE	26
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	26
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	26
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	26
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	27
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES.....	27
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE	27
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBA1: ZONES DES ACTIVITES DE SERVICE.....	28
ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES	28
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	28
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	28
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	28
ARTICLE 5 : SURFACE ET FRONTS DE PARCELLES.....	29
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS	29
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES	29
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET	29
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	29
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR	29
ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	30
ARTICLE 13 : STATIONNEMENT	30
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE.....	30
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UVA.....	31
ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES :	31
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :	31
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	31
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	31
ARTICLE 5 : SURFACES DES PARCELLES	31
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS	32
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES AYANT VOCATION A CET EFFET	32
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET	32
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)	32
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR.....	32
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	32
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES.....	32
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE	32

VILLE DE : BOUFICHA, ZONE INDUSTRIELLE
LOTISSEMENT : TITRE FONCIER 98576 SOUSSE
PROPRIETAIRE : Agence Foncière Industrielle
REPRESENTANT : Salah Hamed

I. ASPECT FONCIER

Le présent lotissement porte sur un terrain d'une contenance de 29 ha 89 a 20 ca objet du titre foncier n° 98576 sousse, sis dans la zone industrielle de Bouficha. Le dit titre foncier est la propriété de l'Agence Foncière Industrielle conformément aux dispositions de l'attestation de propriété ci-joint délivrée le 18/2/2013.

II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PREVUES PAR LE PAU

Conformément aux prévisions du PAU de Bouficha approuvé par décret n° 2008-3315 du 21 Novembre 2009, le terrain comporte les zones suivantes :

- Zone Uib : affectée aux activités industrielles du type manufacturier
- Zone Uia : affectée aux activités artisanales non polluantes et de petits métiers. Elle peut recevoir des habitations aux étages destinées aux personnels ou au gérant de l'entreprise.
- Zone UBa1 : affectée aux activités commerciales ou de services au Rez-de-chaussée, les niveaux supérieurs sont réservés à l'habitation ou aux bureaux
- Zone Uva : affectée aux zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouvertes en permanence ou périodiques au public.

La nature et les conditions d'utilisation du sol sont définies par le cahier des charges.

III. CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

A) Plusieurs contraintes ont conditionné l'aménagement de la zone, notamment :

- ✓ Le tracé de la route reliant la RN1 et la ville de Saloum d'une emprise de 30 m et qui traverse la zone de l'Ouest vers l'Est,
- ✓ La future zone industrielle est implantée à coté de la RN1
- ✓ La ligne électrique MT implantée dans l'emprise de la zone et qui longe la façade Ouest.

B) Absence des équipements dans la périphérie de la zone :

La situation de la zone de 0.5km par rapport à la ville de Bouficha, nécessite des investissements lourds pour l'équipement de la zone.

- ✓ **Eaux usées :** L'éloignement de la station d'épuration de la ville de Hammamet Sud et sur laquelle la zone serait raccordée. Ce qui nécessite la réhabilitation de la station de pompage existant qui refoule vers la station de pompage principale situé à la route de Saloum puis vers la station d'Epuration de Hammamet Sud.

- ACCES AU SITE

L'accès à la zone se fera par la route nationale °1 reliant la ville de Tunis et le Gouvernorat de Sousse , puis par la voie projeté à double voie en enrobé traversant le périmètre à aménager sur une longueur de 150ml environ.

III- PARTI URBANISTIQUE ADOPTE ET INTEGRATION DE L'OPERATION DANS SON ENVIRONNEMENT

Le parti urbanistique adoptée étant celui dicté par le plan d'aménagement urbain du la ville de Bouficha, le voisinage, l'aspect foncier, et de la façon suivante :

a) Pour l'affectation des lots :

Le lotissement prévoit un ensemble de 67 lots affectés à des activités diverses et réparties comme suit :

- ❖ les lots n° 1a, 2a et 3a sont destinés à recevoir des activités artisanales non polluantes et de petits métiers
- ❖ les lots n° 1h, 2h, 4h et 5h sont destinés à recevoir des activités commerciales ou de services au Rez-de-chaussée, les niveaux supérieurs sont réservés à l'habitation ou aux bureaux.
- ❖ Le lot n° 3h est affecté à un centre de service, il s'agit d'une zone destinée à recevoir un centre de vie d'activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- ❖ les lots n° PT1, PT2, et PT3 sont destinés à recevoir des postes de transformation
- ❖ Le lot n° EP d'une superficie de 6821m2 est affecté à un centre de protection civile
- ❖ Le lot n° SP d'une superficie de 1205 m2 est destiné à recevoir la station de pompage des eaux usées
- ❖ Tous les 63 autres lots (du n° 2 - au n° 64) sont destinés pour des activités à caractère industriel du type manufacturier

b) Pour la voirie et le stationnement des véhicules

Le tracé des voies tient compte :

