



ZONE INDUSTRIELLE DE GABES

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

D5

Mai 2005

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE « GABES ».....	4
PROJET DE LOTISSEMENT DE « GABES ».....	9
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	15
ARTICLE PREMIER –LE CAHIER DES CHARGES	15
ARTICLE 2– LES PIECES GRAPHIQUES :.....	15
TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES	16
ARTICLE 3 – LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR :.....	16
TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	18
ARTICLE 4 – ENGAGEMENT.....	18
ARTICLE 5 – VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS	18
ARTICLE 6 - AMENAGEMENTS SPECIFIQUES	19
ARTICLE 7 - ENTRETIEN.....	19
ARTICLE 8 - DECOUVERTE D'OBJET D'ART OU DE VALEUR	19
ARTICLE 9 - RECEPTION DEFINITIVE.....	19
ARTICLE 10 - BORNAGE DES LOTS	19
ARTICLE 11 –PASSATION DES VIABILITES.....	19
ARTICLE 12 - GESTION ET MAINTENANCE	20
ARTICLE 13 - CONTRAT DE VENTE	20
ARTICLE 14 - ORIGINE DE PROPRIETE.....	20
ARTICLE 15 - PIQUETAGE DES LOTS	20
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	21
ARTICLE 17– ENGAGEMENT.....	21
ARTICLE 18 - MORCELLEMENT	21
ARTICLE 19 - REMEMBREMENT	21
ARTICLE 20 - MAINTIEN DE L'AFFECTION DES LOTS.....	21
ARTICLE 21- MAINTIEN DE L'AFFECTION DES BATIMENTS.....	21
ARTICLE 22 - ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC LA VOCATION DU LOTISSEMENT.....	22
ARTICLE 23 - AUTORISATIONS	22
ARTICLE 24 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX.....	22
ARTICLE 25 - PROLONGATION EVENTUELLE DES TRAVAUX.....	22
ARTICLE 26 - DECHEANCE EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS	22
ARTICLE 27 - UTILISATION DES ESPACES PUBLICS.....	22
ARTICLE 28 - ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS	23
ARTICLE 29 - REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE.....	23
ARTICLE 30 - TRAVAUX A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR.....	23
30 - 1 VOIRIE	23
30 - 2 ASSAINISSEMENT	24
A) - EAUX USEES.....	24
B) - EAUX PLUVIALES.....	24
30 - 3 EAU POTABLE	24
30 - 4 ELECTRICITE.....	25
30 - 5 TELEPHONE	25
30 - 6 GAZ :	25
30 - 7 SERVITUDES SPECIALES :	25
30 - 8 EXTENSION DES RESEAUX.....	25
ARTICLE 31 - AMENAGEMENT SPECIFIQUE :.....	25
ARTICLE 32 - DEGRADATION DE L'ETAT DES EQUIPEMENTS :	25
ARTICLE 33 - DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR.....	26
ARTICLE 34 - NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL :.....	26
ARTICLE 35 - NUISANCE ET POLLUTION :.....	26
ARTICLE 36 - GROUPEMENT DE MAINTENANCE ET DE GESTION.....	27
ARTICLE 37 - HYGIENE ET MEDECINE DU TRAVAIL.....	27
ARTICLE 38 - ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE 39 - FRAIS	27
TITRE V REGLEMENT D'URBANISME	28

ARTICLE 40 : ZONING DE GABES.....	28
ARTICLE 41 : CHAMP D'APPLICATION	28
REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE A	29
<i>Section 1. - Utilisation du sol</i>	29
ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES	29
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	29
SECTION 2. - <i>CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</i>	29
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	29
ARTICLE 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX	30
ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DE PARCELLES	30
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX	33
EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS	33
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	33
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX	34
AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE.....	34
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE 10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE	34
ARTICLE 11 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	34
ARTICLE 12 : ASPECT EXTERIEUR	34
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES	35
13 - 1 : ESPACES PLANTES ET ENGAZONNES :	35
13 - 2 : AIRES DE STOCKAGE.....	35
ARTICLE 14 : STATIONNEMENT.....	35
REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE B	37
<i>Section 1. - Utilisation du sol</i>	37
ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES	37
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	37
SECTION 2. - <i>CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</i>	37
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	37
ARTICLE 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX	38
ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DE PARCELLES	38
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX	39
EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS	39
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	39
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX	39
AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE.....	39
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	40
ARTICLE 10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE	40
ARTICLE 11 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
ARTICLE 12 : ASPECT EXTERIEUR	40
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES	40
13 - 1 : ESPACES PLANTES ET ENGAZONNES :	41
13 - 2 : AIRES DE STOCKAGE.....	41
ARTICLE 14 : STATIONNEMENT.....	41
REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE C	42
<i>Section 1. - Utilisation du sol</i>	42
ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES	42
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS	42
SECTION 2. - <i>CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</i>	42
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	42
ARTICLE 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX	43
ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DE PARCELLES	43
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX	43
EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS	43
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES.....	44
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX	44
AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE.....	44
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	44
ARTICLE 10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE	44
ARTICLE 11 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE 12 : ASPECT EXTERIEUR	44
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES	45

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

I - SITUATION DE LA ZONE :

« GABES », Chef lieu de Gouvernorat, est une ville côtière du Sud-Est de la Tunisie située à 365 KM de Tunis et 136 de Sfax. Elle s'est développée autour d'un grand oasis et au cœur d'un golfe d'une importante richesse halieutique.

L'expansion de l'activité industrielle et la diversité et la performance des infrastructures de transport – carrefour d'axes routiers importants (RN1 – RN6 – RR107), voie ferrée, port de pêche, port de commerce; ont conféré à la ville de GABES un rôle moteur dans le processus de développement de l'ensemble de la région sud du pays.

