ZONE INDUSTRIELLE D'ENFIDHA

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

JUILLET 2006

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE « D'ENFIDHA 2 »

I - SITUATION DE LA ZONE:

La zone industrielle d'Enfidha 2 est située à la périphérie de la ville sur la route GP1 en direction de sousse et elle est mitoyenne à la zone existante.

Cette zone, couvre une superficie de 37 ha 26 a 06 ca, et elle est délimitée par :

- La zone industrielle existante au nord
- La voie ferrée à l'Ouest
- La route GP1 à l'Est
- La déviation d' Enfidha reliant l'autoroute à la route GP2 menant vers Kairouan au Sud

Le projet a fait l'objet d'une Etude d'Impact approuvée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement en date du 10 Mars 1999.

II- TOPOGRAPHIE DU SITE :

Au point de vue relief la zone est constituée d'un terrain plat faisant partie d'une plaine alluviale à pente douce allant du nord de la ville d'Enfidha jusqu'à la mer.

III- PROGRAMME D' AMENAGEMENT :

Le projet d'aménagement de la zone a été programmé dans le cadre du IXème plan économique et social.

La zone industrielle, objet du présent cahier des charges, est dénommée « ENFIDHA 2»

Superficie Cessible (y compris centres de vie et station de pompage)	28ha 72a 73ca	128 lots dont 41 lots de petits métiers.
Superficie du Centre de Vie	00ha 31a 51ca	Soit 3 lots
Superficie des voiries	05ha 47a 81ca	La longueur de voirie est de 4000 ml environ
Superficie espace vert	01ha 75a 10ca	Soit 4.70 % de la superficie brute
Servitude	01ha 30a 02ca	Soit 3,49 % de la superficie brute
Station de pompage	00ha 02a 74 ca	
Superficie des postes STEG Notion de paysage	40 ca	2 postes de transformation MT/BT
Superficie brute	**37ha 26a 06ca**	

PROJET DE LOTISSEMENT D'« ENFIDHA 2»

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : « ENFIDHA»

Délégation	: ENFIDHA
Commune	: ENFIDHA
Gouvernorat	: SOUSSE
Superficie totale à lotir	: 37ha 26a 06ca
Nom du propriétaire	: Agence Foncière Industrielle
Domiciliation	: 9 et 13 Rue 8000 – Montplaisir 1002 – Tunis Belvédère.

I - PROGRAMME DU LOTISSEMENT :

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain et conformément au projet d'aménagement général de la zone industrielle d' « ENFIDHA», le projet de lotissement d' « ENFIDHA 2» présente le programme suivant :

- Superficie brute	: 37ha 26a 06ca
- Superficie cessible (y compris centre de vie et station de pompage)	: 28ha 72a 73ca soit 77,10 % de la superficie brute
- Emprise de la voirie	: 05ha 47a 81ca soit 14.70 % de la superficie brute
- Centre de Vie	: 0ha 31a 51ca
- Emprise ceinture et espaces verts	: 1ha 75a 10ca soit 4.70 % de la superficie brute
- Servitude	: 01ha 30a 02ca soit 3.49 % de la superficie brute
- Longueur de la voirie	: 4000 ml. dont 330 ml en double voie
- Nombre de lots	: 128
* Industriels	: 84
* petits metiers	: 41
* centres de vie	: 03

II- ZONNING

La conception du lotissement prévoit l'insertion parallèlement à l'industrie manufacturière et de services d'une zone artisanale et de petits métiers et d'un centre de vie. Ce zonage assure l'intégration économique locale et rend le quartier industriel vivant tout en améliorant le cadre de vie .

Ainsi le lotissement d'« Enfidha 2 » est divisée en zones, dont la delimitation se distingue sur le plan de lotissement par le programme suivant:

- La **zone A** concerne les lots dont la superficie est supérieure ou égale à 1500 m2 destinés à recevoir des industries manufacturieres et de services pouvant répondre aux besoins des industriels.

