

République Tunisienne  
Ministère de l'Industrie

**AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE**  
**\* A.F.I. \***

**ZONE INDUSTRIELLE DE**  
**HAMMAM ZRIBA**

**CAHIER DES CHARGES**  
**DU**  
**LOTISSEMENT INDUSTRIEL**

République Tunisienne  
MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE  
AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE



# AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE HAMMAM ZRIBA

Promoteur : AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE  
"AFI"

Cahier des Charges

GROUPEMENT  
TEC.

HAMZAOUI Abdallah

JANVIER 2002

Appt. N°1 - Bloc9 MONIA I - Cité Olympique - 1003 TUNIS -Tél: 802 201 Fax:801 882

**AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE**  
**AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE**  
**HAMMAM ZRIBA**

**C A H I E R   D E S   C H A R G E S**

**Présentation du lotissement**

**1 - PRESENTATION :**

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé « Lotissement AFI Hammam Zriba ».

*0.1 Situation*

L'ensemble du terrain propriété de l'Agence Foncière Industrielle, qui a fait l'objet d'un levé topographique par un géomètre agréer, couvre une superficie de 30 ha environ. La surface allouée à la première tranche est 15 ha environ. Le terrain est situé au nord de la ville de Hammam Zriba, à la limite de la zone urbaine.

*0.2 Limites :*

Le périmètre destiné pour la zone industrielle est délimité :

- à l'Est, par la route régionale RR133 ;
- à l'Ouest, et par une piste carrossable à l'état de sentier ;
- au Nord, le périmètre est limité par une piste à l'état de sentier qui rejoint, aussi, la route régionale RR 133.
- au Sud, la digue de protection de la ville contre les risques d'inondations, réalisée par le CRDA de Zaghouan. Cette digue oriente les eaux de ruissellement vers l'écoulement naturel longeant la route régionale RR133 qui rejoint Oued El Hammam.

*0.3 Superficie*

La superficie du lotissement est de 15 ha environ.

*0.4 Titre de Propriété*

La propriété dont fait partie la parcelle objet du présent lotissement est dénommée  
"....." TF.....

*0.5 Droit Grevant la propriété*

Aucun.



Agence Foncier Américaine

Site: Nadi Ezamen El Hamam - Cité Mitrajek 1002 Tunis, Tunisie

## II - DESCRIPTION GENERALE DU LOTISSEMENT

L'ensemble du terrain propriété de l'AFI, qui a fait l'objet d'un levé topographique par un géomètre agréé, couvre une superficie de 30 ha environ. La surface allouée au projet de lotissement représente une première tranche de 15 ha environ.

L'aménagement proposé tient compte des résultats d'analyses effectuées sur le terrain, des contraintes du site et des recommandations faites lors des réunions avec les différents intervenants.

Le plan de lotissement s'articule autour de trois voies centraux, d'une emprise de 15 m chacun, permettant de desservir les lots.

L'accès à la zone est assuré par à l'Ouest par la voie 1, qui est reliée à la route existante à l'état de piste, et à l'Est par la voie 4.

La répartition des lots par taille est donnée au tableau suivant :

Classe	0 à 350 m <sup>2</sup>	1200 à 1500 m <sup>2</sup>	1501 à 2000 m <sup>2</sup>	2001 à 3000 m <sup>2</sup>	3001 à 4000 m <sup>2</sup>	Supérieur à 4000 m <sup>2</sup>	Voie & espaces verts	Total
Nombre de lots	15	3	2	4	10	15		49
Pourcentage (%)	31	6,12	4,08	8,16	20,04	30,6		100
Sup. totale (m <sup>2</sup> )	2813	16199	11144	10423	31309	42453	31307	181113
Superficie (%)	1,91	11,00	7,56	7,08	21,26	28,83	22,36	100
Sup. moyenne (m <sup>2</sup> )	187,53	1468,09	1592	2605,75	3478,78	5306,63		

La superficie totale cessible est de 15 ha environ. Elle est répartie par lot comme indiqué au tableau suivant et conformément au plan d'aménagement.

