

REPUBLIQUE TUNISIENNE
Ministère de l'Industrie, de l'Energie et des Mines
AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE



PROJET D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE BOUTEFFEHA

DOSSIER DE LOTISSEMENT

Selon l'Arrêté du ministre de l'équipement de l'aménagement du territoire et du développement durable du 28 janvier 2015, portant promulgation des règlements d'urbanisme spécifiques applicables aux lotissements des terrains affectés à la création des zones industrielles dont la superficie est inférieure à 50 hectares

CAHIER DES CHARGES

DECEMBRE 2015

TITRE I : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier –Le cahier des charges

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

Il fixe les droits et obligations de l'A.F.I, qui sera par la suite désigné « **le lotisseur** » et des **acquéreurs** ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que 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 collectif et aux espaces libres ou verts.

Article 2– Les pièces graphiques :

La désignation des lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement, annexé au présent cahier de charges.

Les pièces graphiques se résument en ce qui suit :

- Un plan de lotissement de « BOUTEFFEHA » à l'échelle 1/1000 indiquant notamment la numérotation, la Superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes ainsi que les aires de stationnement.
- Un plan de masse bâtie
- Un plan de zoning
- Un plan parcellaire coté.

Article 3– SERVITUDES SPECIALES :

Il s'agit de trois zones : la première zone est une zone de servitude patrimoniales (fouilles archéologiques) située à l'intérieure du lotissement et limitée par les services de l'institut national de patrimoine.

La deuxième zone est une zone non urbanisable constituée par une emprise de 6 m de largeur et permettant le drainage des eaux pluviales de la zone industrielle vers l'oued Bouzegdem .

La Troisième zone est une zone réservée à la servitude de la route ceinture n°11 fixée par un arrêté d'alignement

Toute forme d'urbanisation et de construction est interdite dans les trois zones ainsi que les travaux d'extension des constructions existantes.

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.

En outre le lotisseur demeure garant des défauts de viabilité du lotissement et il ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant celle d'autrui tels que les entrepreneurs qu'il a commis pour l'exécution de ses ouvrages.

Article 12: Voiries, Réseaux divers et Aménagement

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

Le lotisseur s'engage également à assurer les commodités suivantes :

Assainissement :

Réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement et mise en place d'une boîte ou regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et sur lequel l'acquéreur devra effectuer son raccordement.

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie.

Eau potable :

Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40 m³/j/ha en pointe.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

Electricité :

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

Pour les lots alimentés en énergie moyenne tension (MT), il faut construire le génie civil et l'équipement d'un poste aérien ou en cabine en coupure d'artère donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge par ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche. Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera à travers les postes cabines et non aériens, dans le cas où le réseau MT est souterrain.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de :

Raccordement sur le réseau principal de l'électricité.

Téléphone :

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

Eclairage public :

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

Sécurité anti-incendie :

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

Aménagement des espaces verts :

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

Article 13: Réalisation des travaux par tranches

En cas d'accord de la collectivité locale concernée pour la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement par tranches, lequel est subordonné à l'engagement du lotisseur de les achever dans les délais impartis et de garantir leur réalisation soit par une caution bancaire soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité locale concernée.

Le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux :

(A) Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement:

1. Mise en état du sol et terrassement:

- Démolition des constructions existantes
- Déplacement des réseaux existants
- Terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs

2. Voirie: Tous les travaux de voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes

- Ouverture des plates-formes de toutes les voies
- Fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parc de stationnement nécessaires l'exploitation des lots

3. Assainissement:

Tous les travaux d'assainissement (eau pluviales et eaux usées) nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

4. Eau potable:

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

5. Electricité:

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

Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou sous terrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concernée

6. Télécommunications:

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 avec la collectivité publique et les intervenants concernés.

7. Espaces verts:

Les espaces vert prévus sur plan de lotissement ci-annexé seront aménagés et plantés par le lotisseur au cours de la première saison de plantation suivant l'approbation du lotissement.

(B) Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement:

- Remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs.
- Finition des trottoirs et pose des bordures.
- Exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement.
- Aménagement des passages piétons.
- Pose des candélabres.
- Plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain.
- Achèvement de la plantation des espaces verts.
- Aménagement des aires de jeux
- Stabilisation des talus.