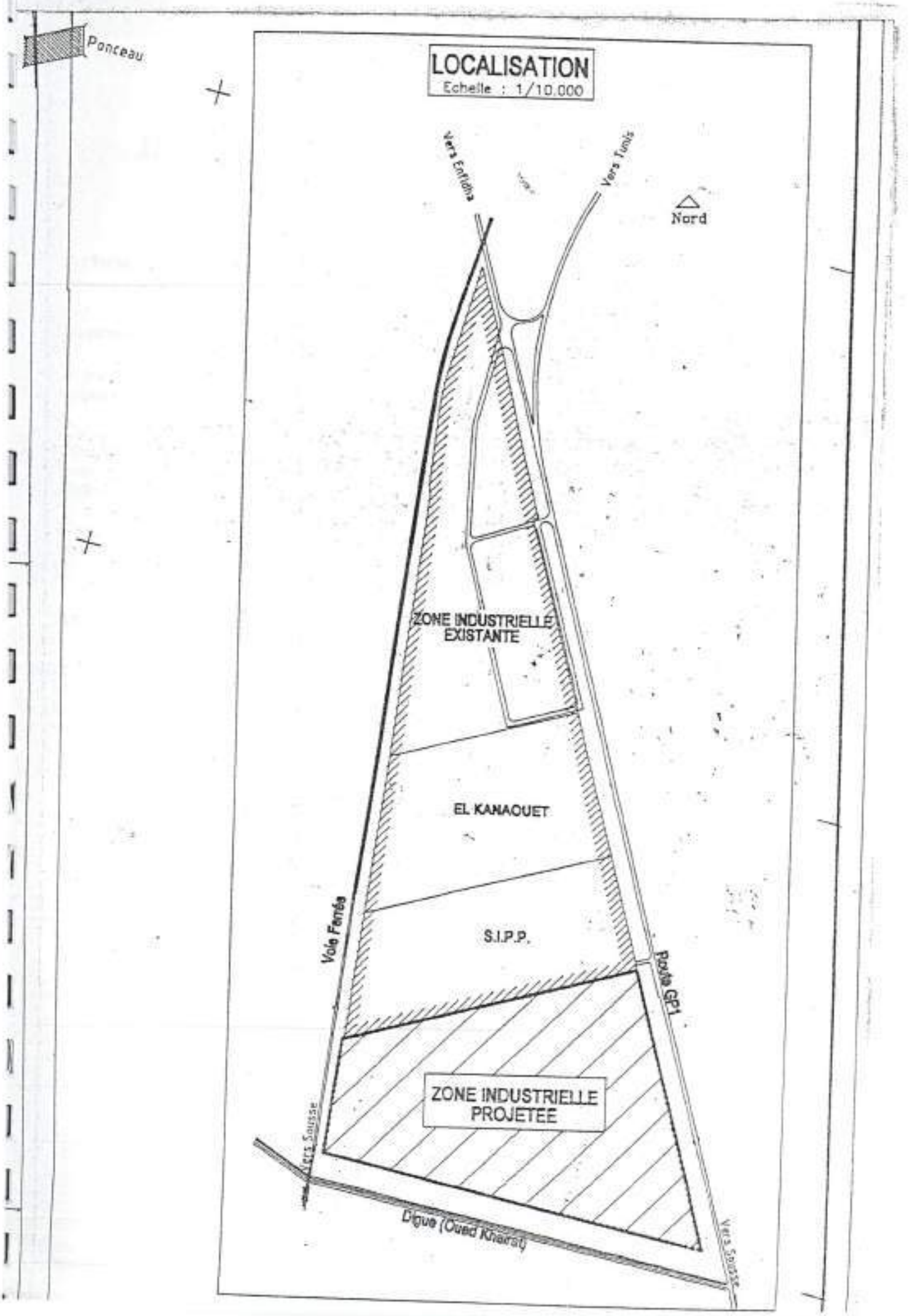
- La **zone B** concerne les lots dont la superficie est inférieure à 1000 m2 destinés è recevoir des activités artisanales et de petits métiers.