### Ventilation des Lots

N° d'ordre	Superficie nette (m <sup>2</sup> )	Affectation	N° d'ordre	Superficie nette (m <sup>2</sup> )	Affectation	N° d'ordre	Superficie nette (m <sup>2</sup> )	Affectation
1	3000	Centre de vie	19	1496	Lot Industriel	37	4324	Lot Industriel
2	165	Petit métier	20	1496	Lot Industriel	38	3176	Lot Industriel
3	180	Petit métier	21	1496	Lot Industriel	39	3160	Lot Industriel
4	192	Petit métier	22	2146	Lot Industriel	40	3580	Lot Industriel
5	201	Petit métier	23	1552	Lot Industriel	41	3580	Lot Industriel
6	215	Petit métier	24	1493	Lot Industriel	42	3236	Lot Industriel
7	247	Petit métier	25	1493	Lot Industriel	45	8002	Lot Industriel
8	353	Petit métier	26	1493	Lot Industriel	46	147	Petit métier
9	1424	Lot Industriel	27	1495	Lot Industriel	47	133	Petit métier
10	1627	Lot Industriel	28	1404	Lot Industriel	48	158	Petit métier
11	1409	Lot Industriel	29	1644	Lot Industriel	49	165	Petit métier
12	1506	Lot Industriel	30	3391	Lot Industriel	50	169	Petit métier
13	1527	Lot Industriel	31	3612	Lot Industriel	51	169	Petit métier
14	1644	Lot Industriel	32	4636	Lot Industriel	52	166	Petit métier
15	1644	Lot Industriel	33	3626	Lot Industriel	53	153	Petit métier
16	2367	Lot Industriel	34	2910	Lot Industriel	54	3948	Lot Industriel
17	4863	Lot Industriel	35	5140	Lot Industriel	55	4493	Lot Industriel
18	1500	Lot Industriel	36	6645	Lot Industriel	56	4350	Lot Industriel

Le lot n°1 est affecté pour abriter un centre de vie. Les lots 2 à 8 et 46 à 51 sont destinés pour les petits métiers. Les lots 9 à 45, 54 à 63 sont affectés à abriter des unités industrielles.

La voirie occupe une superficie de 25 709 m<sup>2</sup>, représentant 17,16 % de la surface cessible.

La surface cessible est de 149 806 m<sup>2</sup>. Quant à la surface des espaces verts il est de 5 598 m<sup>2</sup>, représentant 4 % de la surface cessible.

Vocation	Nombre	Surface ( m <sup>2</sup> )
Lots Petits Métiers	15	2813
Lots Industriels	34	146993
Lot Voirie	-	25709
Espaces verts	-	5598
Total :	49	181.113

## TITRE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

### ARTICLE 1 : LE CAHIER DES CHARGES:

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement. Le 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 installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

### ARTICLE 2 : LES PIÈCES GRAPHIQUES:

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

- Le plan de situation, sur un extrait de la carte topographique 1/25000<sup>ème</sup>, avec un extrait du plan d'aménagement de la ville de Hammam Zriba, spécifiant l'affectation de la zone ;
- Le levé topographique, élaboré par un expert ;
- le plan de lotissement de la future zone industrielle.

### ARTICLE 3 : SERVITUDES SPECIALES :

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

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

## TITRE 2 - BASES REGLEMENTALRES

### ARTICLE 4 : LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION 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:

- 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° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels, ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété,
- 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° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications,
- loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété,
- loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement,
- loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,
- loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office national des télécommunications,
- décret n° 91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière,
- 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° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement,
- décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement,
- arrêté du Gouverneur de Zaghouan délimitant le périmètre récurrent l'établissement d'un plan d'aménagement,
- décret ou arrêté d'approbation du plan d'aménagement de la ville de Hammam Zriba.

### ARTICLE 5 : INSERTION :

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

### TITRE 3 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

#### ARTICLE 6 : ENGAGEMENT:

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

#### ARTICLE 7 : CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS:

Avant toute opération de vente ou location le lotisseur doit réaliser tous les travaux d'aménagement de piquetage et d'équipements, nécessaires à l'exploitation du lotissement, exception faite des promoteurs immobiliers agréés, des agences foncières et 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 8 : PIQUETAGE DES LOTS:

Le lotisseur s'engage avant toute vente ou promesse de vente, à effectuer le piquetage des lots par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre.

#### ARTICLE 9 : MAINTENANCE DES LOTS INCORPORES ET DESTINES A L'USAGE PUBLIC

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, le lotisseur aura la charge, de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt 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 10 : MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINES A L'USAGE PUBLICS :

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

#### ARTICLE 11 : ENTRETIEN

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

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

#### ARTICLE 12 : VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

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

#### ARTICLE 13 : REALISATION DES TRAVAUX PAR TRANCHES

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

Le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux:

##### *13.1 - les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement :*

###### *1 - Mise en état du sol et terrassement :*

- \* démolition des constructions existantes
- \* déplacement des réseaux existants
- \* terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs.