- Des voies projetées dans le cadre du plan d'aménagement de Bouficha
- Des voies existantes et limitrophes de la zone industrielle et notamment la RN1
- De l'arrêté d'alignement du DPR n° 72/2013
- d'une voirie composée de 15 m d'emprise

Le stationnement des véhicules est assuré soit à l'intérieur de chaque lot conformément aux dispositions prévues par le plan d'aménagement de Bouficha soit le long des trottoirs des voies.

c) Pour les espaces verts

Le lotissement prévoit plusieurs types d'espaces verts à planter :

-Les espaces plantés et engazonnés dans chaque lot selon la disposition du règlement d'urbanisme prévu.

-La ceinture verte et de protection large de 10 m, prévue par l'étude d'impact du projet

- Les espaces verts prévues par le plan d'aménagement de Bouficha

IV. PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Le programme de lotissement dont le parti urbanistique adopté, est développé ci-haut, porte sur la création de :

- Un ensemble de lots répartis comme suit
 - 54 lots pour établissements industriels
 - 4 lots pour des activités commerciales
 - 3 lots pour des activités de petits métiers
 - 3 lots pour des postes de transformation électriques
 - 1 lot pour centre de vie
 - 1 lot pour centre de la Protection civile
 - 1 lot pour la station de pompage des eaux industrielles
- Une voirie composé des voies d'emprise de 15m et de 30 m
- un ensemble d'espaces verts

Bilan général des surfaces

Superficie brute du titre	: 298 920 m ²
Superficie zone aménagée	: 298 920 m ² (soit 100,00 % de la superficie brute)
Superficie totale des lots	: 210332 m ² (soit 70.36 % de la zone aménagée)
Superficie d'emprise de la voirie	: 63956 m ² (soit 21.39 % de la zone aménagée)
Superficie Zone verte	: 16606 m ² (soit 5.46 % de la zone aménagée)
Superficie Protection civil	: 6 821 m ² (soit 2.28 % de la zone aménagée)
Superficie Station de pompage	: 1 205 m ² (soit 0.40 % de la zone aménagée)

Nombre de lots	: 67 lots
* Zone Uib	: 54 lots
* Zone Uia (activités de petit métiers et de service)	: 03 lots
* Zone Uba1	: 05 lots
* Protection civile	: 1 lot
* Station de pompage	: 1 lot
* Poste de transformation électriques	: 3 lots

V. PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement en une seule tranche et comprend les travaux suivants :

- La mise en état du sol et terrassement
- Ouverture des plates-formes, fondation des chaussées, trottoirs et parking
- Construction du réseau intérieur des eaux usées
- Construction du réseau intérieur des eaux pluviales.
- Réseau d'éclairage public.
- Réseau d'électrification en MT/BT.
- Réseau d'alimentation en eau potable.
- Réseau anti- incendie
- Réseau téléphonique
- Réseau gaz naturel.
- Aménagement paysager.

VI. ZONING

La zone industrielle **Bouficha** est divisée en cinq zones réparties comme suit :

- **Zone Uib**: la zone Uib concerne 54 lots du lotissement de Bouficha dont la superficie cessible est de 204802 m². il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités industrielles, des activités complémentaires concourantes au développement de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.
- **Zone Uia**: la zone Uia concerne 3 lots du lotissement de Bouficha dont la superficie cessible est de 1815 m². il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités de petits métiers et de service.
- **Zone UBa1** : la zone UBa1 concerne 05 lots du lotissement de Bouficha dont la superficie cessible est de 3715m². Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités de service. Un lot destinée au centre de vie dont la superficie est de 1010 m²: un centre de vie d'activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- **Zone UVa** : la zone Uva concerne l'aménagement d'espaces verts et l'implantation d'un écran végétal sur une superficie de 2 505 m². Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouvertes en permanence ou périodiques au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares, pouvant être munis des installations appropriées pour loisirs et les jeux d'enfants.