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

Les documents cités font partie intégrante des contrats de cession et constituent une condition essentielle pour la validité du contrat aussi toute défaillance de la part de l'une ou des deux parties contractantes entraîne la nullité du contrat.

Article 15: Origine de propriété

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, le lotisseur est tenu à indiquer dans le contrat de vente l'origine de la propriété qui est à 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 au profit 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 l'objet 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 spécifique

Doivent être prise toute 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 les dits lots.

Article 18: Bornage des lots

Le lotisseur doit engager immédiatement après l'achèvement des travaux de viabilités et recollement des réseaux, les formalités relatives au bornage des terrains par les services compétents ou les organismes agréés, et celles se rapportant à l'établissement des titres fonciers des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public relevant de la collectivité publique concernée.

Article 19: Réception définitive

Le lotisseur doit à l'occasion de la réception définitive des travaux de la part des entrepreneurs, remettre à la collectivité locale concernée un plan de bornage du lotissement et un plan de recollement de tous ses réseaux.

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

Remarques : Passation, maintenance et morcellement

- Après l'achèvement des travaux du lotissement, le lotisseur est appelé à procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :
 - Le GMG ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, s'ils sont créés, 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 équipements d'assainissement
 - La STEG pour les réseaux d'électricité et de gaz
 - TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
 - La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
 - L'Office National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

- Le lotisseur doit aussi fournir à la collectivité publique locale concernée, cinq (05) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.
- Dans le cas où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG ou de la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à l'obtention de ce taux, la maintenance des infrastructures .
- Le lotisseur a le droit de morceler ses lots conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 20: Engagement

L'acquéreur s'engage à exécuter les obligations prévues par le cahier des charges de lotissement.

Article 21: Morcellement

L'acquéreur n'a pas le droit de morceler ses lots conformément à la réglementation en vigueur.

Article 22: Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviennent 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 23: Autorisations

Avant d'édifier toute construction, l'acquéreur est tenu d'obtenir les autorisations administratives requises conformément à la législation en vigueur.

Article 24: Maintien de l'affectation des lots

L'acquéreur est tenu de maintenir l'affectation de la parcelle lui revenant et de l'utiliser exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

Néanmoins tout changement d'activité doit obtenir l'accord préalable de l'ANPE qui peut exiger le cas échéant l'élaboration d'une étude d'impact.

Article 25: Maintien de l'affectation des bâtiments

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir.

En cas de modification de l'affectation des bâtiments, celle-ci devra faire l'objet d'un avis du lotisseur et d'une autorisation de bâtir modificative.

Article 26: 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 habitants, ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 27: Délais d'exécution des travaux

L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze (12) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

Il doit également réaliser ses bâtiments dans un délai n'excédant pas de trente-six (36) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

A défaut, il sera déchu de son terrain conformément aux dispositions des articles 20, 21, 38 et 39 du décret n°94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement et à la maintenance des zones et des bâtiments industriels.

Article 28 : 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.

Toutefois, la municipalité peut autoriser l'acquéreur sur sa demande d'utiliser le domaine public communal pendant la durée des travaux de construction pour lui permettre l'installation et le fonctionnement de son chantier, à l'exception des zones vertes qui doivent être dégagées de toute occupation et être prêtes à tout moment à recevoir les plantations et aménagements à la charge du lotisseur conformément au plan de lotissement.

Article 29: Règlement d'hygiène et de voirie

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

En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement, s'il existe. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant.

Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation.

Dans tous les cas, le branchement au réseau des eaux usées sera exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

Article 30: Voiries, Réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement la charge de l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et 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 à 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, etc. ...) 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.

Voirie

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

Assainissement

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

a - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur s'engage, si le Service Public d'Assainissement le juge nécessaire, à prévoir un système de 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 35-alinéa 5 du présent cahier des charges.

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.

Electricité

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

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

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

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.

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.

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 re-calibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usage.

Article 31: Dégradation de l'état des équipements

L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou le GMG, si ils sont créés, 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 et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou par le GMG, en application des règles de droit commun.

