REPUBLIQUE TUNISIENNE MINISTERE DE L'INDUSTRIE



AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE





CAHIER DE CHARGES DU LOTISSEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE D'EL GOLAA



SURGAU D'ETUDES CONSULT, ENGINEERING & SERVICES

Adresse : 33 Rue 8723, Bloc 77, Appartement A 4, 1003 - Cité Olympique

2: 71 807 610 - **3**: 71 807 866

Mail: beces@hexabyte.tn ; bureauetudeces@yahoo.com



DECEMBRE 2014

SOMMAIRE

STATE OF THE PARTY OF THE PARTY

TITRE I: OBJET DU CAHIER DE CHARGES	3
ARTICLE PREMIER – LES PIÈCES ÉCRITES : LE CAHIER DES CHARGES	
ARTICLE 2– LES PIÈCES GRAPHIQUES :	3
TITRE II: BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	4
ARTICLE 1 – LA LÉGISLATION ET LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR :	4
ARTICLE 2 – INSERTION :	5
TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	6
ARTICLE 1 – ENGAGEMENT	. 6
ARTICLE 2 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS	6
ARTICLE 3 - PIQUETAGE DES LOTS	6
ARTICLE 3 - PIQUETAGE DES LOTSARTICLE 4 – MAINTENANCE DES LOTS INCORPORÉS ET DESTINÉS À L'USAGE PUBLIC	6
ARTICLE 5 – MAINTIENT DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINÉS À L'USAGE PUBLIC	6
ARTICLE 6 - ENTRETIEN	6
ARTICLE 7 – VOIRIES, RÉSEAUX DIVERS ET AMÉNAGEMENTS	6
7-6 SÉCURITÉ ANTI-INCENDIE	7
ARTICLE 8 – RÉALISATION DES TRAVAUX PAR TRANCHES	7
ARTICLE 9 - CONTRAT DE VENTE	7
ARTICLE 10 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ	8
ARTICLE 11 - DÉCOUVERTE D'OBJET D'ART OU DE VALEUR	8
ARTICLE 12 - AMÉNA GEMENTS SPÉCIFIQUES	8
ARTICLE 13 - BORNAGE DES LOTS	8
ARTICLE 14 - RÉCEPTION DÉFINITIVE	8
ARTICLE 15 - MISE EN POSSESSION DU TERRAIN	8
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	9
ARTICLE 1- ENGAGEMENT	9
ARTICLE 2 - MORCELLEMENT	
ARTICLE 3 - REMEMBREMENT	
ARTICLE 4 - AUTORISATIONS	
ARTICLE 5 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS.	9
ARTICLE 6- MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES BÂTIMENTS	
ARTICLE 7 - ACTIVITÉS NON COMPATIBLES AVEC LA VOCATION DU LOTISSEMENT	
ARTICLE 8 - DÉLAIS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX	10
ARTICLE 9 - UTILISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS	10
ARTICLE 10 - RÈGLEMENT D'HYGIÈNE ET DE VOIRIE	10
ARTICLE 11 - VOIRIES RÉSEAUX DIVERS ET AMÉNAGEMENT À L'INTÉRIEUR DES LOTS	10
ARTICLE 12 - DÉGRADATION DE L'ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS :	
ARTICLE 13 - AMÉNAGEMENT SPÉCIFIOUE :	12
ARTICLE 14 - DÉCOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR	13
ARTICLE 15 - NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL :	
ARTICLE 16 - NUISANCE ET POLLUTION :	13
ARTICLE 17 - GROUPEMENT DE MAINTENANCE ET DE GESTION	
ARTICLE 18 - HYGIÈNE ET MÉDECINE DU TRAVAIL	14
ARTICLE 19 - ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS	
ARTICLE 20 - FRAIS	14
REGLEMENT D'URBANISME	15
ARTICLE 2 : CLASSIFICATION DES LOTS SELON LEUR VOCATION	15
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	15
TITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION	23
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DE LA ZONE (UI) : ZONE D'ACTIVITÉ	
INDUSTRIELLES	23
CHAPITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DE LA ZONE (UBa): ZONE	
POLYFONCTIONNELLE AFFECTÉE AU CENTRE DE VIE	28
CHAPITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DE LA ZONE (UVa): ZONE VERTE	
AMÉNAGÉE	31
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE (UVd) : FORÊT	33

1

PROJET DE LOTISSEMENT DE « LA ZONE INDUSTRIELLE D'EL GOLAA »

I - SITUATION ET PRESENTATION

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : « LOTISSEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE D'EL GOLAA »

La zone industrielle d'El Golaa est située à 1,5 km environ du centre ville de d'El Golaa, dans la Délégation d'El Golaa Gouvernorat de Kébili.