La zone industrielle implantée, à 3,5 Km au Nord de GABES et 1,5 Km au Sud de Ghannouch, autour du port industriel est accessible par la route locale n° 934 qui prend origine sur la route nationale n° 1 au niveau de la localité de Bouchemma. Deux autres artères permettent de la connecter à la ville de GABES via le marché de gros et la STEP.

La zone est traversée par la voie ferrée Tunis – Gabès.

Elle est limitée à l'Est par la mer, au Nord par Oued Ettine, à l'Ouest par la route locale n° 934 et au Sud par une voie de ceinture et la voie ferrée. Elle couvre une superficie de l'ordre de 830 Ha environ.

II - CONTRAINTES D'AMENAGEMENT :

1 – Topographie

La zone industrielle, développée entre le port de commerce et la route locale n° 934, est très marquée par les ramifications et les embranchements de la voie ferrée qui la traverse, du Nord au Sud, en prenant en écharpe, par la suite, les deux parcelles autonomes découpées.

Le terrain est dans l'ensemble régulier et présente des pentes assez marquées tenant vers l'Est (mer) et vers le Nord (oued Ettine)

Les dénivellations du terrain, comme le montrent les coupes ci-après, oscillent entre 9m, soit une pente moyenne de 0,4 % (direction Nord – Sud) et 17m – pm : 0,8 % (direction Est – Ouest)

2 – Occupation du sol

Le site est inscrit dans le Plan d'Aménagement Urbain de Gabès avec une vocation ZI (Zone industrielle).

La zone industrielle de GABES qui couvre une superficie totale de 830 ha environ, offre un paysage confus et hétérogène formé d'une multitude d'espaces : port de commerce et bâtiment annexes, unités industrielles installées, voies ferrées et voies de desserte, conduites de gaz, d'eau potable et de refroidissement, canaux de drainage, servitudes pour lignes électriques HT – MT

aériennes et enterrées, constructions diverses (stade, lycée, abattoir, postes de transformation, station de pompage) terrain nu, amas de débris terreux, de gravats et de produits divers.

Sur le plan foncier, la zone s'étend sur le Domaine Public Portuaire (D.P.P), les titres fonciers 321 et 2994 (découpé en plusieurs parcelles) appartenant à l'AFI et autres (couloir STEG, cimetière, ICM- centre culturel, protection civile, gare ferroviaire, servitudes diverses, etc. ...).

Découpe de la zone

1 - Domaine Public Portuaire	201ha 50a 95ca
2 - Terrain de l'AFI	535ha 68a 01ca
2.1 Titre Foncier : 321	3616893
2.2 Titre Foncier : 2994	1739908
Parcelle 1324	184300
Parcelle 1325	1074000
Parcelle 1326	174300
Parcelle 1327	197800
Parcelle 1328	89780
Parcelle 1329	15250
Parcelle 1330	4478
3 - Divers	91ha 00a 54ca
3.1 Couloir STEG (côté ouest)	
3.2 Cimetière	
3.3 ICM – centre culturel	
3.4 Protection civile	
3.5 El Mezhoudi	
3.6 STEG – Terminal Gazoduc	
3.7 Gare ferroviaire – servitudes diverses	
Superficie totale (1 + 2 + 3)	828ha 19a 50ca

3 – Atouts et contraintes du site

La zone industrielle actuelle, inscrite dans le cadran délimité par la mer, Oued Ettine, la route locale n° 934 et la voie ferrée, couvre une superficie de 830 hectares environ dont 470 hectares (56 %) occupés par les unités et équipements existants, les emprises des routes, voies ferrées, lignes électriques et le bassin du port et ses annexes.

Le terrain aménageable brut s'étend donc sur 360 hectares environ empiétant, pour la quasi totalité, sur les titres fonciers 321 et 2994 appartenant à l'Agence Foncière Industrielle (AFI).

La zone est couverte par le Plan d'Aménagement Urbain (PAU) avec sa vocation actuelle (ZI).

De par la proximité d'un port industriel important et d'un tissu industriel dense et performant, la vocation industrielle paraît, en effet, la mieux indiquée pour cette zone qui présente des atouts indéniables :

- Une accessibilité routière, ferroviaire et maritime parfaite et aisée (route nationale n° 1 et route locale n° 934, voie ferrée Tunis – Gabès, port de commerce ...)
- Des équipements de desserte technique (eau potable, électricité, assainissement, gaz, téléphone) performants et proches ;
- Un emplacement en dehors de l'agglomération et une excellente orientation ;
- Des conditions physiques favorables (topographie, sol de bonnes caractéristiques mécaniques, proximité de la mer ...)
- Proximité d'un réseau de formation universitaire et professionnelle à même de satisfaire les besoins en ressources humaines qualifiées des entreprises les plus exigeantes.
- Pour l'aménagement (ou le réaménagement) du site, il y a lieu de prendre en considération plusieurs facteurs contraignants dont notamment :
 - L'agencement et les bifurcations des voies ferrées,
 - La disposition des lignes électriques HT et MT,
 - La morphologie des unités existantes (implantées de manière anarchique) et des îlots interstitiels,
 - La configuration irrégulière des passages de conduites de gaz et d'eau potable,
 - Les lacunes relevées dans le PAU (aucun schéma de structure, hormis les axes et les emprises existantes, n'est préconisé pour la zone.

III- DESCRIPTION DU SCHEMA D'AMENAGEMENT :

1. Description générale :

Le schéma d'aménagement préconisé est très marqué par l'agencement des voies ferrées traversant la zone du Nord au Sud et du couloir des lignes électriques HT et MT de direction Est – Ouest.

