

REPUBLIQUE TUNISIENNE
Ministère de l'Industrie
AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE



PROJET DE REMANIEMENT ET EXTENSION
DE LA ZONE INDUSTRIELLE

« Kef Extension »

DOSSIER DE LOTISSEMENT

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

CAHIER DES CHARGES



Avril 2018

SOMMAIRE

A – PRESENTATION DU LOTISSEMENT

SOMMAIRE	1
I. PRÉSENTATION	2
II. SITUATION.....	2
III. SUPERFICIE TOTALE A LOTIR	2
IV. TITRE DE PROPRIETE	2
V. VOCATION.....	3
VI. ACCESSIBILITE	3
VII. PROGRAMME D'AMENAGEMENT.....	3
VIII. ZONING.....	3
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DE CHARGES	4
TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES.....	5
TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR.....	7
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	10
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	16
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION ..	17
TITRE I : ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET DE SERVICES: UIB	17
TITRE II : ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE (CV).....	23
TITRE III : EQUIPEMENT: (E).....	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DE LA ZONE (UVA) ZONES VERTES AMENAGEES.....	31
TITRE V : ZONE DE SERVITUDE: (NAS).....	32



LE CAHIER DES CHARGES

A - REMANIEMENT ET EXTENSION DU LOTISSEMENT

I. PRÉSENTATION

Le site de la future zone industrielle du Kef Extension est situé au Sud de la zone industrielle existante qui admet un accès sur la Route Nationale N°5 reliant Tunis à Kef au PK 160 à partir de Tunis dans le Gouvernorat du Kef.

Afin de désenclaver la zone industrielle Kef Extension et des terrains limitrophes on aura recours à trois principales actions :

- Utilisation une partie de la superficie du lot n°12 de la zone existante pour permettre l'accès à la zone Kef Extension. Le reste de la superficie de lot sera affecté au lot 22 (Centre de Vie) de la nouvelle zone
- Affecter une superficie de 7811 m² d'un terrain désenclavé dans la nouvelle zone au lot n° 7 de la zone existante.
- Aménager une voie dans la zone industrielle à la limite des terrains agricoles limitrophes

La parcelle allouée à l'extension de la Zone Industrielle fait partie du périmètre communal de la ville du Kef et accessible via les voies aménagées de la zone industrielle existante.

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé: « *Zone Industrielle du Kef Extension* ».

La parcelle de terrain concernée par la présente étude de lotissement et qui couvre une superficie de 102 507 m², constitue une propriété de l'AFL. Elle est accessible par la route nationale RN5, via la zone industrielle existante.

Une partie de la surface de la parcelle, qui représente 30% environ : 23098 m², est affectée au futur centre de formation professionnelle.

II. SITUATION

Le site d'extension objet de la présente étude de lotissement est situé au sud de la zone industrielle existante et fonctionnelle. Cette zone longe la déviation de la route nationale RN5 au niveau de la ville du Kef dans la direction de Sakiet Sidi Youssef et Tajerouine, au sud de la ville d'el Kef.

III. SUPERFICIE TOTALE A LOTIR

La délimitation du TPD, fournie par le Maître d'Ouvrage, AFL, couvre une surface totale de l'ordre de 10 ha, environ.

IV. TITRE DE PROPRIETE

Superficie totale à lotir :	102 507 m ²
Titre foncier :	TPD 60081
Nom du propriétaire :	Agence Foncière Industrielle
Domiciliation :	9 et 13, Rue 8000 – Montplaisir-1002 Tunis Belvédère





V. VOCATION

Le terrain est classé d'après le plan d'aménagement urbain de la Ville du Kef, une réserve foncière industrielle.

VI. ACCESSIBILITE

La parcelle du terrain concernée par la présente étude de lotissement est accessible par la Route Régionale RN5, déviation au droit de la Ville du Kef, en traversant la Zone Industrielle existante.