Article 32: 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 33: Découverte d'objet d'art ou de valeur

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

Article 34: Norme d'aspect architectural

L'usage des matériaux typique 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 ... » et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

Article 35 : Expiration des règlements régissant le lotissement

Les règlements régissant un lotissement déjà approuvé ne sont plus applicables après expiration d'un délai de dix (10) ans à compter de la date de cette approbation, sauf si les deux tiers du nombre des propriétaires qui détiennent les trois quarts du lotissement s'y opposent, et ce avant trois mois de l'expiration du dit délai.

Article 35 : 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 36 : Utilisation 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 d'entretien 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 37 : Règlement d'hygiène et de voirie

L'acquéreur devra s'engager à éliminer les sources de pollution et de nuisance. Les projets d'installation présentant des risques de pollution ou de nuisance devront être soumis avant exécution à l'agrément de l'autorité compétente qui se réserve le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé.

L'acquéreur est réputé connaître la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

L'agrément du projet ne saurait être invoqué par l'acquéreur pour justifier un manquement à cette réglementation.

1) Pollution atmosphérique :

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

2) Résidus industriels :

Le lieu et le mode de stockage (exemple : 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 du 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 38 : Groupement de maintenance et de gestion

L'acquéreur est tenu d'adhérer au GMG et de s'acquitter de sa contribution au GMG ou à la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone d'implantation du lotissement, dès signature du contrat de cession.

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 39 : 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 40 : 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

Les règles communes à tous les lots et celles qui sont particulières à certains d'entre eux seront établies selon les canevas type suivant :

A : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du règlement d'urbanisme :

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement portant sur les parcelles du TPD N°46939 en date du 03/02/2009. Les détails figurants sur le plan masse sont à titre indicatif.

Caractère de la zone :

UIb : Zone d'activités industrielles et de services

UVa : Zone verte aménagée

NAs : Zone de servitudes

Equipement : Station de pompage des eaux usées

Article 2 : Classification des lots selon leur vocation :

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

ZONE	Nombre de lots	SUPERFICIE (m²)
UIb	30	241767m ²
UVa	-	22879 m ²
EQUIPEMENT (Station de pompage)	-	400 m ²
NAs	-	4848 m ²
VOIRIES	-	13348 m ²
TROTTOIRS	-	5802
TOTAL	30	289044 m²

A chacune de ces zones sont applicables des dispositions particulières qui leur sont propres.

B : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION

CHAPITRE I ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET DE SERVICES : UIb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles et de services, les constructions y sont du type isolé.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- les ateliers de réparation de véhicules,
- les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement,
- tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des terrains spécialement affectés à cet effet par les collectivités locales concernées,
- les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet,
- l'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles,
- les grandes surfaces commerciales telles que définies par le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,
- les constructions ou les ouvrages abritant des activités polluantes pour l'environnement le long des voies structurantes et ce conformément au code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de l'unité industrielle ;
- les établissements commerciaux;
- les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- l'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- les forages et les puits,

- les centrales à béton, tannerie et huileries.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt
- Les stations de services sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et à proximité des carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 300 mètres des carrefours.
Le lot sur lequel ces installations pourront être autorisées devra présenter un front de 50 mètres et une surface minimale respective de:
 - ✓ 2000 m² s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
 - ✓ 2500 m² dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts.
- les établissements industriels de 1ère, 2ème et de 3ème catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique,
- les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement :
- les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m²;
- les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc... ;
- les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits).
- 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 30m² sans jamais excéder 80m² au total.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

3-1 : Desserte des lots ou des constructions :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée par le plan de lotissement.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte des engins de la protection civile, à la lutte contre l'incendie et secourisme, la protection civile, le brancardage, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

Des dispositions nécessaires (retrait, décrochement, arrondis, pans coupés etc....) pourront être éventuellement exigés pour que soit assurée la visibilité au croisement des voies.

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

Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 15 m.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

4-1- Branchement au réseau d'eau potable :

Tout lotissement doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable. Toute alimentation en eau potable à partir des puits ou points d'eau particuliers est interdite.