- La **Zone C** concerne les lots réservés au centre de vie et destinés à recevoir des activités commerciales de première nécessité et de services répondant aux besoins du personnel des unités industrielles et des visiteurs (restaurant, café, hôtels, banques ...) et toutes les activités qui contribuent au développement et à l'animation de la zone

- Le programme de lotissement prévoit un seul accès reliant la zone à la route GP1 . Il prévoit également la création d'une emprise de 24m chaussée 7X2 et 7 (sept) voies d'une emprise de 15m (7 m de chaussée et 4 m de part et d'autre pour les trottoirs et accotements) permettant l'accès direct aux lots cédés.

DECOMPOSITION DU LOTISSEMENT									
N°LOT	SURFACE (m²)	N°LOT	SURFACE (m²)	N°LOT	SURFACE (m²)	N°LOT	SURFACE (m²)	N°LOT	SURFACE (m²)
ILOT 1 : 20729		ILOT 4 : 20167		ILOT 7 : 13777		ILOT9 : 4004		ILOT11 : 2386	
1	1140	33	1037	61	2614	88	210	117	147
2	1155	34	1551	62	1885	89	212	118	130
3	1237	35	1505	63	2408	90	212	119	130
4	1057	36	2580	64	2415	91	419	120	130
5	2679	37	2580	65	2371	92	428	121	130
6	2679	38	2580	66	2084	93	190	122	147
7	2679	39	2580	ILOT 8 : 131147		94	192	123	138
8	2679	40	1760	67	14698	95	193	124	138
9	2712	41	3994	68	6880	96	193	125	500
10	2712			69	6880	97	194	126	500
ILOT 2 : 18875		ILOT 5 : 19624		70	6880	98	278	127	148
11	1057	42	2804	71	6880	99	284	128	148
12	1551	43	3811	72	6880	100	180		
13	1505	44	2461	73	6880	101	181		
14	2451	45	2612	74	6880	102	182		
15	2451	46	2303	75	6880	103	182		
16	2451	47	2169	76	5805	104	274		
17	2451	48	1846	77	15133	ILOT10 : 2366			
18	2479	49	1618	78	3210	105	147		
19	2479	ILOT 6 : 21010		79	3210	106	130		
ILOT 3 : 33188		50	1812	80	8594	107	130		
20	1057	51	1603	81	3570	108	130		
21	1237	52	1653	82	3593	109	130		
22	1155	53	1967	83	3614	110	127		
23	1140	54	2091	84	3637	111	138		
24	2820	55	1969	85	3659	112	138		
25	2820	56	2085	86	3681	113	500		
26	2820	57	2211	87	3703	114	500		
27	2820	58	1966			115	148		
28	2820	59	1670			116	148		
29	2820	60	1783						
30	2820								
31	4275								
32	4584								

RECAPITULATION		
	Superficie (m²)	Pourcentage
Terrain Cessible	287273	77,10
Espace Verts	17510	4,70
Servitudes	13002	3,49
Voirie	54781	14,70
Postes STEG	40	0,01
Total Terrain	**372606**	**100**


Ponceau
LOCALISATION
Echelle : 1/10.000
Vers Enfidha
Vers Fondk
Nord
ZONE INDUSTRIELLE EXISTANTE
EL KANAOUET
S.I.P.P.
Voie Ferrée
Route GP1
ZONE INDUSTRIELLE PROJETEE
Vers Sousse
Digue (Oued Khareg)
Vers Sousse

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier –Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « ENFIDHA 2 ».

Il fixe les droits et obligations de l'A.F.I., qui sera par la suite désigné « **le lotisseur** », des **acquéreurs** des terrains lotis ainsi que les conditions de leurs cessions.