###### *2 - voirie:*

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

- \* ouverture des plates-formes de toutes les voies,
- \* fondation des chaussées, trottoirs, passages piéton, placette et places publiques et parcs de stationnement, nécessaire à l'exploitation des lots

###### *3 - assainissement :*

Tous les travaux d'assainissement, s'il y'a lieu, (eaux pluviales et eaux usées ) nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondant

###### *4- eau potable :*

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants, principalement le domaine public des eaux dont les marges de retrait par rapport au lotissement ont été respectées conformément à la législation en vigueur.

*- électricité et gaz*

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

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

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

*v. télécommunication*

Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation de réseau de télécommunications ou de fourreaux d'attente, ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires seront examinés et arrêtés en accord avec la collectivité publique et les intervenants concernés.

*- espaces verts*

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

*13.2 Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :*

- \* remise en état des fondations des chaussées et de trottoirs.
- \* finition des trottoirs et pose des bordures
- \* exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement
- \* aménagement des passages piétons.
- \* pose des candélabres
- \* plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain
- \* achèvement de la plantation des espaces verts
- \* aménagement des aires des jeux
- \* stabilisation des talus.

**ARTICLE 14: CONTRAT DE VENTE**

Les contrats de vente établis par les lotisseurs à l'exception de l'Etat, des collectivités locales, des promoteurs immobiliers agréés et des agences foncières, doivent comporter les indications suivantes selon l'un des deux cas :

- 1<sup>er</sup> cas : pour les lotisseurs autorisés par la collectivité locale à échelonner les travaux d'aménagement :

- \* description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier le cas échéant.
- \* date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé.
- \* prix de vente du lot de terrain ayant fait l'objet de travaux d'aménagement préliminaires
- \* estimation du complément du prix de vente du lot viabilisé à l'achèvement définitif
- \* modalités de paiement
- \* date de réception des travaux d'aménagement préliminaires par la collectivité locale concernée
- \* date de la mise en possession
- \* date prévisionnelle d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs consenti par la collectivité locale concernée

2<sup>ème</sup> cas : pour les lotisseurs non autorisés à échelonner les travaux d'aménagement :

- \* description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier le cas échéant.
- \* date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé.
- \* prix de vente du lot viabilisé
- \* modalités de paiement
- \* date fixée de réception des travaux d'aménagement préliminaires par la collectivité locale concernée
- \* date de la mise en possession :

Les contrats de vente et de promesse de vente, établis par les promoteurs immobiliers agréés et les agences foncières, restent soumis aux dispositions de la loi n° 90 - 17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, telle que modifiée par la loi n°91 - 76 du 2 août 1991 et par la loi de finances pour l'année 1992.

#### ARTICLE 15: ORIGINE DE PROPRIETE

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, le lotisseur s'engage à indiquer dans le contrat de vente l'origine de la propriété dans le contrat de vente l'origine de la propriété qui est à la base

d'une réquisition d'immatriculation en principe ( acte d'achat, succession, acte de partage, donation, ect...)

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

#### ARTICLE 16 : DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR

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

#### ARTICLE 17 : AMENAGEMENT SPECIFIQUE

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

#### ARTICLE 18 : BORNAGE DES LOTS

A la date de prise en charge du lotissement par la collectivité locale concernée, le lotisseur doit justifier du dépôt, à l'office de la topographie et de la cartographie ou à un géomètre, du dossier de lotissement pour bornage avec un engagement d'établir les actes de précision, le cas échéant.

#### ARTICLE 19 : RECEPTION DEFINITIVE

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

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

## TITRE 4 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

### ARTICLE 20 : ENGAGEMENT

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

### ARTICLE 21 : MORCELLEMENT

Le lotisseur et les acquéreurs s'engagent à ne jamais morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement, à l'exception des lots aux promoteurs immobiliers agréés.

### ARTICLE 22 : 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 23 : AUTORISATIONS

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

### ARTICLE 24 : MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS

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

Toute modification du projet de lotissement, 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 celles de l'article 65 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

### ARTICLE 25 : MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES BATIMENTS

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir, sauf dispositions contraires prévues au cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

### ARTICLE 26 : ACTIVITES 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 gêne pour les habitants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

#### ARTICLE 27 : DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente. Il doit les achever dans un délai de trois ans à dater du commencement des travaux, et au cas extrême avant la date d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs du lotissement. Faute d'avoir rempli cette obligation, l'acquéreur est tenu de réparer les dommages qu'il aurait occasionnés, et ce, conformément à la législation en vigueur.