La configuration de ces ouvrages permet de découper la zone en quatre grandes zones inégales, de morphologies et de vocations différentes :

La partie est développée entre la mer et la voie ferrée sur une superficie de l'ordre de 450 hectares et traversée par une voie de 50m d'emprise qui la divise en deux sous zones : la zone portuaire et « chimique » abritant le port de commerce et les unités d'industrie chimique (SAEPA, ICF, EG, ICM, El Kimia ...) et la zone ouest constituée d'un terrain nu et de quelques usines de matériaux de construction, du château d'eau de la SONEDE et de la centrale électrique.

La zone ouest développée entre la voie ferrée et la route locale n° 934 empiétant sur les parcelles nues 1325, 1326 et 1328 du titre foncier 2994 pour une superficie de 180 hectares et abritant, notamment la gare ferroviaire, la centrale gaz, le centre culturel, la protection civile ... ; cette zone est traversée dans sa partie sud par la voie ferrée desservant la cimenterie et par une voie de desserte de direction Nord – Sud.

La zone Nord de 100 hectares environ comprend les usines « gazifières », le stade et le lycée et est traversée de l'est à l'ouest par la bretelle de desserte de l'espace portuaire.

La zone Nord-Ouest, de forme triangulaire, couvre une superficie de 25 hectares et est enserrée par la route locale n° 934, la voie ferrée et le couloir STEG.

2. Schéma de structure et variantes d'aménagement :

Le plan d'aménagement retenu s'articule sur les éléments structurants suivants :

- Les voies d'accès à la zone : la route locale n° 934 prolongée au Nord par la voie de desserte portuaire et la ceinture sud,
- La voie ferrée et ses différentes ramifications,
- Les servitudes des lignes électriques, eau potable et gaz,
- Les voies de dessertes existantes.

L'analyse et la compilation de ces éléments conjuguées aux principes d'aménagement décrits en supra nous ont amenés à opter pour un schéma d'ensemble aéré avec des secteurs d'activité plus ou moins hiérarchisés :

- Les parcelles d'activité industrielle sont concentrées, pour la plupart, à proximité du secteur portuaire et le long de la route locale n° 934. Ces îlots (y compris les unités industrielles existantes) occupent 400 hectares environ ;
- Les parcelles d'entrepôts et de gros commerce (D) couvrant une superficie de 100 hectares occupent, pour la plupart, la partie nord de la zone, à proximité de l'espace « gaz » et de l'abattoir ;
- Les parcelles destinées aux activités artisanales et aux petits métiers (A) correspondant aux espaces interstitiels situées le long et à proximité de la ceinture sud. Elles couvrent une superficie de 6 hectares environ ;
- Les équipements, situés aux extrémités Nord et Sud de la zone (abattoir, lycée, stade, centre culturel, protection civile, BOP, cimetière ...) s'étendent sur 20 hectares environ. Les équipements liés aux activités du port de commerce sont localisés dans le bassin du port.
- Une bande verte tampon longe la route locale n° 934 et la limite Nord de la zone (à proximité de Oued Ettine). Quelques zones vertes sont prévues dans les espaces interstitiels. Un parc aménagé pourrait être également, envisagé dans le couloir STEG sur la partie délimitée par la voie ferrée et la route locale n° 934. L'ensemble de ces îlots couvre une superficie de 22 hectares.

3. Plan de lotissement :

Le lotissement couvrant le terrain de l'AFI, constitué des titres fonciers 321 Gabès et 2994 Gabès (Parcelles : 1342 – 1325 – 1326 – 1327 – 1328 – 1329– 1330), est établi conformément au schéma de structure défini à l'esquisse d'aménagement retenue pour l'ensemble de la zone industrielle de Gabès.

Le lotissement couvre une superficie totale de 535 ha 68 a 01 ca décomposée comme suit :

Unité : m²

	TF 321	TF 2994							Total	Total Terrain AFI
		P.1324	P.1325	P.1326	P.1327	P.1328	P.1329	P.1330		
Terrain occupé	1242032	-	419	18405	81517	5223	-	-	105564	134ha57a96ca
Terrain affecté	539205	-	-	10005	32248	27309	-	-	69562	60ha87a67ca
D.P.H.	84019	-	-	-	-	-	-	-	-	8ha40a19ca
A lotir ultérieurement	75428	-	-	-	-	-	-	-	-	7ha54a28ca
Terrain cessible	838375	153997	913277	121005	56516	44670	-	-	1289465	212ha78a40ca
Voirie	402519	24848	129388	18366	26366	12578	-	-	211546	61ha40a65ca
Servitudes diverses et espaces verts	437115	5455	30916	6519	1153		15250	4478	63771	50ha08a86ca
Terrain total	3616893	184300	1074000	174300	197800	89780	15250	4478	1739908	535ha68a01ca

La voirie occupe une superficie totale de 61 hectares environ (soit 11,46 % du terrain) répartie comme suit :

Unité : m²

	TF 321	TF 2994							Total Terrain AFI	
		P. 1324	P. 1325	P. 1326	P. 1327	P. 1328	P. 1329	P. 1330		Total
Voirie existante	279178	1618	-	12979	14889	1349	-	-	30835	310013
Voirie projetée	123341	23230	129388	5387	11477	11229	-	-	180711	304052
Totaux	402519	24848	129388	18366	26366	12578	-	-	211546	614065

Pour les autres servitudes, la superficie affectée est de l'ordre de 41 hectares (7,57 %) décomposées comme suit :

Unité : m²

	TF 321	TF 2994							Total Terrain AFI	
		P. 1324	P. 1325	P. 1326	P. 1327	P. 1328	P. 1329	P. 1330		Total
Servitudes SNCFT	206491	-	-	-	1153	-	-	-	1153	207644
Servitudes STEG	150165	-	-	6519	-	-	-	-	6519	156684
Oued Ettine	36018	-	-	-	-	-	-	-	-	36018
Canal eau de refroidissement	5408	-	-	-	-	-	-	-	-	5408
Totaux	398082	-	-	6519	1153	-	-	-	7672	405754

Le terrain exploitable (occupé ou projeté) couvre une superficie totale de 408 hectares environ (soit 76,21 %) dont 128 hectares occupés par des unités existantes, 61 hectares affectés et 2 hectares environ (lots 7-18 ; 8-18 ; 10-25, 11-1 et 30-1) seront des centres de vie. Ce terrain, dont la répartition détaillée est indiquée dans les tableaux ci-après, regroupe 433 lots industriels (dont 37 lots affectés et 25 lots occupés) répartis sur 45 îlots.