Ce cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux équipements d'intérêt collectifs et aux espaces libres ou verts.

L'ensemble des prescriptions de ce cahier des charges constituera une annexe aux différends actes de cession.

Article 2– Les pièces graphiques :

La désignation des lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement détaillé, annexé au présent cahier des charges.
« Le plan de lotissement » comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir
- Un plan parcellaire côté du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000
- Un plan de lotissement 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.

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

Article 3 – la législation et la réglementation en vigueur :

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci après énumérés dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance.

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n ° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans lesdites zones.
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.
- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962.
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n°95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.

- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi N° 87-656 du 20/04/1987 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.

TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 4 – Engagement

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

Article 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries, réseaux divers et aménagement et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

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

5-1 Assainissement

Réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement et mise en place d'une boite ou regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et sur lequel l'acquéreur devra effectuer son raccordement.
NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

5-2 Eau potable

- Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40/mb/j/ha.
- Pour les acquéreurs dont les besoins ne peuvent être satisfaits par ce débit, ils doivent procéder à leurs frais au recalibrage du réseau.
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais des polices d'abonnement avant la pose du compteur ainsi que le coût de ce dernier.

5-3 Electricité

- Tous les lots sont approvisionnés en énergie électrique basse tension (BT) et moyenne tension à raison de 100 KVA / ha.
- Tous les lots seront alimentés en énergie basse tension (BT).
- Tous les lots peuvent être alimentés en énergie moyenne tension (MT) moyennant, la construction du génie civil et l'équipement d'un poste 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 uniquement à travers les postes cabines et non aériens, vu que les réseaux MT et BT seront souterrains.

5-4 Gaz

Réalisation d'un réseau gaz avec une pression de 4 bars .

5-5 Téléphone

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

5-6 Eclairage public

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

5-7 Sécurité anti-incendie

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

Article 6 - Aménagements spécifiques

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

Article 7 - Entretien

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés.

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

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

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

Article 9 - Réception définitive

Les travaux et viabilisation du lotissement ne sont déclarés achever 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
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- L a SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Article 10 - Bornage des lots

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

Article 11 –Passation des viabilités

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

- Le Groupement de Maintenance et de Gestion (GMG) de la zone, s'il est créé, pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur du lotissement et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée.
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement.

- La STEG pour les réseaux d'électricité et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Le lotisseur doit aussi fournir au GMG et à la collectivité publique locale concernée, cinq (05) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.

Article 12 - Gestion et maintenance

Dans le cas ou le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG et à laquelle les acquéreurs s'y obligent, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à ce taux, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 11 (alinéa 1) du présent cahier des charges.

Article 13 - Contrat de vente

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

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

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

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

Article 14 - Origine de propriété

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

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

Article 15 - Piquetage des lots

Durant le mois qui suit la signature du contrat de cession, le lotisseur procèdera avec diligence au piquetage du terrain vendu en présence de l'acquéreur ou de ses représentants. Un procès verbal de piquetage sera établit et signé par les deux parties.

Article 16 - Mise en possession du terrain

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

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 17– Engagement

L'acquéreur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges. Il déclare accepter le terrain dans l'état où il se trouve.

Les entreprises autorisées à s'installer dans la zone sont soumises à toutes les obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- L'autorisation de bâtir
- L'hygiène industrielle
- Les établissements dangereux : insalubres et incommodes
- La protection civile, la prévention et la lutte contre l'incendie.
- L'accord de l'A.N.P.E.
- L'avis de la SOTRAPIL pour les lots mitoyens à ses conduites.

Article 18 - Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 19 - Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviendraient à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Article 20 - Maintien de l'affectation des lots

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

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

Article 21- Maintien de l'affectation des bâtiments

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

En cas de modification de l'affectation des bâtiments, celle-ci devra faire l'objet d'un avis de l'AFI ou du GMG, s'il est créé, et d'une autorisation de bâtir modificative.