VII. PROGRAMME D'AMENAGEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement de la Zone industrielle du KEF présente les caractéristiques d'aménagement suivantes :

Type des lots	Affectation	Nombre de lots	Surface (m2)	Ratio (%)
ZONE UIb	Lots industriels cessibles	19	43466	42,40%
ZONE UIb : Lot à céder au Voisin	Lot à céder par l'AFI au lot n°7	1	7 811	7,62%
ZONE E (équipement)	Lots équipements	3	23900	23,32%
ZONE UVa	Espace vert et Ecran Végétal		1594	1,56%
ZONE CV	Centre de vie	1	1217	1,19%
ZONE NAs	Zone de servitude		11728	11,44%
VOIRIES ET TROTTOIRS	Chaussée et trottoirs		12791	12,48%
TOTAUX :		24	102 507	100%

VIII. ZONING

La Zone industrielle du Kef est divisée en 5 zones :

- ✓ **UIb : zone d'activités industrielles non polluantes et de services**: il s'agit de zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de service, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone, des dépôts ou entrepôts. Elle est destinée à des constructions isolées (51277 m²).
- ✓ **CV : Centre de vie** : il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfants, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone. (1 217 m²).
- ✓ **E : Equipement** : Il s'agit de trois lots de terrain. le premier lot, de superficie 25 m² sera affecté au poste de transformation. Le deuxième lot, de superficie 777 m², sera destiné à la station de refoulement des eaux usées de la zone industrielle. Le troisième lot de superficie 23098 m² sera affecté au centre de formation professionnelle. La surface totale affectée à ces deux lots est de 23900 m².
- ✓ **UVa : Zone d'espaces verts** : Elle regroupe une surface totale de 1594 m² à l'intérieur du lotissement composée d'une lisière de 10 m de large ceinturant le périmètre de la zone : Ecran végétal, et une bande longeant les voies projetées sur une largeur de 2.50 m.
- ✓ **NAs : zone de servitude** : il s'agit d'une zone représentant la servitude de l'écoulement à coté de la zone industrielle et au dalot d'eaux pluviales pour le drainage à l'intérieur de la parcelle objet du lotissement (11 728 m²).

B - LE CAHIER DES CHARGES

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DE CHARGES

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

ARTICLE PREMIER – LES PIECES ECRITES : LE CAHIER DES CHARGES

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

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 PIECES 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 « EL KEF » 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

ARTICLE 3: SERVITUDES SPECIALES :

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

- A l'emprise réservée au cours d'eau naturel longeant le lotissement coté Est.





TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 – 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.

- 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 de la 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.
- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962.
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n°95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- Loi N° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 - 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.
- Loi n° 2013-47 du 1er novembre 2013, portant dispositions dérogatoires concernant les procédures de changement de vocation des terres agricoles, de déclassement des terrains relevant du domaine forestier de l'Etat et de l'aménagement et de l'urbanisation des terrains situés à l'extérieur des zones couvertes par des plans d'aménagement et affectés pour l'exécution du programme spécifique pour le logement social et à la création de zones industrielles
- Arrêté du ministre de l'industrie, de l'énergie et des mines et du ministre de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable du 5 mai 2014, fixant les réserves foncières industrielles affectées à la création de zones industrielles au profit de l'agence foncière industrielle et des pôles et complexes industriels et technologiques.
- Décret n° 2010-414 du 9 mars 2010, portant changement de la vocation de deux parcelles de terre agricole, classées en zones de sauvegarde et en autres zones agricoles et modification des limites des zones de sauvegarde des terres agricoles du gouvernorat du Kef

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'Etat 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 procédera avec diligence au piquetage du terrain vendu en présence de l'acquéreur ou de ses représentants. Un procès verbal de piquetage sera établi et signé par les deux parties.