Selon la superficie, les lots industriels sont ventilés comme suit :

Terrain cessible	
Superficie	Nombre de lots
>2 ha	44
1 ha < S < 2 ha	49
2000 m ² < S < 1 ha	216
500 m ² < S < 2000 m ²	77
< 500 m ²	47
Total	433

IV - PROGRAMME D'AMENAGEMENT :

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

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

Superficie Cessible industrielle	402ha 30a 52ca	433 lots dont 37 lots affectés et 25 lots occupés
Superficie du stade et lycée de Ghannouch	5ha 93a 50ca	2 lots
Superficie du Centre de Vie	02ha 22a 24ca	5 lots répartis dans la zone
Superficie de la voirie	61ha 40a 65ca	La longueur de voirie est de 13700 ml environ dont 2900ml en double voie
Superficie du DPH	08ha 40a 19ca	Domaine public hydraulique
Superficie des lots à lotir ultérieurement	07ha 54a 28ca	Soit 1.41 % de la superficie brute
Superficie des servitudes diverses, des ceintures et des espaces verts	50ha 08a 86ca	SNCFT, STEG, ...
Superficie brute	535ha 68a 01ca	Objet du TF N° 321-Gabès et du TF N° 2994-Gabès (objet du TPD N° 18528)

PROJET DE LOTISSEMENT DE « GABES »

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

Il est limité à l'Est par la mer, au Nord par Oued Ettine, à l'Ouest par la route locale N° 934 et au Sud par une voie de ceinture et la voie ferrée.

Superficie totale à lotir : 535ha 68a 01ca
Titres fonciers : 321-Gabès (361 ha 68a 93ca).
2994-Gabès (173 ha 99a 08ca), objet du TPD N° 18528.
Nom du propriétaire : Agence Foncière Industrielle
Domiciliation : 9 et 13 Rue 8000 – Montplaisir 1002 – Tunis Belvédère.

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 de « GABES », le projet de lotissement de « GABES » présente le programme suivant :

- Superficie brute : 535ha a 00ca
- Superficie cessible industrielle : 406ha 01a 79ca, soit 75,8 % de la superficie brute
- Emprise de la voirie : 61ha 40a 65ca, soit 11,46 % de la superficie brute
- Centre de Vie : 02ha 22a 24ca (répartie sur 5 lots)
- DPH : 08ha 40a 19ca
- Servitudes diverses et espaces verts : 50ha 08a 86ca
- Terrain à lotir ultérieurement : 7ha 54a 28ca, soit 1,41 % de la superficie brute.
- Longueur de la voirie : 13700 ml dont 2900 ml en double voie.
- Nombre total des lots : 443

- Nombre des lots industriels : 433

- * < 500 m² : 47
- * de 500 à 2000m² : 77
- * de 2000 à 10000m² : 216
- * de 10000 à 20000m² : 49
- * > 20000 m² : 44

- Nombre des lots des centres de vie : 5
- Nombre des lots à lotir ultérieurement : 2
- Lycée de Ghannouch : 1
- Stade de Ghannouch : 1
- D.P.H. : 1