NB : Les lots suivants

1h : 520 m²
2 h : 521 m²
3h : 1289 m²
4h 'cv) : 1010 m²

et

1 a : 600 m²
2 a : 615 m²

ne seront ni vendus, ni construits qu'après l'ouverture des emprises des voies de desserte

	N lot	Superficie (m2)	Vocation	Affectation,	
1	2	<u>8244</u>	UIb	Isolé	Industriel
2	3	<u>2835</u>	UIb	Isolé	Industriel
3	4	<u>4850</u>	UIb	Isolé	Industriel
4	5	<u>1945</u>	UIb	Isolé	Industriel
5	6	<u>1755</u>	UIb	Isolé	Industriel
6	7	<u>1370</u>	UIb	Isolé	Industriel
7	8	<u>1461</u>	UIb	Isolé	Industriel
8	9	<u>1293</u>	UIb	Isolé	Industriel
9	10	<u>8845</u>	UIb	Isolé	Industriel
10	11	<u>2765</u>	UIb	Isolé	Industriel
11	12	<u>3668</u>	UIb	Isolé	Industriel
12	13	<u>2270</u>	UIb	Isolé	Industriel
13	14	<u>1959</u>	UIb	Isolé	Industriel
14	15	<u>1922</u>	UIb	Isolé	Industriel
15	16	<u>2200</u>	UIb	Isolé	Industriel
16	17	<u>2570</u>	UIb	Isolé	Industriel
17	18	<u>2560</u>	UIb	Isolé	Industriel
18	19	<u>2755</u>	UIb	Isolé	Industriel
19	20	<u>3100</u>	UIb	Isolé	Industriel
20	21	<u>1500</u>	UIb	Isolé	Industriel
21	22	<u>1724</u>	UIb	Isolé	Industriel
22	23	<u>1851</u>	UIb	Isolé	Industriel
23	24	<u>6644</u>	UIb	Isolé	Industriel
24	25	<u>3370</u>	UIb	Isolé	Industriel
25	26	<u>3174</u>	UIb	Isolé	Industriel
26	27	<u>6526</u>	UIb	Isolé	Industriel
27	28	<u>1430</u>	UIb	Isolé	Industriel
28	29	<u>2990</u>	UIb	Isolé	Industriel
29	30	<u>2028</u>	UIb	Isolé	Industriel
30	31	<u>2341</u>	UIb	Isolé	Industriel
31	32	<u>3208</u>	UIb	Isolé	Industriel
32	33	<u>1288</u>	UIb	Isolé	Industriel
33	34	<u>1781</u>	UIb	Isolé	Industriel
34	35	<u>3544</u>	UIb	Isolé	Industriel
35	36	<u>3012</u>	UIb	Isolé	Industriel
36	37	<u>3864</u>	UIb	Isolé	Industriel
37	38	<u>1089</u>	UIb	Isolé	Industriel
38	39	<u>1519</u>	UIb	Isolé	Industriel
39	40	<u>1411</u>	UIb	Isolé	Industriel
40	41	<u>1511</u>	UIb	Isolé	Industriel
41	42	<u>1285</u>	UIb	Isolé	Industriel
42	43	<u>4368</u>	UIb	Isolé	Industriel
43	44	<u>2838</u>	UIb	Isolé	Industriel
44	45	<u>2580</u>	UIb	Isolé	Industriel
45	46	<u>4413</u>	UIb	Isolé	Industriel
46	47	<u>3180</u>	UIb	Isolé	Industriel
47	48	<u>3420</u>	UIb	Isolé	Industriel

48	49	<u>3429</u>	UIb	Isolé	Industriel
49	50	<u>3430</u>	UIb	Isolé	Industriel
50	51	<u>3510</u>	UIb	Isolé	Industriel
51	52	<u>7462</u>	UIb	Isolé	Industriel
52	53	<u>7591</u>	UIb	Isolé	Industriel
53	54	<u>43124</u>	UIb	Isolé	Industriel
54	1a	<u>600</u>	UIa	Jumelé	Petit métier et de service
55	2a	<u>615</u>	UIa	Jumelé	Petit métier et de service
56	3a	<u>600</u>	UIa	Jumelé	Petit métier et de service
57	1h	<u>520</u>	UBa1	Isolé	Polyfonctionnelle
58	2h	<u>521</u>	UBa1	Isolé	Polyfonctionnelle
59	3h	<u>1289</u>	UBa1	Isolé	Polyfonctionnelle
60	4h	<u>1010</u>	UBa1	Isolé	Centre de vie
61	5h	<u>375</u>	UBa1	Isolé	Polyfonctionnelle
62	PT1	<u>25</u>	UIb	Isolé	Poste de transformation
63	PT2	<u>25</u>	UIb	Isolé	Poste de transformation
64	PT3	<u>25</u>	UIb	Isolé	Poste de transformation
65	EV1	<u>2660</u>	Ev		Espace vert
66	EV2	<u>7391</u>	Ev		Espace vert
67	EV3	<u>1820</u>	Ev		Espace vert
68	EV4	<u>1980</u>	Ev		Espace vert
69	EV5	<u>250</u>	Ev		Espace vert
70	EV6	<u>2505</u>	Uva		Espace vert
71	EP	<u>6821</u>	EP	Isolé	<u>Equipement public</u>