Article 22 - Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

Est interdite sur l'ensemble du lotissement la pratique d'activités incompatibles avec la vocation du lotissement et susceptibles de constituer une gène pour les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 23 - Autorisations

Avant de commencer la construction de ses bâtiments, l'acquéreur devra obtenir l'autorisation de bâtir auprès des services de la collectivité publique locale concernée, conformément aux procédures légales et réglementaires en vigueur.

Les extensions par rapport au **coefficient d'occupation du sol** (COS) seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en se référant à l'article 9 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

Article 24 - Délais d'exécution des travaux

- L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de six (06) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.
- Il doit également réaliser ses bâtiments dans un délai n'excédant pas de dix huit (18) mois la date de signature du contrat de cession.

Article 25 - Prolongation éventuelle des travaux

Les délais d'exécution des travaux seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

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

Article 26 - Déchéance en cas d'inobservation des délais

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

Article 27 - Utilisation des espaces publics

Tout acquéreur s'interdit de placer sur les espaces publics et particulièrement les voies et les places, tout dépôt de matériaux, d'ordures ménagères ou autres.

Il lui est également interdit toute construction ou installation sur le domaine public même à titre provisoire ou précaire.

Article 28 - 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 tenus du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoiement constant.

En aucun cas, il ne sera toléré que ce terrain, en totalité ou en partie, reste en friche.

Article 29 - 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 30 - 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.

30 - 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 ou ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

30 - 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 boite de raccordement réalisé par le lotisseur.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) - Eaux pluviales

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 35- alinéa 5 du présent cahier des charges.

30 - 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 a sa charge les frais des polices d'abonnement.

30 - 4 Electricité

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau basse tension ou moyenne tension et la réalisation du poste abonné à édifier sur son terrain.
Les postes seront de type cabinaire et non aérien vu que le réseau MT est souterrain.

Les plans d'implantation et de construction du poste cabinaire 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.

30 - 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.

30 - 6 Gaz :

L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et le branchement au réseau réalisé par le lotissement, le branchement sera réalisé par la STEG à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

30 - 7 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.

La limite des lots sera à 6m par rapport à l'axe de la conduite SOTRAPIL et à 30m par rapport à la vanne de sectionnement.

30 - 8 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 31 - 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 32 - 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 procèdera 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 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur

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

Article 34 - 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 12 du règlement d'urbanisme ci-après (voir Titre V).

Article 35 - 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.

7) Station de prétraitement ONAS :
Les acquéreurs sont informés de l'existence de la station d'épuration des eaux usées ONAS de « CHOUTRANA » coté EST de la zone. Ainsi, ils sont invités à tenir compte de l'existence de cette station et des effets qui permet être engendrés par cette dernière sur leurs activités.

Article 36 - 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 37 - 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 38 - 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 39 - 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

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 40 : Zoning d'ENFIDHA

La zone industrielle d'ENFIDHA2 est divisée en 3 zones :

- **Zone A** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles et de services pouvant répondre aux besoins des industriels

- **Zone B** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de petits métiers.

- **Zone C** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de premiere nécessite et de services, répond aux besoins du personnels des unités industriels et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, banques, ….), toutes les activités tertiaires qui contribuent au développement et à l'animation de la zone.

Article 41 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux zones A, B et C **du lotissement dénommé** « ENFIDHA2 ».

A chacune de ces zones sont applicables des dispositions particulières qui lui sont propres (voir chapitres II, III et IV).