DECOMPOSITION DU LOTISSEMENT

N° Lot	N° D'ord	T.F. 321	T.F. 2994					D.P.M	Totale	N° Lot	N° D'ord	T.F. 321	T.F. 2994					D.P.M	Totale							
			P.1324	P.1325	P.1326	P.1327	P.1328						P.1324	P.1325	P.1326	P.1327	P.1328									
Ilot 20 : 6584 m²																										
1	231						283	283	1	293	14180							14180								
2	232						210	210	2	294	79500							79500								
3	233						564	564	3	295	21900							21900								
4	234						564	564	4	296	39580					6040		45620								
5	235						564	564	5	297	44820							44820								
6	236						564	564	6	298	70910							70910								
7	237						235	235	Totaux									270890		6040	276930					
8	238						308	308	Ilot 26 : 8845 m²																	
9	239						308	308	1	299	4308							4308								
10	240						235	235	2	300	4537							4537								
11	241						564	564	Totaux									8845			8845					
12	242						564	564	Ilot 27 : 8650 m²																	
13	243						564	564	1	301	8650							8650								
14	244						564	564	Ilot 28 : 33092 m²																	
15	245						283	283	1	302	17624							17624								
16	246						210	210	2	303	15468							15468								
Totaux									6584								Totaux	33092			33092					
Ilot 21 : 39130 m²																										
1	247	2300						2300	1	304	66516							66516								
2	248	4180						4180	Ilot 29 : 35094 m²																	
3	249	5612						5612	1	305	4700							4700								
4	250	2627						2627	1'	306	300															
5	251	2300						2300	2	307	3135							3135								
6	252	3084						3084	3	308	2723							2723								
7	253	2300						2300	4	309	2756							2756								
8	254	3538						3538	5	310	2790							2790								
9	255	2300						2300	6	311	2823							2823								
10	256	3660						3660	7	312	2857							2857								
11	257	3223						3223	8	313	2890							2890								
12	258	4006						4006	9	314	2924							2924								
Totaux									39130								Totaux	35094			35094					
Ilot 22 : 71262 m²																										
1	259	2888						2888	Ilot 30 : 5592 m²																	
2	260	3000						3000	1	317	5592							5592								
3	261	6000						6000	Ilot 31 : 278770 m²																	
4	262	6000						6000	1	318	115220					14040		129260								
5	263	4500						4500	2	319	42850					9480		52330								
6	264	3000						3000	3	320	20000							20000								
7	265	3023						3023	3'	321	20000							20000								
8	266	3286						3286	4	322	28000							28000								
9	267	3053						3053	5	323	29180							29180								
10	268	2757						2757	Totaux									255250		23520	278770					
11	269	3267						3267	Ilot 32 : 44289 m²																	
12	270	4273						4273	1	324	2058							2058								
13	271	4090						4090	2	325	1846							1846								
14	272	3362						3362	3	326	2305							2305								
15	273	5263						5263	4	327	3878							3878								
16	274	7500						7500	5	328	4155							4155								
17	275	6000						6000	6	329	4140							4140								
Totaux									71262								Totaux	44289			44289					
Ilot 23 : 21325 m²																										
1	276	6773						6773	Ilot 33 : 65482 m²																	
2	277	14552						14552	1	337	13395							13395								
Totaux									21325								Totaux	65482			65482					
Ilot 24 : 116555 m²																										
1	278	2807						2807	2	338	12768							12768								
2	279	3853						3853	3	339	12835							12835								
3	280	5146						5146	4	340	12900							12900								
4	281	5143						5143	5	341	6728							6728								
5	282	5140						5140	6	342	6856							6856								
6	283	5137						5137	Totaux									65482			65482					
7	284	7288						7288	Ilot 33 : 65482 m²																	
8	285	7282						7282	1	337	13395							13395								
9	286	7377						7377	2	338	12768							12768								
10	287	13967						13967	3	339	12835							12835								
11	288	10505						10505	4	340	12900							12900								
12	289	6531						6531	5	341	6728							6728								
13	290	5548						5548	6	342	6856							6856								
1'	291	9465						9465	Totaux									65482			65482					
1"	292	21366						21366	Ilot 33 : 65482 m²																	
Totaux									116555								Totaux	65482			65482					

DECOMPOSITION DU LOTISSEMENT

N° Lot	N° D'ord	T.F. 321	T.F. 2994					D.P.M	Totale
			P.1324	P.1325	P.1326	P.1327	P.1328		
Ilot 34 : 154712 m²									
1	343	8270						8270	
2	344	8312						8312	
3	345	8312						8312	
4	346	13570						13570	
5	347	13570						13570	
6	348	13570						13570	
7	349	4730						4730	
8	350	4746						4746	
9	351	4746						4746	
10	352	5220						5220	
11	353	5220						5220	
12	354	6080						6080	
13	355	15770						15770	
14	356	15770						15770	
15	357	15786						15786	
16	358	11040						11040	
Totaux		154712						154712	
Ilot 35 : 290608 m²									
1	359	108993						108993	
2	360	42626						42626	
3	361	26355			17575			43930	
4	362	38746			34829			73575	
5	363	21484						21484	
Totaux		238204			52404			290608	
Ilot 36 : 100524 m²									
1	364	1059			2694			3753	
2	365	2270			4743			7013	
3	366	1409			5031			6440	
4	367	1309			5464			6773	
5	368	904						904	
6	369	3900						3900	
7	370	4000						4000	
8	371	4500						4500	
9	372	4000						4000	
10	373	40725						40725	
11	374	4504						4504	
12	375	5077						5077	
13	376	4520						4520	
14	377	4415						4415	
Totaux		82592			17932			100524	
Ilot 37 : 17494 m²									
1	378				1007			1007	
2	379				1007			1007	
3	380				1240			1240	
4	381				1240			1240	
5	382				1240			1240	
6	383				1240			1240	
7	384				1240			1240	
8	385				1240			1240	
9	386				1240			1240	
10	387				1240			1240	
11	388				1576			1576	
12	389				1584			1584	
13	390				1200			1200	
14	391				1200			1200	
Totaux					17494			17494	
Ilot 38 : 7529 m²									
1	392				871			871	
2	393				867			867	
3	394				866			866	
4	395				864			864	
5	396				862			862	
6	397				859			859	
7	398				1311			1311	
8	399				1029			1029	
Totaux					7529			7529	
Ilot 39 : 32462 m²									
1	400				6336			6336	
2	401				9892			9892	
3	402				6928			6928	
4	403				3000			3000	

N° Lot	N° D'ord	T.F. 321	T.F. 2994					D.P.M	Totale
			P.1324	P.1325	P.1326	P.1327	P.1328		
Ilot 40 : 12000 m²									
5	404					1404		1404	
6	405					978		978	
7	406					971		971	
8	407					948		948	
9	408					919		919	
10	409					1086		1086	
Totaux						32462		32462	
Ilot 41 : 169526 m²									
1	410					1212		1212	
2	411					1204		1204	
3	412					2024		2024	
4	413					2024		2024	
5	414					1600		1600	
6	415					1600		1600	
7	416					1168		1168	
8	417					1168		1168	
Totaux						12000		12000	
Ilot 42 : 994024 m²									
1	418	13890				15610		29500	
2	419	12030				14850		26880	
3	420	21580						21580	
4	421	41056						41056	
5	422	5422						5422	
6	423	15038						15038	
7	424	14740						14740	
8	425	15310						15310	
Totaux		139066				30460		169526	
Ilot 43 : 52010 m²									
1	426	272850						272850	
2	427	334330					63170	397500	
3	428	24070					57110	81180	
4	429	158475						158475	
5	430	84019			D.P.H			84019	
Totaux		873744					120280	994024	
Ilot 44 : 5516 m²									
1	431	16090						16090	
2	432	13040						13040	
3	433	13780						13780	
4	434	9100						9100	
Totaux		52010						52010	
Ilot 45 : 136858 m²									
1	435	1994						1994	
2	436	1982						1982	
3	437	1000						1000	
4	438	540						540	
Totaux		5516						5516	
Ilot 45 : 136858 m²									
1	439	2080						2080	
2	440	10500				Terrain affecté : Lycée Ghannouch		10500	
3	441	48850				Terrain affecté : Stade Ghannouch		48850	
4	442	61000				A lotir ultérieurement		61000	
5	443	14428				A lotir ultérieurement		14428	
Totaux		136858						136858	