#### ARTICLE 28 : UTILISATION DES ESPACES PUBLICS:

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

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

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

#### ARTICLE 29 : REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE

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

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

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

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

#### ARTICLE 30 : VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS A L'INTERIEUR DES LOTS :

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement la charge de l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

Il a également la charge de la réalisation des parkings nécessaires, et ce, conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

L'acquéreur aura 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.

#### ARTICLE 31 : DEGRADATION DE L'ETAT DES EQUIPEMENTS

Les acquéreurs ont la charge des dépenses nécessaires à la réparation des dégâts occasionnés aux équipements, à la voirie et aux réseaux divers du lotissement, et ce, dans le cas où la responsabilité de ces dégâts leur incombe.

#### ARTICLE 32 : AMENAGEMENT SPECIFIQUE

Doivent être pris en considération lors de l'édification des bâtiments ouverts au public, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des Insuffisants moteurs.

#### ARTICLE 33 : DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR

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

#### ARTICLE 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,...) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

## **Titre 5 : Règlement d'urbanisme :**

### **Chapitre Premier : Disposition Générale :**

**Champ d'application du règlement d'urbanisme :** Le présent règlement s'applique à la totalité des lots constituant le présent lotissement.

#### **Article 35:Caractère De La zone :**

C'est la zone industrielle projeté de 17,5 Ha à Zriba Hammam ,réservée exclusivement aux activités tertiaires et secondaires (Industrie, artisanat ,bureaux ,dépôts ..)

### **Section 1 : Nature de L'utilisation du sol :**

#### **Article 36 : Types d'activités interdites:**

Toute activité autre que celle affectée à l'industrie (Industrie, artisanat ,bureaux ,dépôts ...):

- 1- Les établissements impliquant de par la nature des procédés de production ou celle des matières produits des risques importants pour la santé et la sécurité des habitants et portant atteinte à l'environnement ;
- 2- Les bâtiments à usages d'habitation
- 3- Les établissements commerciaux
- 4- Les établissements de première catégorie
- 5- L'exploitation des carrières(sablière notamment) l'extraction de matériaux pour chantiers , les forages et puits .

#### **Article 37 : Type d'activités autorisées sous conditions :**

Sont autorisées aux conditions suivantes :

- 1- La construction de logements à condition qu'ils soient destinés au personnel strictement nécessaire au fonctionnement et maintien des installations et dont la présence sur place est permanente
- 2- L'implantation de tout équipement public ou privé à condition qu'ils soient directement lié aux activités de la zone .
- 3- La construction de bureaux à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation de l'entreprise .
- 4- La construction d'un centre de vie pouvant recevoir des activités : commerciales, sportives de loisirs, des services de restauration destinés aux employés des établissements industriels.
- 5- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissement sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments .
- 6- Les stations services à conditions de se conformer aux dispositions suivantes :
  - S'implanter sur des rues supérieures à 15 mètres
  - Avoir des surfaces minimales de 1000 m<sup>2</sup> de terrains pour les la distribution de carburant 1500 m<sup>2</sup> pour les stations de pompage et lavage à deux ponts .
  - Avoir des fronts minimum de 40 m pour les stations service avec une profondeur minimale de 25 mètres .

## **Section 2: Conditions de L'utilisation du sol :**

### **Article 38: Accès et voiries :**

#### **38.1- Accès :**

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte afférents à la lutte contre l'incendie , la protection civile, le ramassage des ordures ....
- 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 .

#### **38.2-- Voiries :**

- Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie de 15 m de la largeur et d'une chaussée de 7 m minimum .
- Les voies sans issues doivent être munies à leur extrémité d'un plateau de retournement ayant 17 x 34m de dimensions permettant aux poids lourds d'effectuer aisément les demi - tours.
- Les aires de chargement et de déchargement doivent être aménagées à l'intérieur de chaque lot .
- Le plan de circulation et de stationnement doit être annexé à chaque demande d'autorisation de bâtir .

### **Article 39 : Dessert par les réseaux**

**39.1- Eau potable :** toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution .

**39.2- Eau Usée :** pour toute construction nouvelle le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire .

Le système d'assainissement est de type séparatif .Le stock de liquides dangereux ou insalubres doit comporter tout dispositif susceptible de retenir des déversements accidentels . Un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux .

Dans le cas où il existe plusieurs unités industrielles sur un même lot , il faut prévoir un regard de visite pour chaque unité industrielle .

**39.3- Eau pluviale :** Chaque projet de lotissement devra comporter une étude d'évacuation des eaux pluviales portant sur les aménagements à réaliser afin de garantir l'écoulement gravitaire des toutes les eaux de ruissellement .

Les acquéreurs devront veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement .

Les ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tel que sable, polystyrène , bois , substances huileuses etc.... , en provenance des aires de manœuvre , 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 .

Réseaux d'électricité et de téléphone : Pour toute construction ou installation nouvelle , le branchement à ces deux réseaux doit s'effectuer conformément aux prescriptions des services compétents (STE-G,TELECOM)

39.4-Tout lotissement doit être muni de l'éclairage public .

**Article 40: Surface et front des parcelles :**

Les parcelles affectées à l'industrie ont des superficies moyennes de 1500 m et une largeur de lot de 30 m en moyenne . Des mesures particulières être prévues par la commune dans le cadre d'opérations groupées dans le même programme de construction

**Article 41: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics :**

41.1-Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m pour rapport à l'alignement des rues par les lots industriels pour les lots à usage artisanal le recul sera de 3 m

41.2- L'implantation des bâtiments sur une parcelle doit être réalisée de sorte à permettre un accès direct à toutes les parties des bâtiments par les véhicules du service de la protection civile et de la sécurité

41.3- Les lots d'angle donnant sur deux voies publiques doivent observer un pan coupé d'un rayon ou d'une largeur au moins égale à 1/4 de la largeur de la voie la plus grande .

41.4- Toutefois , peuvent être implantés jusqu'à 5 m de l'alignement les bâtiments à usage de bureaux , logements de gardiens , services sociaux , à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de surface frappée de reculement .

**Article 42: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de la parcelle égale à 5 m .Les constructions annexes telles que transformateur d'énergie électrique ,détendeurs de gaz , logements de gardiens , poteaux d'incendie etc. ... ne peuvent être édifiées sur les marges de reculement et sont de préférence intégrées aux bâtiments principaux pour les lots industriels. Pour les lots de petits métiers les construction seront édifiée en bande continue .

**Article 43 :Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

Deux construction non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'une longueur au moins égale à la plus grande hauteur et jamais inférieure à 8 m .

**Article 44: Coefficient d'occupation du sol (cos)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à cos minimum 0,3 et cos maximum 0,5 . Une dérogation peut être accordée le cas échéant pour un cos maximum de 0,6 .

#### Article 45 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur absolue des constructions affectées à l'industrie ne pourra excéder 10 m comptés du pied du bâtiment au point le plus haut de la toiture. Une tolérance de 2 m pourra être accordée seulement pour les cas des construction en étages.

Hauteur relative de toute construction doit avoir une hauteur maximum égale à la distance qui la sépare avec celle située en face.

Des dérogations pourront être accordées sur demande justifiée dans le cas de contraintes techniques particulières à l'activité.

#### Article 46 : Aspect maximale des constructions :

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone en milieu urbain, notamment pour les bâtiments situés en bordure de secteur d'habitat.

Trois règles sont à respecter :

- Lorsque les matériaux de remplissage, tels que briques, parpaings, etc... seront utilisées, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec le site naturel. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- Les autorités administratives compétentes pourront exiger que les toitures en pente ne puissent être visibles et soient dissimulées par un bandeau horizontal.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,50 m.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximum de 3.00 m.

#### Article 47 : Stationnement :

Tout stationnement pour décharge ou chargement doit se faire des aires de stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Des places de parking seront prévues pour les voitures administratives à raison d'une place pour 30 m<sup>2</sup> de bureau.

En aucun cas, le stationnement ne devra se faire sur les voies de circulation.

#### Article 48 : Espaces libres et Plantations :

La surface des espaces verts et plantés sera au moins égale 10% de la surface totale.

Les marges d'isolement à planter en limite de la zone industrielle devront avoir une largeur minimum de 10 m correspondant au moins à deux rangés d'arbres. La densité des arbres à haute ligne ne pourra y être inférieure à un arbre par 70 m<sup>2</sup> de terrain.

Toutes les surfaces libres à l'exception des parkings doivent être traitées en espace vert ou dallées.

#### Article 49 : Les coefficients d'utilisation foncière (cuF)

Le coefficient d'utilisation foncière sera égal ou inférieur à 1.5 pour les lots industriels et à 1 pour les lots à usage artisanal et petits métiers.