Elle est située au nord de Douz et délimitée par Kébili de son côté sud.

Superficie totale à lotir

: 37 ha 24 a 03 ca objet du titre foncier N° 51300

Vocation du terrain

: industrielle

Nom du propriétaire

: Agence Foncière Industrielle « AFI »

Domiciliation

: 9 et 13 Rue 8000, Montplaisir - 1002 Tunis Belvédère

L'accès de la zone est assuré par la RR 206 reliant Douz à Kébili.

II - PROGRAMME DU LOTISSEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain et conformément au projet d'aménagement général de la zone industrielle d'El Golaa le projet de lotissement de cette zone présente le programme suivant :

Superficie brute

: 37 ha 24 a 03 ca

Superficie cessible Emprise de la voirie : 22 ha 31 a 41 ca soit 60,4 % de la superficie brute : 7 ha 19 a 51 ca soit 19,3 % de la superficie brute

Ceinture et espace vert Lots à lotir ultérieurement : 1 h 38 a 69 ca soit 3,3 % de la superficie brute : 6 h 34 a 42 ca soit 17 % de la superficie brute

Longueur de la voirie Nombre de lots industriels : 4577 ml

: 45

 $* < 5000 \text{ m}^2$ * de 5000 à 10000 m² : 36 (121265 m²) soit 54 % de la superficie cessible : 7 (57415 m²) soit 25,73 %de la superficie cessible

 $* > 10000 \text{ m}^2$

: 2 (32670 m²) soit 14,64 % de la superficie cessible

Zone industrielle d'El Golaa

N° des lots	Superficie (m ²)	N° des lots	Superficie (m ²)	N° des lots	Superficie (m ²)
1	33142	18	2395	35	7945
2	2505	19	2395	36	3845
3	2250	20	2780	37	4200
4	2715	21	2300	38	7925
5	2655	22	9895	39	7925
6	2510	23	4980	40	3595
7	2510	24	4970	41	4410
8	2510	25	15105	42	4275
9	2510	26	17565	43	4395
10	2495	27	3975	44	7905
11	2555	28	7925	45	7895
12	2455	29	4195	46	4740
13	2390	30	4160	47	4575
14	2395	31	4045	48	3605
15	2395	32	4195	49	30300
16	2395	33	4040	50	4373
17	2395	34	4310	51	2000
	-			TOTAL	285920

LE CAHIER DE CHARGES

TITRE 1: OBJET DU CAHIER DE CHARGES

Le dossier de lotissement est défini par les pièces écrites et les pièces graphiques suivantes :

Article I – Les pièces écrites : Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « LA ZONE INDUSTRIELLE D'EL GOLAA ».

Il fixe les droits et obligations de l'A.F.I, qui sera par la suite désigné « **le lotisseur** » et 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.

Article 2 – Les pièces graphiques

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

Les pièces graphiques se résument en ce qui suit :

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

TITRE II: BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Article 1 - 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° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la 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. Modifié et complété par le Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009
- 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'État ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90–17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.
- Décret n° 2008– 2818 du 4 Aout 2008 relatif à l'approbation du plan d'aménagement urbain de la ville d'El Golaa.

Article 2 - Insertion

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

TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 1 - 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'état ou à la collectivité locale concernée.

Article 2 – conditions d'exploitation des lots

Avant toute opérations de vente ou de location, le lotisseur doit réaliser tous les travaux d'aménagement, de piquetage et d'équipement nécessaires à l'exploitation du lotissement exception faite des lotisseurs autorisés par la collectivité locale concernée à échelonner les travaux d'aménagement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 3 - Piquetage des lots

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

Article 4 – Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public

Jusqu'à leur cession aux services publics, le lotisseur aura la charge de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts et aux places publiques incorporés au domaine public conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme de dépôts ou installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés au cours de la première saison de plantation.