CHAPITRE II
REGLEMENT D'URBANISME APPLICALBE A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités industrielles et de services
Cette zone concerne les lots suivants :
1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 ,27, 28,29, 30, 31,32, 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, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, et 87 du lotissement « d'ENFIDHA2 »

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 réserve 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 avec 80 m2 au total.
- Les constructions à usage d'administration 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.
L'accès au lot sera en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

- 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 œuvre 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 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.
Le CUF maximum est égal à 1,5 Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété 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 12 : 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 mètres vingt centimètres (2,20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

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

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

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

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 manœuvre 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 : Stationnement

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

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des places de parkings répondant aux prescriptions suivantes :

- 1 place de stationnement pour 30 m2 de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m2 d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m2 d'entrepôts.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

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 de gaz et de téléphone

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m²
1	1	1140	28	30	2820	55	58	1966
2	2	1155	29	31	4275	56	59	1670
3	3	1237	30	32	4584	57	60	1783
4	5	2679	31	34	1551	58	61	2614
5	6	2679	32	35	1505	59	62	1885
6	7	2679	33	36	2580	60	63	2408
7	8	2679	34	37	2580	61	64	2415
8	9	2712	35	38	2580	62	65	2371
9	10	2712	36	39	2580	63	66	2084
10	12	1551	37	40	1760	64	67	14698
11	13	1505	38	41	3994	65	68	6880
12	14	2451	39	42	2804	66	69	6880
13	15	2451	40	43	3811	67	70	6880
14	16	2451	41	44	2461	68	71	6880
15	17	2451	42	45	2612	69	72	6880
16	18	2479	43	46	2303	70	73	6880
17	19	2479	44	47	2169	71	74	6880
18	20	1057	45	48	1846	72	75	6880
19	21	1237	46	49	1618	73	76	5805
20	22	1155	47	50	1812	74	77	15133
21	23	1140	48	51	1603	75	78	3210
22	24	2820	49	52	1853	76	79	3210
23	25	2820	50	53	1967	77	80	8594
24	26	2820	51	54	2091	78	81	3570
25	27	2820	52	55	1969	79	82	3593
26	28	2820	53	56	2085	80	83	3614
27	29	2820	54	57	2211	81	84	3637
S / TOTALE		58999	S / TOTALE		66024	S / TOTALE		139300

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m²
82	85	3659
83	86	3681
84	87	3703
S / TOTALE		11043

SUPERFIIE CESSIBLE en m²	275366

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 16m2 et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

Pour cette zone, il faut que :

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.

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10% de la surface totale.

CHAPITRE III

REGLEMENT D'URBANISME APPLICALBE A LA ZONE B

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de petits métiers.

Cette zone concerne les lots suivants : 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98 , 99,100,101,102,103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, et 128 du lotissement « d'ENFIDHA 2»

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 réserve 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 la superficie ne dépasse pas 30 m2.

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.

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

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 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 de gaz et aux lignes téléphoniques devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG et TUNISIE TELECOM).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m²
1	88	210
2	89	212
3	90	212
4	91	419
5	92	428
6	93	190
7	94	192
8	95	193
9	96	193
10	97	194
11	98	278
12	99	284
13	100	180
14	101	181
15	102	182
16	103	182
17	104	274
18	105	147
19	106	130
20	107	130
21	108	130
S / TOTALE		4541

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m²
22	109	130
23	110	127
24	111	138
25	112	138
26	113	500
27	114	500
28	115	148
29	116	148
30	117	147
31	118	130
32	119	130
33	120	130
34	121	130
35	122	147
36	123	138
37	124	138
38	125	500
39	126	500
40	127	148
41	128	148
S / TOTALE		4215

SUPERFIIE CESSIBLE en m²	8756

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.
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 4 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 16m2 et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

Pour cette zone, il faut que :

Les constructions seront jumelées, deux à deux, avec un retrait de 4 m sur le reste des limites séparatives.
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 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 8 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.
Le COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligation d'un minimum de 0,25 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.
Le CUF maximum est égal à 1.

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser les 8 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la toiture. Ce qui équivaut à une construction en R+1.

Article 12 : 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 mètres vingt centimètres (2,20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

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

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

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

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 manœuvre 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 5 %** de la surface

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris dans les 5 % 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 : Stationnement

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

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

La superficie des parkings doit être égale **au moins de 10 %** de la superficie du lot.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace plan qui est de 5 % de la surface totale.