4-2- Raccordement au réseau d'assainissement:

L'assainissement des eaux usées de la zone industrielle de Bouteffeha se fera par le raccordement au réseau public d'assainissement de la ville de Béja à travers une station de pompage. Ces eaux seront traitées en aval par la station de traitement des eaux usées de Béja.

4-3- Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

Tout lotissement doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales intérieur de la zone industrielle. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales public proche du lotissement, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles soient agréées par les services compétents.

Tout réseau d'eaux pluviales doit être traité avant son rejet et ce conformément à l'avis des services compétents.

Les aménagements et les constructions ne doivent en aucun cas, faire obstacle à l'écoulement normal des eaux pluviales ou engendrer l'inondation des terrains avoisinants. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement.

4-4 - Branchement au réseau d'électricité :

Tout lotissement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau public d'électricité et de gaz.

Chaque lot sera alimenté par l'énergie électrique de moyenne tension de moyenne de consommation de 100 KVA/j/ha.

Un poste de transformation aérien est implanté dans la zone industrielle.

4-5 - Branchement au réseau téléphonique :

Tout lotissement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau téléphonique.

4-6 - Branchement au réseau d'eau Anti-Incendie :

Tout lotissement doit prévoir un réseau d'eau anti-incendie (poteaux et/ ou bouches d'incendie).

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

N° lot	Surface (m ²)	Front (m)
17	4152	60.1
18	4938	60.4
19	4708	60.2

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publiques :

Toute construction doit être édifiée en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parkings.

Sous réserve d'assurer la fluidité d'accès aux véhicules lourds et de respecter le nombre exigé de places de parking, les constructions à usage administratif (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition des produits) peuvent être édifiées en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques à créer.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Le sous-sol ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait, il doit être exclusivement réservé aux places de parking.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 15 mètres, soit R+3 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 15 m.

Pour des nécessités techniques liées à l'activité de l'unité industrielle, cette hauteur peut dépasser 20 mètres pour certains locaux et ce, après avis favorable des autorités compétentes (ministère de l'Industrie, l'AFI...) tout en respectant les retraits réglementaires exigés.

Article 11 - Aspect Extérieur :

a-Aspect architectural et esthétique :

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions doit prendre en considération les spécificités architecturales locales et régionales. L'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les règles suivantes sont à respecter :

- Les couvertures seront du type charpentes, terrasses – dalles, voûtes ou coupoles. Les couvertures en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites.
- 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.
- 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.
- Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.

Indépendamment des souches des conduits de fumées et de ventilation, qui seront groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (40 cm au-dessus des parties les plus hautes de la construction), aucune superstructure même réduite ne devra y être érigée (telle que buanderie, installation d'étendage du linge, pergolas en maçonnerie, etc.). Les appareils de climatisation en console sur la façade sont interdits.

Les cages d'escaliers extérieurs, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités administratives concernées avant d'être apposées.

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Elles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur l'alignement de la voie publique ne doit pas dépasser 2 mètres, elles peuvent être constituées d'un

mur bahut en maçonnerie pleine de 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublés de haies vives ou en maçonnerie pleine avec des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...)

- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur les limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2.2 mètres.

b-aspect environnemental, écologique et énergie durable:

L'aspect écologique doit être pris en considération aussi bien au niveau de la conception et de la réalisation du lotissement qu'au niveau des établissements industriels, et ce, en respectant l'environnement, l'écologie et l'énergie durable au niveau du choix des matériaux, des méthodes d'apports énergétiques et du cadre de vie offert à l'intérieur et l'extérieur de l'unité industrielle (ensoleillement, espace vert, animation, détente, loisirs...).

Article 12- Stationnement :

Toute construction devra prévoir dans l'emprise du lot qu'il occupe, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles nécessaires pour le besoin propre et privés publics générés, conforme aux ratios minimums suivants :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel et annexes - Pour 100 m² de plancher SHO..... 	1	1	2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureaux - Pour 100 m² de plancher SHO..... 	2	1	3

Le stationnement pour les établissements recevant du public doit être directement accessible à partir de la voie publique.