Article 5 - Maintient de l'affectation des lots destinés à l'usage public

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

Article 6 - 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 7 – 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 :

7-1 Assainissement

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

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

7-2 Eau potable

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

7-3 Électricité

- Tous les lots sont approvisionnés en énergie électrique soit basse tension (BT) ou moyenne tension à raison de 100 KVA / ha.
- Tous les lots peuvent être alimentés en énergie moyenne tension (MT) moyennant, la construction d'un poste aérien 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.
- L'installation d'un poste aérien 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, si le réseau MT est souterrain.

7-4 Téléphone

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

7-5 Éclairage public

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

7-6 Sécurité anti-incendie

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

Article 8 – Réalisation des travaux par tranches

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement et de VRD en deux tranches.

Article 9 - Contrat de vente

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

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

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

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

Article 10 - 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 11 - Découverte d'objet d'art ou de valeur

Le lotisseur doit remettre à l'état 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 du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 12 - 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 13 - 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 14 - Réception définitive

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

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

Article 15 - 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 contestée par un procès-verbal de mise en possession contradictoire, signé par les deux parties.

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 1- Engagement

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

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 2 - Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Il est autorisé à l'aménageur l'A.F.I de morceler les lots.

Article 3 - 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 4 - 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.

Article 5 - 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 au plan de lotissement et 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.

Toute modification du projet de nature à y inclure des activités non agréées, ne peut être autorisée que si elle est prévue par les dispositions du cahier des charges et celle de l'article 65 du CATU.

Article 6- 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'A.F.I ou du GMG, s'il est créé, et d'une autorisation de bâtir modificative.

Article 7 - 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 un gène pour les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 8 - 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 trois (03) ans de la date de signature du contrat de cession.

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

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

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 2 – 6 de la loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle et afférents ou les lois relatives à la création du de l'AFI à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.

Article 9 - Utilisation des espaces publics et privatifs

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.

Afin d'assurer une qualité à la zone, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenus du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoiement constant.

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

Article 10 - 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. En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable au réseau existant. Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation.

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

Article 11 - Voiries réseaux divers et aménagement à l'intérieur des lots

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.

11 - 1 Voirie

L'acquéreur doit la réalisation des travaux de voirie à l'intérieur de son lot ainsi que des accès depuis la limite du lot jusqu'à la bordure du trottoir.

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état ou ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

11 - 2 Assainissement

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

a) - Eaux usées

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

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

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

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

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

- Température

inférieure à 35°c

- Acidité (P.H)

entre 5,5 et 8,5

- Résidu sec (M.E.S)

inférieur à 400 mg / litre.

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

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

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

b) - Eaux pluviales

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 16- alinéa 5 du présent cahier des charges.

11-3 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.

11-4 Électricité

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

Les postes seront de type cabinaire ou aérien selon la nature du réseau MT.

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 ou aérien 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.

11-5 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.

11 - 6 Servitudes spéciales

Des servitudes spéciales pourront être imposées à l'acquéreur dans certains cas particuliers, notamment pour le passage ou l'entretien des réseaux d'intérêt général. Ces servitudes seront mentionnées dans l'acte de cession.

11 - 7 Extension des réseaux

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

Article 12 - Dégradation de l'état des équipements

L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur ou le GMG procèdera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur ou le GMG en application des règles de droit commun.

Article 13 - 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 14 - Découverte d'objets d'art ou de valeur

Les acquéreurs doivent remettre à l'état 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 15 - 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.

Article 16 - 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.

16-1 - Pollution atmosphérique

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses sont obligatoires.

16-2 - 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.

16-3 - 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.

16-4 - Eaux usées

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

16-5 - 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.

16-6 - 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 17 - 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 18 - 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 19 - 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 20 - 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.

REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

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

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement portant sur les parcelles du titre foncier N°51300 dénommé zone industrielle d'El Golaa à Kébili.

Article 2 - Classification des lots selon leur vocation

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

ZONE	SUPERFICIE (m ²)
UI	218024
UBa	6755
UVa	4373
UVd	7858

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

Article 3 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones prévues par le plan d'aménagement urbain de la commune d'El Golaa.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL:

Article 3-1 - Types d'activités interdites :

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagées à cet effet. Par ailleurs, tout terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrain ou d'éboulement est interdit à la construction.