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier –Le cahier des charges

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

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

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

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

Article 2– Les pièces graphiques :

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

« Le plan de lotissement » comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir (extrait du PAU).
- Un plan de lotissement, en quatre planches, à l'échelle 1/2000 indiquant notamment la numérotation, la superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes.
- Un plan de lotissement, en une seule planche, à l'échelle 1/5000 indiquant notamment la numérotation, la superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes.
- Un plan parcellaire côté, en trois planches, du terrain à lotir et de leurs abords à l'échelle 1/2000.
- Un plan masse à l'échelle 1/5000.

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 les dites 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.
- Plan d'Aménagement Urbain (PAU) de la ville de Gabes.

TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 4 – Engagement

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

Article 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements

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

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

5-1 Assainissement

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

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

5-2 Eau potable

- Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40 m³/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 peuvent être alimentés en énergie moyenne tension (MT), à raison de 100 KVA/ha, 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 le réseau MT sera souterrain.

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 éclairage 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 achevés qu'après obtention obligatoire, par le lotisseur, des certificats de conformité (réceptions définitives et/ou constats d'achèvement) auprès des services concernés suivants :

- La collectivité publique locale concernée pour la voirie
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Article 10 - Bornage des lots

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

Article 11 - Passation des viabilités

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

- Le Groupement de Maintenance et de Gestion (GMG) de la zone, 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 où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG et à laquelle les acquéreurs s'y obligent, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à ce taux, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 11 (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 dès sa constitution

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

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

Article 14 - Origine de propriété

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

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

Article 15 - Piquetage des lots

Durant le mois qui suit la signature du contrat de cession, le lotisseur procédera avec diligence au piquetage du terrain vendu en présence de l'acquéreur ou de ses représentants. Un procès verbal de piquetage sera établi 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 ACOUEREURS

Article 17- Engagement

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

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

- L'autorisation de bâtir
- L'hygiène industrielle
- Les établissements dangereux : insalubres et incommodes
- La protection civile, la prévention et la lutte contre l'incendie.
- L'accord de l'A.N.P.E.

Article 18 - Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 19 - Remembrement

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

Article 20 - Maintien de l'affectation des lots

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

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 gêne pour les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 23 - Autorisations

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

Les extensions par rapport au **coefficient d'occupation du sol (COS)** seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en se référant à l'article 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 constituant 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 tenue du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant.

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

Article 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 réaliser les travaux de voirie à l'intérieur de son lot ainsi que des accès depuis la limite du lot jusqu'à la bordure du trottoir.

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 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 boîte de raccordement réalisé par le lotisseur.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) - Eaux pluviales

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 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 à sa charge les frais des polices d'abonnement.

30 - 4 Electricité

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

Les 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.

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 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 recouvert 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.

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 de GABES

La zone industrielle de GABES est divisée en 3 zones :

- **Zone A** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de services, des activités complémentaires concourants au développement et à l'animation de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.
- **Zone B** : Zones de petits métiers : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de services.
- **Zone C** : Centres de vie : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de premier nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industriels et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Article 41 : Champ d'application

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

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

CHAPITRE II

RÈGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE À LA ZONE A

La **zone A** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de services, des activités complémentaires concourants au développement et à l'animation de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.

Cette zone concerne les îlots suivants : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (à l'exception du lot 7-18), 8 (à l'exception du lot 8-18), 9, 10 (à l'exception du lot 10-25), 11 (à l'exception du lot 11-1), 12, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 28', 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 (à l'exception du lot 42-5), 43 et 44 et les lots : 18-1, 18-10, 18-36, 18-37, 18-38, 18-39 et 45-1 du lotissement de « GABES »

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.

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.

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 de parcelles

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²
1	1-1	3185	25	2-9	1643	49	5-5	2894
2	1-2	4552	26	2-10	1161	50	5-6	2902
3	1-3	1261	27	2-11	1677	51	5-7	2910
4	1-4	1437	28	2-12	1605	52	5-8	2918
5	1-5	3238	29	2-13	3298	53	5-9	2415
6	1-6	2805	30	2-14	4640	54	6-1	9860
7	1-7	1750	31	3-1	1353	55	6-2	10498
8	1-8	1750	32	3-2	2243	56	6-3	16500
9	1-9	1750	33	3-3	2420	57	6-4	16514
10	1-10	13310	34	3-4	2929	58	6-5	16528
11	1-11	2138	35	3-5	22403	59	6-6	25146
12	1-12	2138	36	3-6	23853	60	6-7	14638
13	1-13	2398	37	3-7	24394	61	6-8	12484
14	1-14	1188	38	3-8	24391	62	6-9	14140
15	1-15	1116	39	3-9	25454	63	6-10	3228
16	1-16	2858	40	4-1	3241	64	6-11	3200
17	2-1	2688	41	4-2	2874	65	6-12	4410
18	2-2	2348	42	4-3	2874	66	7-1	5224
19	2-3	2491	43	4-4	2872	67	7-2	5201
20	2-4	1820	44	4-5	3659	68	7-3	10890
21	2-5	1968	45	5-1	3733	69	7-4	10030
22	2-6	1643	46	5-2	2871	70	7-5	7228
23	2-7	1643	47	5-3	2877	71	7-6	5224
24	2-8	1643	48	5-4	2886	72	7-7	4314
S / TOTALE		63118	S / TOTALE		171351	S / TOTALE		209296