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et un dégagement pour les véhicules légers de :

- 6 m pour une seule rangée de véhicules.
- 7 m pour deux rangées de véhicules.

Les places de stationnement des véhicules lourds doivent avoir au minimum 18 mètres de longueur, 4 mètres de largeur et un dégagement de :

- 12 m pour une seule rangée.
- 14 m pour deux rangées.

Il est nécessaire de prévoir au moins 01 place pour les véhicules lourds pour 10 places de stationnement des véhicules légers.

D'autres places pour les véhicules lourds peuvent être exigées et ce selon la nature de l'activité de l'unité industrielle.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces libres à l'intérieur des lots doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Les parties non construites devront représenter au moins 40 % de la superficie du lot et comprendre :

- les aires de stationnement,
- les espaces plantés et engazonnés,
- les aires de stockage.

• Espaces plantés et engazonnés:

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

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.

Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

Les voies à créer doivent être obligatoirement bordées d'arbres d'alignement.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 1.80 pour les constructions en R+3.

Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote zéro du trottoir.

CHAPITRE II

ZONE VERTE AMENAGEE : UVa

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Sont interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones UVa en espaces verts publics.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la complantation des terrains nus, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extensions au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

Néant.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Néant.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Les zones UVa à créer doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services ou départementaux concernés, susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

Ces projets doivent être approuvés par les services ou départementaux compétents.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'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 pas être inférieur à 6 mètres.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Pour toute construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres soit RDC.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante.

Article 11 - Aspect extérieur :

a-Aspect architectural et esthétique :

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions doit prendre en considération les spécificités architecturales locales et régionales. L'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les règles suivantes sont à respecter :

- Les couvertures seront du type charpentes, terrasses – dalles, voûtes ou coupoles. Les couvertures en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites.
- 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.
- 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.

- Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.

Indépendamment des souches des conduits de fumées et de ventilation, qui seront groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (40 cm au-dessus des parties les plus hautes de la construction), aucune superstructure même réduite ne devra y être érigée (telle que buanderie, installation d'étendage du linge, pergolas en maçonnerie, etc.). Les appareils de climatisation en console sur la façade sont interdits.

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités administratives concernées avant d'être apposées.

b-aspect environnemental, écologique et énergie durable:

L'aspect écologique doit être pris en considération aussi bien au niveau de la conception et de la réalisation du lotissement qu'au niveau des établissements industriels, et ce, en respectant l'environnement, l'écologie et l'énergie durable au niveau du choix des matériaux, des méthodes d'apports énergétiques et du cadre de vie offert à l'intérieur et l'extérieur de l'unité industrielle (ensoleillement, espace vert, animation, détente, loisirs...).

Article12 - Stationnement :

Néant

Article13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces doivent être aménagés, plantés et bien entretenus.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

CHAPITRE III

ZONE DES SERVITUDES : NAs

Caractère de la zone :

Il s'agit de deux zones non urbanisables à savoir :

- Zone de servitude réservée à la protection d'un patrimoine culturel Archéologique (lot 15) de superficie 2817 m². Les limites de la zone archéologique ont été repérées par l'institut national du patrimoine couvrant une superficie de 2130 m².
- Zone de servitude réservée au passage d'un dalot des eaux pluviales vers l'oued Bouzegdem. La largeur de la servitude est de 6 m et la superficie totale est de 328 m².
- Zone de servitude pour la route ceinture N°11 et de superficie 258 m². Elle est limitée par l'arrêté d'alignement fixant un retrait de 35 m par rapport à l'axe de la route et par la limite du lot n°31

Toutefois sont permis sous autorisation de l'autorité administrative compétente la complantation de terrains nus situés à l'intérieur de cette zone, ainsi que la restauration et l'entretien des constructions y existes.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Toute forme de construction en dur.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions les plantations d'arbres

SECTION 1 - Conditions d'Occupation du Sol :

De l'article 3 à l'article 14

Néant.

CHAPITRE IV
EQUIPEMENT (Station de pompage) :

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une station de pompage des eaux usées de la zone industrielle.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

De l'article 1 à l'article 2

Néant

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

De l'article 3 à l'article 14

Néant