Sont également interdits :

- ✓ les grandes surfaces commerciales telles que définies par l'article 5 (bis) du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.
- ✓ les établissements de 1^{ère} catégories et leurs extensions.
- ✓ Les établissements de 2^{ème} catégorie et leurs extensions en dehors de la zone UI.
- ✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- ✓ Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors de la zone UI.
- ✓ Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet.
- ✓ L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public.
- ✓ Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 3-2 - Types d'activités autorisées sous conditions

Pour les lotissements antérieurs au présent règlement :

En application des dispositions des articles 12 et 66 nouveaux du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tels qu'ils ont été modifiés par la loi n° 2003 – 78 du 29 décembre 2003, le présent règlement du PAU d'EL Golaa; porte modification des cahiers des charges des lotissements antérieurs à son approbation et situés à l'intérieur des zones d'habitat, et ce, en ce qui concerne les retraits, les hauteurs maximales autorisées et les coefficients d'utilisation foncière (C.U.F).

Dans tous les autres cas, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU d'EL Golaa, demeurent valables, tant que leurs dispositions réglementaires sont compatibles avec le présent règlement.

Les cahiers des charges des nouveaux lotissements devront se conformer en tous points aux stipulations du présent règlement.

La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer les autorisations préalables pour tout acte de création ou de modification de construction en vue de rénovation ou d'extension.

Toute construction ou édification de quelque nature quelle soit, située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être autorisée par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les servitudes usuelles dans la commune sont celles relatives :

- Au domaine public routier (RR 206)
- Aux lignes électriques de moyenne tension
- Aux adductions d'eau potable
- Aux réseaux d'assainissement

Sont autorisées sous conditions également

3-2-1- Les opérations de lotissement

Les parcelles et les lots issus de tout nouveau lotissement doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes :

- Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions
- Être accessibles par une voie publique
- Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction

Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Toute opération de lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements et aux normes en vigueur.

2-2-2-Les opérations d'ensemble

On entend par « opération d'ensemble » un ensemble de constructions à caractère résidentiel pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements socio collectifs.

Une opération d'ensemble peut être constituée d'une même typologie ou de typologies différentes à condition d'assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet.

Le terrain support d'une opération d'ensemble est considéré vis à vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique.

Pour être autorisées, ces opérations doivent répondre aux conditions suivantes :

- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de 5000 m² et un front minimum de 50 m pour les opérations dans les zones d'extension urbaine, et une superficie minimale de 3000 m² et un front minimum de 30 m pour les opérations de rénovation dans les tissus existants, et qu'elle soit délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer d'une largeur minimale de 12 m.
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé. Pour les promoteurs immobiliers agréés, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilité et ce, conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- La conception de ces opérations doit tenir compte de leur environnement urbain, et répartir les surfaces autorisées en masses de différentes hauteurs tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, retraits etc...).
- Le changement de hauteur dans ces opérations doit être effectué graduellement de façon à ce que la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne dépasse en aucun cas un niveau. La hauteur maximale tolérée ne doit pas dépasser 18 m soit R+4.
- Toute opération d'ensemble doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs correspondant aux besoins de la population qu'elle engendrera.
- Les opérations d'ensemble doivent généralement respecter les dispositions applicables respectivement aux zones dans lesquelles elles sont autorisées. Toutefois, ces opérations pourront bénéficier de dispositions particulières qui seront définies au sein du règlement de chaque zone.
- Pour des raisons d'accessibilité, il est vivement recommandé que ces opérations ne soient autorisées que sur des parcelles donnant sur des voies existantes ou projetées d'une emprise de 15 m au minimum.
- Pour ce genre d'opérations, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,5 et le coefficient d'utilisation foncière maximum est de 2,5.

2-2-3- Les constructions à usage commercial dans les zones résidentielles

Des constructions à usage commercial peuvent être autorisées dans les zones résidentielles, et ce, le long de certains axes que le présent règlement d'urbanisme a nommé axes commerciaux et qui sont les axes marqués par des étoiles sur le plan d'aménagement. (Av.7 Novembre 1987, Av.20 Mars 1956, Av. de l'Indépendance et Rue de la liberté). Ces axes sont indiqués par des étoiles sur le document graphique.

2-2-4-Les décharges publiques

Tout dépôt d'ordures de provenance domestique ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles, ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités municipales.