CAHIER DES CHARGES

TITRE PREMIER

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE PREMIER –LE CAHIER DES CHARGES :

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

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations de l'A.F.I., qui sera par la suite désigné « le lotisseur », des acquéreurs des terrains lotis et de la collectivité publique concernée ainsi que les conditions de leurs cessions et le programme d'aménagement et d'assainissement. 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 PIECES 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 dossier de lotissement » comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir au 1/2500^{ème}
- Un plan parcellaire côté du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000^{ème}
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1000^{ème},
- Un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble à l'échelle 1/1000^{ème}
- Un plan de zoning à l'échelle 1/1000^{ème}.

Article 3– servitudes spéciales:

Seront définies les servitudes particulières spécifiques à chaque lotissement dont à titre d'exemple celles relatives :

- Aux constructions existantes autorisées
- Aux réglementations spécifiques aux ouvrages ou construction existants
- Aux éléments particuliers au terrain tels que : relief, nature du sol, glissement de terrain, risques d'inondation et autres

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

Article 4 – 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 et par la loi n° 2009-34 du 23 Juin 2009 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, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°2003-78 du 29 décembre 2003, la loi n°2005-71 du 4 Aout 2005, la loi n°2009-9 du 16 Février 2009 et la loi n°2009-29 du 9 Juin 2009 .
- 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, telle qu'il a été complété et modifié par le décret n° 2005-1991 du Juillet 2005.
- 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° 87-656 du 20 Avril 1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- 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
- loi n° 93-127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.
- Décret n° 2009-73 du 13 Janvier 2009, relatif à la fixation des conditions et modalités de recouvrements, des participations des occupants, des exploitants et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.
- Loi n° 94-35 du 24 février 1994 relative au code de protection des sites archéologiques et des métiers artisanaux modifiée et complétée par la Loi n° 2001-118 du 6 Décembre 2001
- Arrêté 2008-46 du 2 janvier 2008 relatif à la création d'une périmètre d'intervention foncière au profit de l'Agence foncière d'Habitation
- Décret n° 2008-3315 du 21 Novembre 2009, relatif à l'approbation de plan d'aménagement de la commune de Bouficha.

Article 5 – Insertion :

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

TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 6 – 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 7 – Conditions d'exploitation des lots :

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement et de piquetage nécessaires à l'exploitation du lotissement. Toutefois le lotisseur a la possibilité d'échelonner les travaux d'aménagement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Article 8– Piquetage des lots

le lotisseur procédera au piquetage du terrain vendu aux frais de l'acquéreur avant l'établissement du contrat de vente par les services compétents .

Article 9 – Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public :

Jusqu'à leur cession aux services publics concerné, le lotisseur aura la charge de l'entretien et le gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt au installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés au cours de la première saison de plantation.

Article 10 – Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage public

Les affectations prévues pour les lots destinés aux équipements et espaces publics doivent être respectées, et en aucun cas, le lotisseur ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

Article 11 – 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. Cette clause ne dispense pas le lotisseur, les concepteurs, et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuels et civiles, conformément à la législation en vigueur.

Article 12– Voiries, réseaux divers et aménagements

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite des lots, 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..

Article 13– 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 :

A- Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement

13-1 Mise en état du sol et terrassement :

- démolition des constructions existantes
- déplacement des réseaux existant

- terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblais à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs.

13-2 Voirie

Tous les travaux des voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes :

- Ouvertures des plates-formes de toutes les voies

- Fondations des chaussées, trottoirs, passage piétons, placettes et places publiques et parcs de stationnement nécessaires à l'exploitation des lots
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

13-3 Assainissement

Réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement nécessaire à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants. Ainsi la 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.