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²
73	7-8	24559	117	10-12	28928	161	12-7	3200
74	7-9	25092	118	10-13	19609	162	12-8	3200
75	7-10	3432	119	10-14	20533	163	12-9	3200
76	7-11	3270	120	10-15	21037	164	12-10	3200
77	7-12	5200	121	10-16	17488	165	12-11	3200
78	7-13	5200	122	10-17	2044	166	12-12	3200
79	7-14	5200	123	10-18	2044	167	12-13	4192
80	7-15	5000	124	10-19	2044	168	12-14	419
81	7-16	5000	125	10-20	2044	169	13-1	55750
82	7-17	5298	126	10-21	2044	170	14-1	12561
83	8-1	1943	127	10-22	2044	171	14-2	12049
84	8-2	2074	128	10-23	2044	172	14-3	14256
85	8-3	2168	129	10-24	3438	173	15-1	18405
86	8-4	9128	130	11-2	2214	174	15-2	4177
87	8-5	6089	131	11-3	2214	175	15-3	2808
88	8-6	4942	132	11-4	2214	176	16-1	19404
89	8-7	3864	133	11-5	2214	177	17-1	10005
90	8-8	4496	134	11-6	2214	178	18-1	8300
91	8-9	5266	135	11-7	2214	179	18-10	7487
92	8-10	1762	136	11-8	2214	180	18-36	10009
93	8-11	1749	137	11-9	3085	181	18-37	5223
94	8-12	1749	138	11-10	16674	182	18-38	9000
95	8-13	5192	139	11-11	19035	183	18-39	12280
96	8-14	5300	140	11-12	20684	184	21-1	2300
97	8-15	1856	141	11-13	25650	185	21-2	4180
98	8-16	1856	142	11-14	21792	186	21-3	5612
99	8-17	2063	143	11-15	23232	187	21-4	2626
100	9-1	6100	144	11-16	2144	188	21-5	2300
101	9-2	6368	145	11-17	2069	189	21-6	3084
102	9-3	13109	146	11-18	3273	190	21-7	2300
103	9-4	22145	147	11-19	3267	191	21-8	3538
104	9-5	9950	148	11-20	3261	192	21-9	2300
105	9-6	10762	149	11-21	3670	193	21-10	3660
106	10-1	4092	150	11-22	4497	194	21-11	3223
107	10-2	4373	151	11-23	5322	195	21-12	4006
108	10-3	4942	152	11-24	6149	196	22-1	2888
109	10-4	4942	153	11-25	2563	197	22-2	3000
110	10-5	4970	154	11-26	4309	198	22-3	6000
111	10-6	5025	155	12-1	2786	199	22-4	6000
112	10-7	5080	156	12-2	2729	200	22-5	4500
113	10-8	5135	157	12-3	3200	201	22-6	3000
114	10-9	4804	158	12-4	3200	202	22-7	3023
115	10-10	23129	159	12-5	3200	203	22-8	3286
116	10-11	22566	160	12-6	3200	204	22-9	3053
S / 98TOTALE		306240	S / TOTALE		329830	S / TOTALE		299404

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²
205	22-10	2757	249	29-7	2857	293	34-15	15786
206	22-11	3267	250	29-8	2890	294	34-16	11040
207	22-12	4273	251	29-9	2924	295	35-1	108993
208	22-13	4090	252	29-10	2957	296	35-2	42626
209	22-14	3362	253	29-11	4239	297	35-3	43930
210	22-15	5263	254	31-1	115220	298	35-4	73575
211	22-16	7500	255	31-2	42850	299	35-5	21484
212	22-17	6000	256	31-3	20000	300	36-1	3753
213	23-1	6773	257	31-3'	20000	301	36-2	7013
214	23-2	14552	258	31-4	28000	302	36-3	6440
215	24-1	2807	259	31-5	29180	303	36-4	6773
216	24-2	3853	260	32-1	2058	304	36-5	904
217	24-3	5146	261	32-2	1846	305	36-6	3900
218	24-4	5143	262	32-3	2305	306	36-7	4000
219	24-5	5140	263	32-4	3878	307	36-8	4500
220	24-6	5137	264	32-5	4155	308	36-9	4000
221	24-7	7288	265	32-6	4140	309	36-10	40725
222	24-8	7282	266	32-7	3938	310	36-11	4504
223	24-9	7377	267	32-8	3994	311	36-12	5077
224	24-10	13967	268	32-9	4002	312	36-13	4520
225	24-11	10505	269	32-10	4411	313	36-14	4415
226	24-12	6531	270	32-11	4420	314	37-1	1007
227	24-13	5548	271	32-12	2494	315	37-2	1007
228	24-1'	9465	272	32-13	2648	316	37-3	1240
229	24-1"	21366	273	33-1	13395	317	37-4	1240
230	25-1	14180	274	33-2	12768	318	37-5	1240
231	25-2	79500	275	33-3	12835	319	37-6	1240
232	25-3	21900	276	33-4	12900	320	37-7	1240
233	25-4	39580	277	33-5	6728	321	37-8	1240
234	25-5	44820	278	33-6	6856	322	37-9	1240
235	25-6	70910	279	34-1	8270	323	37-10	1240
236	26-1	4308	280	34-2	8312	324	37-11	1576
237	26-2	4537	281	34-3	8312	325	37-12	1584
238	27-1	8650	282	34-4	13570	326	37-13	1200
239	28-1	17624	283	34-5	13570	327	37-14	1200
240	28-2	15468	284	34-6	13570	328	38-1	871
241	28'-1	66516	285	34-7	4730	329	38-2	867
242	29-1	4700	286	34-8	4746	330	38-3	866
243	29-1'	300	287	34-9	4746	331	38-4	864
244	29-2	3135	288	34-10	5220	332	38-5	862
245	29-3	2723	289	34-11	5220	333	38-6	859
246	29-4	2756	290	34-12	6080	334	38-7	1311
247	29-5	2790	291	34-13	15770	335	38-8	1029
248	29-6	2823	292	34-14	15770	336	39-1	6336
S / 98TOTALE		581612	S / TOTALE		508774	S / TOTALE		449317