2-2-5- Les stations de services

Les stations de services sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et aux carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 200 m les unes des autres quand elles sont sur une même voie. Les surfaces minimales des terrains sur lesquels ces installations pourront être autorisées, sont ainsi fixées:

- 1000 m² s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburants.
- 1500 m² s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont.
- 2000 m² dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts.
- Le terrain devra présenter un front de 40 m au minimum pour les stations de services de distribution de carburant uniquement et de 50 m pour les autres stations de services. La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25 m.

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article 3-3 - Accès et voiries

3-3-1- Desserte des immeubles

Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

Sauf indication portée au plan d'aménagement, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

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

Les parcelles destinées à l'habitat individuel ne pourront recevoir qu'un seul accès voitures. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les lots bordés par une voie strictement de desserte et lorsque aucun des accès ne sera à moins de 15 m du carrefour le plus proche.

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 10 m; elles ne doivent pas desservir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50 m. La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 m si elle est véhiculaire et de 6 m si elle est piétonne.

Les voies véhiculaires à créer auront une largeur minimale de 12 m répartis entre une chaussée de 7 m et deux trottoirs de 2,5 m chacun.

3-3-2- Routes classées

La route classée desservant le territoire de la commune d'El Golaa est la route régionale RR206. Tout aménagement d'accès sur cette route est soumis à l'accord préalable des services concernés.

3-3-3- Voies privées

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale
- en vue d'une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 m au dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 m au dessus des voies piétonnes.

Article 3-4 - Desserte par les réseaux

3-4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe. Toute alimentation en eau potable à partir des puits ou points d'eau particuliers est interdite.

3-4-2- Raccordement au réseau d'assainissement

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles aient l'agrément du service compétent et qu'elles soient en conformité avec les spécifications techniques fournies par ce dernier.

3-4-3- Branchement au réseau d'eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe.

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

3-4-4- Branchement au réseau d'électricité et de gaz

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

3-4-5- Branchement au réseau téléphonique

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

Article 3-5 - Surfaces et formes des parcelles

Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellement donnant des parcelles de formes régulières compatibles avec l'implantation des constructions et conformément au présent règlement.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de construire peut être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement.

Les surfaces et fronts minima seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement. Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au dit règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minima à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers ou autres actes de propriété individualisée.

Article 3-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics peuvent être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit à l'alignement, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des dites zones.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

Aucune saillie sur l'alignement de la voie publique n'est autorisée au rez-de-chaussée à l'exception des seuils de porte dans la limite de 30 cm comptés à partir du nu de l'alignement.

Les seules saillies autorisées sur une voie publique ou privée sont en étage et concernent exclusivement les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés à partir du nu de l'alignement ainsi que les ganarias et balcons uniquement sur les voies de 6 mètres ou plus de largeur et dans les conditions suivantes :

- hauteur libre sous saillies : 3 m au minimum comptés à partir du trottoir
- saillie maximale : 80 cm comptés à partir du nu de l'alignement sans toutefois dépasser % de la largeur de la voie
- Longueur maximale au plus égale au 1/3 de la longueur de la façade sur voie sans excéder 3 m par saillie.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport au domaine public sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux voies publiques et, le cas échéant, de respecter les prescriptions de retrait édictées par les arrêtés d'alignement.

Article 3-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers. Aucune tolérance ne peut être étudiée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois, le requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune. Dans tous les cas cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du quartier.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins.

Lorsqu'une façade autre que celles donnant sur la voie publique comporte une ou plusieurs saillies, les distances considérées par le présent règlement doivent être mesurées à partir du nu extérieur de la saillie la plus avancée. Cette disposition ne s'applique pas aux corniches et aux bandeaux ne dépassant pas 20 cm.

Article 3-8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

Article 3-9 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

Pour chacune des zones, un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable.

Article 3-10 - Hauteur maximale des constructions

Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

Article 3-11 - Aspect extérieur

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et respecter les prescriptions ci-dessous :

- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Au droit des commerces et services ouverts en retrait par rapport au domaine public, des portiques signalétiques sur rue, d'une hauteur de 2,5 m hors tout, peuvent être posés dans l'alignement des clôtures.
- La couleur des murs extérieurs et des menuiseries doivent être intégrées au contexte urbain et architectural de la région. Les matériaux brillants et réfléchissants sont prohibés dans le traitement des façades. La pose de faïence est également interdite.
- Les couvertures seront du type terrasses dalles, voûtes ou coupoles, blanchies à la chaux ou au moyen de peintures mates blanches. Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat. Les couvertures en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites.
- Sont également interdites, les couvertures en tôle ondulée notamment les auvents et portiques devant les locaux commerciaux.
- Indépendamment des souches des conduits de fumées et de ventilation, qui seront groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (40 cm au-dessus des parties les plus hautes de la construction), aucune superstructure même réduite ne devra y être érigée (telle que buanderie, cage d'escalier, installation d'étendage du linge, pergolas en maçonnerie, etc.).