13-4 Eau potable

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants

- Approvisionnement en eau potable, de tous les lots, à raison de 40 m³/j/ha.
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

13-5 Electricité et gaz

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension avec l'installation des équipements d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

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

Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera à travers les postes cabines et non aériens, dans le cas où le réseau MT est souterrain.

Le lotisseur doit tenir compte de l'alimentation en gaz soit par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce, en accord avec la collectivité publique locale et l'intervenant public concerné.

13-6 Téléphone

Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation du réseau de télécommunications ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires, seront examinés et arrêtés en accord la collectivité publique et les intervenants concernée. Approvisionnement en lignes téléphoniques à raison de 4 lignes par lot.

13-7 Aménagement des espaces verts

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

13-8 Eclairage public

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

13-9 Sécurité anti-incendie

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

A- B- Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement

- remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs
 - finition des trottoirs et finitions des bordures
 - exécution de couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement
 - aménagement des passages piétons
 - pose des candélabres

Article 14- 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 15– 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 16- 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 approuvés par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

ARTICLE 17- Aménagement 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 18 – Bornage des lots

A la date de prise en charge du lotissement par la collectivité locale, le lotisseur doit justifier du dépôt, à l'Office de la topographie et de la cartographie ou les organismes agréés, du dossier de lotissement pour bornage avec un engagement pour l'établissement des actes de précision des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public.

Article 19–Réception définitive et passation des viabilités

Après l'achèvement des travaux du lotissement et à l'occasion de la réception définitive 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 le réseau d'électricité
- TUNISIE TELECOM pour le réseau 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, un plan de bornage et cinq (05) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.

Le plan de bornage doit figurer les parcelles revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

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

- La collectivité publique locale concernée pour la voirie et éclairage public
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public
- TUNISIE TELECOM pour le réseau 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 20– Mise en possession du terrain

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

Article 21– Morcellement

Le lotisseur a le droit de morceler ses lots et ce après l'autorisation de la collectivité locale et après présentation d'une demande pour la modification partielle ou totale du lotissement préalablement à la vente et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Article 22- Remembrement

Le lotisseur peut remembrer deux ou plusieurs lots et en constituer un lot unique en maintenant la vocation prévue et respecter les dispositions réglementaires du présent cahier des charges .

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 23– Engagement

L'acquéreur est tenu d'obtenir les autorisations administratives requises conformément à la législation en vigueur.

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 24 --Morcellement

Il est strictement interdit aux acquéreurs de morceler leur lot. Toutefois la collectivité locale peuvent autoriser les demandes de modifications faites par un ou plusieurs propriétaires de lots à conditions qu'elles soient compatibles avec les règlements d'urbanisme applicable à la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts des autre propriétaires.

Article 25- 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 26– 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 27– 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 28– 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 29– 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.

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 7 du règlement d'urbanisme.

Article 30– 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 vente

-L'acquéreur est appelé à commencer les travaux de construction dans un délai d'un (1) an à compter de la date de signature de l'acte de vente

-Il doit également réaliser son projet dans un délai n'excédant pas trois (3) ans de la date de signature du contrat de cession.

Article 31- 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 32- Déchéance en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 26 et à l'article 27 du présent cahier des charges et à l'article 2 cinquièmement de la loi n° 97-31 du 20 mai 1997 modifiant et complétant la loi 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle et afférent à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.

Article 33 – 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 34 – Entretien des espaces privatifs

Afin d'assurer une qualité à la zone, L'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant. En aucun cas, il ne sera toléré que ce terrain, en totalité ou en partie, reste en friche.

Article 35 – Règlement d'hygiène et de voirie

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

Article 36 – 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.

36- 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 32 du présent cahier des charges.

36 - 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'informerait auprès du lotisseur de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections du réseau d'assainissement des eaux usées desservant son lot.

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

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

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

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

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

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

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

b - Eaux pluviales

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 37 (5^{ème} alinéa) du présent cahier des charges.

36 - 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.

36 - 4 Electricité

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau 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 cabinaire de livraison devront faire l'objet d'un agrément préalable de la STEG tant sur ses dispositions intérieures que sur les dispositions prévues pour le libre accès des agents d'exploitation de la STEG de jour comme de nuit aux cellules de coupure du câble d'alimentation.

36 - 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.

36 - 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.

36 - 7 Extension des réseaux

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

Article 37 – 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 38 – 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 39- 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 approuvés par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 40 – 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 11 du règlement d'urbanisme.