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²
337	39-2	9892	350	40-5	1600	363	42-2	334330
338	39-3	6928	351	40-6	1600	364	42-3	24070
339	39-4	3000	352	40-7	1168	365	42-4	158475
340	39-5	1404	353	40-8	1168	366	43-1	16090
341	39-6	978	354	41-1	29500	367	43-2	13040
342	39-7	971	355	41-2	26880	368	43-3	13780
343	39-8	948	356	41-3	21580	369	43-4	9100
344	39-9	919	357	41-4	41056	370	44-1	1994
345	39-10	1086	358	41-5	5422	371	44-2	1982
346	40-1	1212	359	41-6	15038	372	44-3	1000
347	40-2	1204	360	41-7	14740	373	44-4	540
348	40-3	2024	361	41-8	15310	374	45-1	2080
349	40-4	2024	362	42-1	272850			
S / 98TOTALE		32590	S / TOTALE		447912	S / TOTALE		576481

SUPERFICIE CESSIBLE en m²	3975925
---	----------------

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 réserve que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 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 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 **15** mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en **R+3**.

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.

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 APPLICABLE A LA ZONE B

La **zone B** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de services.

Cette zone concerne les îlots suivants : 18 (à l'exception des lots 18-1, 18-10, 18-36, 18-37, 18-38 et 18-39) ; 19 et 20 du lotissement de « Gabes »

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.
- 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 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 de parcelles

N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFICIE en m ²
1	18-2	292	21	18-23	384	41	19-8	295
2	18-3	328	22	18-24	385	42	19-9	153
3	18-4	922	23	18-25	385	43	19-10	284
4	18-5	418	24	18-26	386	44	20-1	283
5	18-6	385	25	18-27	386	45	20-2	210
6	18-7	353	26	18-28	347	46	20-3	564
7	18-8	338	27	18-29	1328	47	20-4	564
8	18-9	346	28	18-30	298	48	20-5	564
9	18-11	628	29	18-31	298	49	20-6	564
10	18-12	678	30	18-32	299	50	20-7	235
11	18-13	592	31	18-33	299	51	20-8	308
12	18-14	488	32	18-34	337	52	20-9	308
13	18-15	470	33	18-35	228	53	20-10	235
14	18-16	458	34	19-1	234	54	20-11	564
15	18-17	447	35	19-2	494	55	20-12	564
16	18-18	436	36	19-3	234	56	20-13	564
17	18-19	424	37	19-4	284	57	20-14	564
18	18-20	413	38	19-5	236	58	20-15	283
19	18-21	1360	39	19-6	286	59	20-16	210
20	18-22	383	40	19-7	300			
S / TOTALE		10159	S / TOTALE		7428	S / TOTALE		7316

SUPERFICIE CESSIBLE en m²	24903
---	--------------

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 publics sera au moins égal 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.
- Un loge de gardien d'une superficie maximum de 16m^2 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, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles, sera isolée, jumelée ou en bande selon le plan masse en annexe et comme suit:

- Les constructions seront isolées pour les lots 18-4, 18-21, 18-29 et 19-2 avec un retrait de 4 m sur le reste des limites séparatives et ce selon les dispositions des plans.
- Les constructions seront jumelées, deux à deux pour les lots (18-2 et 18-3), (18-30 et 18-31), (18-32 et 18-33), (18-34 et 18-35), (19-1 et 19-10), (20-1 et 20-2), (20-3 et 20-4), (20-5 et 20-6), (20-7 et 20-8), (20-9 et 20-10), (20-11 et 20-12), (20-13 et 20-14) et (20-14 et 20-15) avec un retrait de 4 m sur le reste des limites séparatives et ce selon les dispositions des plans.
- Les constructions seront en bande pour les lots (18-5, 18-6, 18-7, 18-8 et 18-9), (18-11, 18-12, 18-13, 18-14, 18-15, 18-16, 18-17, 18-18, 18-19 et 18-20), (18-22, 18-23, 18-24, 18-25, 18-26, 18-27 et 18-28), (19-3, 19-4 et 19-5) et (19-6, 19-7, 19-8 et 19-9) avec un retrait de 4 m sur le reste des limites séparatives et ce selon les dispositions des plans.
- 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 0,40 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 0,8.

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 du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte 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 planté qui est de 5 % de la surface totale.

CHAPITRE IV

REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE C

La **zone C** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industriels et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne les 5 lots des centres de vie du lotissement de « GABES » à savoir les lots n° 7-18, 8-18, 10-25, 11-25 et 30-1 pour une superficie totale de 22224m².

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Toutes les activités industrielles
- 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 (sablère 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	SUPERFI. en m²
1	7-18	4946
2	8-18	4220
3	10-25	3466
4	11-1	4000
5	30-1	5592
S/TOTALE		22224

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 $16m^2$ 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 **18** mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en **R + 4**.

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.