D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible avec le caractère général de la commune.

Même pour les constructions inachevées et dont les travaux sont en arrêt, les terrains doivent être obligatoirement clôturés et les façades extérieures enduites et badigeonnées, et ce, à l'expiration des délais de validité des permis de construire correspondants.

Les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

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

Article 3-12 - Stationnement des véhicules

Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conforme aux ratios minima suivants :

Usage des constructions	Nom	bre de plac	es de stationnem	ent
Usage des constructions	Besoins	Besoins	Surplus pour	
	propres	générés	zones saturées	Total
Habitation :				
- Pour les logements de moins de 150 m ² SHO	1	Néant	Néant	1
- pour les logements de plus de 150 m² SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
Commerces et locaux annexes:				
- pour 100 de m ² de plancher SHO	1	2	3	6
Restaurants et locaux annexes :				
- Pour 10 m ² de plancher SHO :	0,5	0,5	1	2
Bureaux et équipements socio-collectifs :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
siège de banque ou d'assurance :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO :	1	1	2	4
Siège d'administration publique :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO :	1	1	2	4
 Hôpitaux et cliniques : Pour 100 m² de plancher SHO 	0,5	1,5	Néant	2
Salles de sport stades et salles de spectacles :				
- Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10
Établissements scolaires et universitaires :				
- Primaire et préscolaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10
Établissements hôteliers pour 100m² de plancher SHO:	0,5	1	1,5	3
Établissements industriels, artisanaux et de petits	2	1	21/	2
métiers pour 100m ² de plancher SHO :	2	1	Néant	3

L'installation des établissements industriels et commerciaux est, en outre subordonnée à la prévision, sur le terrain, des dégagements nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 m de longueur, 2,5 m de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

Article 3-13 - Espaces libres et plantations

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, ces espaces devront être plantés à raison de 50 % au moins de leur superficie. Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

Les voies dont la largeur est supérieure ou égale à 10 mètres doivent être obligatoirement bordées d'arbres d'alignement.

Article 3-14 - Coefficient d'utilisation foncière (CUF)

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, ce coefficient peut ne pas être atteint en vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7,9 et 10 relatifs à chaque zone.

TITRE I: Dispositions applicables aux lots selon leur vocation

CHAPITRE 2 : <u>Dispositions applicables aux lots de la zone (UI) :</u> Zone d'activités industrielles

Caractère de la zone

Il s'agit de zone destinée à accueillir des établissements d'activités industrielles.

Les constructions de cette zone seront de type isolé.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites

Sont interdits dans la zone UI:

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage.
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités.
- Les établissements commerciaux.
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abri fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier.
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers.
- Les forages et les puits.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

L'installation de toutes nouvelles unités industrielles est impérativement précédée par une étude d'impact à l'environnement. L'approbation de cette étude impact est déterminante pour la réalisation des projets industriels.

Toutes mesures de protection de l'environnement doivent être prises par les industriels qui veilleront à assurer une production propre qui respecte l'environnement.

L'installation d'une nouvelle unité industrielle ne doit en aucun cas gêner l'activité des unités avoisinantes déjà installés, par l'émission des poussières, déchets ou autres

Compte tenu de l'aspect économique de la région, les unités industrielles opérant dans les secteurs qui suivent sont autorisées à s'installer dans la zone industrielle :

- Les établissements industriels de 2ème catégorie dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaires, mais dont l'exploitation ne peut entre autorisée qu'à la condition que les mesures soient prises pour prévenir les dangers ou incommodités relatifs à la sécurité, la salubrité, la santé du personnel qui y est occupé.
- Les établissements industrielles de 3ème catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage et de la santé publique.
- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
- au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite m².
- au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc, ...).
- à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).
- Les centres de vie permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements industriels.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et Voiries

Les accès et voies dans les zones UI doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

3-1- La Desserte des constructions

Pour l'application du présent cahier des charges et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

Sauf indication portée au plan d'aménagement, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Tout terrain à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

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

Les voies à créer auront une largeur minimale de 15 mètres et une chaussée minimale de 7 m.