Article 41- 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 42- 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 43- 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 44- 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 45 – 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

Article 47: Zoning de Bouficha

La zone industrielle Bouficha est divisée en quatre zones réparties comme suit :

- Zone Uib: il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités industrielles, des activités complémentaires concourantes au développement de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.
- Zone Uia: la zone Uia concerne 1 lot du lotissement de Bouficha dont la superficie cessible est de 1000 m². il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités de petits métiers et de service.

Zone UBa1 : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités de service en RDC (de type isolé) et de l'habitat ou bureaux aux niveaux supérieurs.

- Zone Uva : Zones vertes : Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins et squares, pouvant être munis des installations appropriées pour loisirs et les jeux d'enfants.

Article 48 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux zones Uib, Uia, UBa1, Uva du lotissement dénommé « Zone Industrielle « Bouficha » ».

A chacune de ces zones sont applicables les dispositions particulières à toutes les zones (voir chapitre I, II, III et IV).

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uib

La zone Uib : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités industrielles, des activités complémentaires concourantes au développement de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.

Cette zone concerne les lots suivants : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 du lotissement de « zone industrielle de Bouficha » couvrant une superficie totale de 199997 m².

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- Les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

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

Article 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

Article 5 : Surface et front des parcelles

La surfaces et le front de chaque lot sont déterminés par le plan de lotissement

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

Pour cette zone, il faut que :

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

- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages public, sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 5 mètres.
- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifée en limite de clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

Pour cette zone, il faut que :

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

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

Pour cette zone, il faut que :

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

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1 - Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- 2 - Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- 3 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un 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 maximale de deux mètre vingt centimètres (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

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

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

7- 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 12 : Stationnement

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 3 places par 100 m² de plancher SHO.

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

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter au moins 50 % de la superficie du lot. Elles 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.
- Les aires de stockage

13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés:

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

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

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

13 - 2 : Aires de stockage

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

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes

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

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

Le CUF maximum est égal à 1.2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

CHAPITRE I I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uia

La zone Uia : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités artisanales et de petits métiers.

Cette zone concerne les lots 1a et 2a du lotissement de « zone industrielle de Bouficha » couvrant une superficie totale de 1815 m².

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- Les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

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

Article 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

Article 5 : Surface des lots

Les numéros et les surfaces des lots sont définis comme suit :

N°des lots	Superficie m ²
1a	600
2 a	615
3 a	600
Total Uia	1815

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

Pour cette zone, il faut que :

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

Pour cette zone, il faut que :

- Les constructions seront de type Jumelé.
- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 4 m.
- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

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

Pour cette zone, il faut que :

- Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 4m, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est 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 8 m.

Article 9 : 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 COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait avec obligatoirement d'un minimum de 0,25 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en R+2

Article 11 : Aspect extérieur

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

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1 - Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- 2 - Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- 3 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un 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 maximale de deux mètre vingt centimètres (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

- 5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- 6 - L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

7- 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 12 : Stationnement

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 3 places par 100 m² de plancher SHO.

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

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter au moins 50 % de la superficie du lot. Elles 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.
- Les aires de stockage

13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés:

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

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

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

13 -2 : Aires de stockage

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

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes

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

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

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

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBA1: ZONES DES ACTIVITES DE SERVICE

Caractère de la zone

La zone UBA1 du lotissement « Bouficha » : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités de service en RDC (de type isolé) et de l'habitat ou bureaux aux niveaux supérieurs.

Cette zone concerne au total 05 lots couvrant une superficie totale de 37a 15 ca. Cette zone concerne les lots suivants :

N°des lots	Superficie m2
1h	520
2h	521
3h- centre de vie	1289
4h	1010
5 h	375
Total : zone UBA1	3715

Le lot 3h d'une superficie de 1010 m² de la zone UBA1 est destiné pour le centre de vie. Il s'agit d'un lot destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, mosquée, PTT, jardin d'enfant, restaurants, ...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Tous les établissements industriels
- Les établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Le stockage et dépôt de tout type et en particulier ceux nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement
- Les activités de réparation de tous véhicules .

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.