CHAPITRE IV

REGLEMENT D'URBANISME APPLICALBE A LA ZONE C

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de premiere nécessite, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,banques, ...) et toutes les activités tertiaires ou des activités qui contribuent au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne les 3 lots du centre de vie du lotissement d' « ENFIDHA2 » à savoir les lots n° 04,11 et 33.

Section 1. - *Utilisation du sol*

Article 1 : Types d'activités interdites

- Toutes les activités industrielles
- Les bâtiments à usage d'habitation
- 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 réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les Tanneries et Huileries

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Pas de stipulations particulières.

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.
L'accès au lot sera en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

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 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 de gaz et aux lignes téléphoniques devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG et TUNISIE TELECOM).

Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m²
1	4	1057
2	11	1057
3	33	1037
TOTAL CESSIBLE		3151

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 15 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 10 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 16m2 et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

Pour cette zone, il faut que :

- Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles seront au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 10 mètres.
- 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 œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.
Le COS maximum est de 0,40 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.
Le CUF maximum est égal à 2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété 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 12 : 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 (1.00m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres vingt centimètres (2,20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.
L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

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

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

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 manœuvre 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 25 %** de la surface du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 25 % 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 : Stationnement

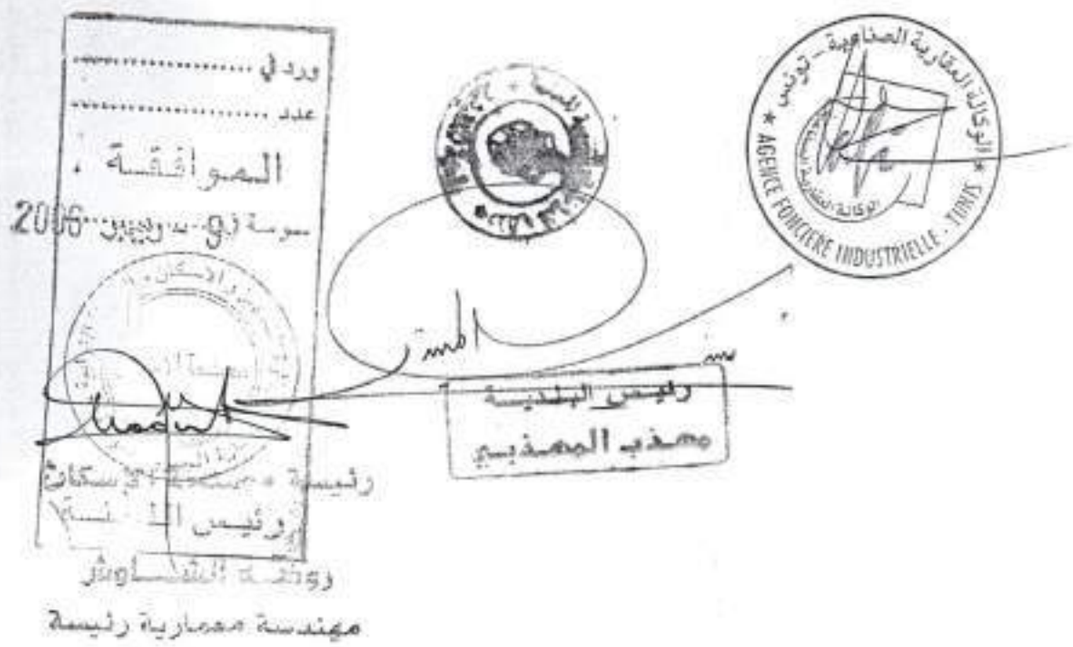
Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit, en dehors des parkings.
Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 25%** de la superficie du lot, seront aménagées des places de parkings répondant aux prescriptions suivantes :

- 1 place de stationnement pour 30 m2 de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m2 d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m2 d'entrepôts.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 25% de la surface totale.

29 JUIL 2006