3-2 - Voies privées

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale
- en vue d'une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 m au dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 m au dessus des voies piétonnes.

Doivent être aussi respectées les caractéristiques suivantes :

- La largeur minimale de la voie sera de 15 m au minimum avec une chaussée de 7 mètres au minimum
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.
- Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

4-1 - Réseau d'eau potable

Toutes les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

4-2 - Réseau d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents préépurés répondant aux critères suivants:

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.
- Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires.
- Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS.

4-3 - Réseau d'eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe.

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

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

4-5- Réseau téléphonique

Toute construction doit permettre le branchement au réseau téléphonique et conformément aux prescriptions du service compétent (TUNISIE TELECOM).

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 1000 m² et un front minimal 30 m.

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

Les constructions doivent être édifiée à une distance minimale de 10 m de la limite de l'emprise de la voie publique et pouvant abriter des parkings a l'intérieur des lots.

Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m pourra être édifiée en limite de clôture principale, Le retrait de cette construction par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à 5 m.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers. Aucune tolérance ne peut être étudiée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois, le requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune. Dans tous les cas cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du lot.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m, en assurant l'aération et l'ensoleillement nécessaires aux locaux industriels conformément a la réglementation en vigueur et 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.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,6 sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits. Le COS minimum est fixé à 0.3

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère. Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixé à 12 mètres, soit R+2.

Article 11 - Aspect Extérieur

Les lots doivent être traités de sorte qu'ils soient compatibles et intégrés au tissu urbain environnant. Les règles suivantes sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs
- Les couleurs et le traitement des façades doivent être intégrés au paysage urbain. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier permis pour l'autorisation de bâtir
- D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible et bien intégré dans le paysage urbain général de la zone.
- Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacuées.
- 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 :
 - ✓ L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains
 - ✓ L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
 - ✓ L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.
- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 mètres.
- Les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.
- Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités locales et les services relevant du Ministère de l'équipement, chacun en ce qui le concerne et ce avant d'être apposées.

Article12- Stationnement

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

Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certains lots, les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conforme aux ratios minima spécifique à chaque zone.

L'installation des établissements industriels et commerciaux est, en outre subordonnée à la prévision, sur le terrain, des dégagements nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 m de longueur, 2,5 m de largeur et 6 m de dégagement pour les véhicules légers.

Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 300 m² couvert tout compris.

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

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 40 % de la superficie de chaque lot, comprendront :

- Les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot
- Les aires de stationnement et de manœuvre de véhicules

13.1- Espaces plantés et engazonnés

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la superficie du terrain :

- Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.
- Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone
- Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit ;
- Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :
 - ✓ de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies
 - ✓ de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle

Elles recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tous les 6 mètres et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1,2.

CHAPITRE 3 : <u>Dispositions applicables aux lots de la zone (UBa) : Zone polyfonctionnelle affectée au centre de vie</u>

Caractère de la Zone

Il s'agir d'une zone affectée au centre de vie et destinés à accueillir des services, des commerces (telles que la restauration, les commerces du voisinage, les petits services, de banques, des sièges sociaux et des sièges d'assurances, un centre de protection civile) permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements industriels et l'animation de la zone.

SECTION I: UTILISATION DU SOL

Article 1: Types d'activités interdites

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3-1 du titre relatif aux dispositions générales, sont, également, interdites les activités suivantes :

- les établissements classés de 1^{ère} et 2^{ème} catégories et leurs extensions
- les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur...)
- les stations de lavage et les ateliers de réparation de véhicules.
- les constructions à usage d'habitation au rez de chaussée.

Article 2: Types d'activités autorisées

Ils sont autorisés sous conditions dans les lots UBa, les activités suivantes :

- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone ;
- Les équipements publics de voisinage sous réserve de respecter les prescriptions d'implantation.
- Les activités commerciales et de services.
- un centre de protection civile .

SECTION II: CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.....

3-1 - Voies privées

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale
- en vue d'une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 m au dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 m au dessus des voies piétonnes.