- les activités du type artisanal de 3^{ème} catégorie , d'emprise maximale de 200 m2 sous réserve d'obtenir des autorisations auprès des administrations compétentes
- les équipements publics sous réserve du respect des prescriptions d'implantation.
- le réaménagement et les extensions des stations de services

Section 2. - Conditions de l'utilisation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Tout terrain à lotir au à bâtir doit être desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes ou projetées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public. toute alimentation en eau potable à partir de puits ou points d'eau particuliers est interdite.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

Article 5 : Surface et fronts de parcelles

Pour être constructible, une parcelle doit avoir au minimum une surface de 300 m² avec un front minimum de 12m.

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

Le retrait sur voie et emprise publique devra être égal au moins 6 m.

Les constructions de sous-sol est autorisée à condition qu'il ne dépasse pas l'emprise de la masse.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

Les constructions seront édifiées en continu, d'une limite latérale à l'autre. Le retrait minimum par rapport aux limites séparatives postérieures sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 4m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet

Dans le cas de deux bâtiment situé dans un même lot, le retrait minimum à respecter sera égal à la hauteur du bâtiment le plus haut. Sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle : la distance est alors égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.6 au maximum.

Les garages, annexes et dépendances sont obligatoirement intégrés à la masse principale de la construction.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à R+ 6 soit 25 mètres au maximum sans jamais dépasser l'emprise de la voie augmentée du retrait de part et d'autre de la voie..

ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications dans le paysage urbain doivent respecter les prescriptions ci-dessous.

11-1- Aménagement extérieur des constructions

Les ouvrages et installations servant à l'aménagement extérieur des constructions devront respecter la salubrité et le bon usage des espaces publics. Leur aménagement et leur entretien ne devront créer aucun désagrément ni aucune gêne aux voisins et aux passants. Ils doivent notamment ne pas masquer les appareils d'éclairage publics et de signalisation ni gêner la pose, l'entretien et l'usage de ces appareils, des édifices et de toutes installations établies par les services publics ou concédés.

Lorsqu'ils pourraient masquer les emplacements réservés aux plaques de rues et aux numéros d'immeubles, de nouveaux emplacements seront fixés en accord avec les services concernés.

Les ouvrages d'aménagement extérieurs des constructions doivent prendre appui sur celles-ci sans participer d'aucune façon à leur stabilité.

Ils doivent respecter leur salubrité et leur habitabilité et notamment, ne pas masquer les baies de fenêtres : portes et boutiques, que les locaux desservis soient occupés ou non

11-2- Cloture

Les clotures sur rue sont interdites jusqu'à la limite du retrait réglementaire.

Les clotures sur le reste des limites séparatives ne peut en aucun cas dépasser les 2 m comptés à partir de la cote seuil du trottoir.

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le terrain laissé libre entre la construction et les limites de la parcelle sera aménagé et planté en jardin.
Les espaces verts cédés à la commune devront être entretenues par celles-ci.

ARTICLE 13 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 6 places par 100 m² de plancher SHO.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le CUF maximum est fixé à 4 au plus.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uva

Caractère de la zone

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouvertes en permanence ou périodiques au public.

Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins et square, pouvant être munis des installations appropriées pour loisirs et les jeux d'enfants. Ce sont des zones vertes intégrées au tissu urbain existant ou projeté pouvant être plantées ou gazonnées et destinées à la fréquentation du public et à la récréation et au divertissement de celui-ci. Cette zone couvre une superficie totale de 2505 m², elle représente 0,8 % de la surface total de la zone industrielle.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites :

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

Sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissement classées et non classées et toutes les formes d'occupation du sol sans relation direct avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics et leurs fonctionnement.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées les dépendances vouées au gardiennage à la visite du public, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées et qu'ils soient édifiées en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

- L'accès se fera à partir des voies prévues par le PAU.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d' eau potable.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement .

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

Article 5 : Surfaces des parcelles

Désignation	Superficie (m ²)
Zone « Uva »	2 505
Surface	2 505

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

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieure à 6 m pour les zones UVa et UVe.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles ayant vocation à cet effet

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieure à 10 m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet

Des constructions non contigües doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale ou double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 10 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.01 au maximum.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour toute nouvelle construction la hauteur ne doit dépasser 4 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

Les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

- ✓ Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doubles de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 mètre.
- ✓ Soit par un talus en terre d'au plus d'un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 1,90 mètre.

Article 12 : Stationnement

- Il sera prévu une place de stationnement par tranche de 50 m² de planchers et à raison d'une place de parking pour 25 m² de terrasse utilisable pour les activités diverses.

Article 13 : Espaces libres

Tout les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelés si nécessaire.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est fixé à 0.01 .