Article 4 - Desserte par les réseaux

4-1 - Réseau d'eau potable

Les installations devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

4-2- réseau d'assainissement :

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

4-3- réseau d'eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe.

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

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

4-4 - réseaux d'électricité, de gaz (le cas échéant)

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, de gaz (le cas échéant) devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG).

4-5- réseau téléphonique :

Toute construction doit permettre le branchement au réseau téléphonique et conformément aux prescriptions du service compétent (TUNISIE TELECOM).

Article 5- Surface et front des parcelles

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 350 m² et un front minimal 18 m.

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

Les clôtures doivent respectés l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite de l'emprise de la voie publique au moins supérieur ou égale à 4 m.

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers. Aucune tolérance ne peut être étudiée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois, le requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune. Dans tous les cas cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique de la zone. Pour les parcelles d'angles, toute nouvelle construction doit être implantée partiellement sur les limites latérales des voisins et doit présenter un retrait sous forme d'une cour arrière de 36 m² de surface au moins au sol et dont le petit côté ne doit pas être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 6 m.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

Le C.O.S. est fixé à 0,65 pour les parcelles d'angles et à 0.55 pour les parcelles intermediaires.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, soit R+2, mesurés à partir du point zéro du trottoir.

Article 11 - Aspect extérieur

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain de la zone.

La couleur des murs extérieurs doit être de préférence blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal.

D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible avec le caractère général de la commune.

Les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités locales et les services relevant du Ministère de l'équipement, chacun en ce qui le concerne et ce avant d'être apposées.

Article 12 - Stationnement

Le stationnement de voitures particulières et des visiteurs doit être assuré à l'intérieur de la parcelle (zone de retrait sur voie publique). Les places de stationnement seront définies selon les normes suivantes :

- 1 place de parking pour 100 m² de bureaux,

Article 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantées ou dallées en respectant une largeur de trottoir minimum de 1,50 m continu tout le long des voies
- Les voies dont la largeur est supérieure ou égale à 15 m doivent être obligatoirement bordées d'arbres.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Le C.U.F. maximal est de 1,8.

CHAPITRE 4 : <u>Dispositions applicables aux lots de la zone (UVa) : Zone verte aménagée</u>

Caractère de la zone :

Les zones vertes aménagées sont aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriés pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'aménagement quand elles sont le long des axes routiers structurants. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites

- Les établissements classés ou non classés et leurs extensions
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exception des travaux d'intérêt public
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation de nouvelles stations de services.
- L'implantation de stations de lavage.
- Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles
- Les grandes surfaces commerciales telles que définies par l'article 5bis du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

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

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et Voiries

Néant.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Néant.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles

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

Ces projets doivent être approuvés par les services municipaux et département compétents.

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

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement.

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

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 6 m.

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

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

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut en aucun cas dépasser 0,01.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 m.

Article 11 - Aspect extérieur

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain à chaque zone.

Les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités locales et les services relevant du Ministère de l'équipement, chacun en ce qui le concerne et ce avant d'être apposées.

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

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 m de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 m.
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,50 m. Des murs pleins d'au plus 1,90 m de hauteur pourront être autorisés dans le cas des cimetières.

Article 12 - Stationnement

Néant.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,01.

CHAPITRE 5 : Dispositions applicables à la zone (UVd) : Forêt

Caractère de la zone :

Il s'agit de bandes forestières érigée le long des brises vent et sont des zones d'interdiction et classés non urbanisables en vertu de la loi 88-20 du 13 Avril 1988, relative au code forestier.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites

Toute construction, aménagement ou toute autre exploitation sont totalement interdites.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions

Néant.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et Voiries

Néant.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Néant

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles

Néant.

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

Néant

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

Néant.

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

7 0 أفريل 2015

Néant.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 11 - Aspect extérieur

Néant.

Article 12 - Stationnement

Néant

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les accès et la végétation existante doivent être conservés.

Les sujets détruits, à l'occasion de travaux d'aménagement et de construction, doivent être remplacés.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière

Néant.

Le Directeur Central des Affaires Technique

وزارة التجهوز والاسكان

والتهيئة الترابية

اللافرة الجهوية بالمهلي

مصلحا التمملة الممرانية اللجنة الجهوية للتقسيمات بقبلي

Mohamed GHARSALL