ARTICLE 4 – MAINTENANCE DES LOTS INCORPORES ET DESTINES A 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 – MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINES A 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 aménager 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, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS

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'un 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 $40m^3/j/ha$ 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 Electricité

- 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 Eclairage public

Réalisation d'un réseau d'éclairage public permettant un éclairage 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 – REALISATION DES TRAVAUX PAR TRANCHES

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

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 dès sa constitution

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



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

ARTICLE 10 - 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 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 - DECOUVERTE D'OBJET D'ART OU DE VALEUR

Le lotisseur doit remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions 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 - AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

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 - RECEPTION DEFINITIVE

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 National 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 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.

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





ARTICLE 7 - 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 une gêne pour les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

ARTICLE 8 - DELAIS D'EXECUTION 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 trois (03) ans à partir 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 constituant des cas de force majeure.

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 2 –sixièmement 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 (AFI/ CIT / POLE) 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 tenue du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant.

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

ARTICLE 10 - REGLEMENT D'HYGIENE 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 RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENT A L'INTERIEUR 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 faire 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 la réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

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 boîte de raccordement réalisé par le lotisseur.

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

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

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

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 résiduelles 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 ELECTRICITE

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 à cabine ou aérien selon la nature du réseau MT.

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

Les plans du poste à cabine 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 TELEPHONE

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 SPECIALES :

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 RESEAUX

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 - DEGRADATION DE L'ETAT DES EQUIPEMENTS :

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

ARTICLE 13 - 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 14 - 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 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 ATMOSPHERIQUE :

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

16-2 - RESIDUS 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 USEES :

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 PARTICULIERES :

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 - HYGIENE ET MEDECINE 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.



C - REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement portant sur la parcelle A du TPD 60081 (102 507 m²).

ARTICLE 2 : CLASSIFICATION DES LOTS SELON LEUR VOCATION

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

ZONE	Surface (m2)
UIb	51 277
CV	1 217
E ; Equipement , Station de refoulement, poste de transformation	23 900
NAs	11 728
Uva	1 594
Voiries et infrastructures	12791
TOTAL	102 507

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



CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION

TITRE I : ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET DE SERVICES: UIB CARACTERE DE LA ZONE

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

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL:

ARTICLE 1 :TYPES D'ACTIVITES INTERDITES:

Sont interdits:

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

ARTICLE 2 :TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS:

Sont autorisées sous conditions:

- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt ;
- les établissements industriels de 1ère, 2ème et de 3ème catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique,
- les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement:



- les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m²;
- les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc.... ;
- les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits).
- les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.

SECTION 2 -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL:

ARTICLE 3 :ACCES ET VOIRIES:

Desserte des lots ou des constructions:

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

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

Des dispositions nécessaires (retrait, décrochement, arrondis, pans coupés etc) pourront être éventuellement exigés pour que soit assurée la visibilité au croisement des voies. Les accès aux établissements industriels devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

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

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

ARTICLE 4 :DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAU POTABLE:

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

4.2 - RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT:

Tous le lotissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche du lotissement, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles soient agréées par les services de l'ONAS et de l'ANPE.

4.3 - RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX PLUVIALES:

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

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

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

4.4 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET DE GAZ:

Tout lotissement doit permettre le branchement des constructions et installations au





réseau public d'électricité et de gaz. Une poste de transformation est implantée à l'entrée de la zone industrielle.

4.5 - BRANCHEMENT AU RESEAU TELEPHONIQUE:

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

4.6 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAU ANTI-INCENDIE :

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

ARTICLE 5 :SURFACES ET FONTS:

Lot N°	Surface (m ²)	Front de Parcelle
Lot à céder au voisin	7811	00
2	1 682	40
3	1 517	30.5
4	1 530	30.0
5	3 213	42.5
6	1 957	44.0
7	1 475	29.5
8	1 525	30.5
9	1 602	41.3
10	2 994	48.9

Lot N°	Surface (m ²)	Front de Parcelle
11	3 370	48.9
12	3 370	48.9
13	2 897	48.9
14	1 911	45.6
15	1 973	39.5
16	2 405	44.0
17	2 347	52.0
18	1 972	39.5
19	2 119	39.9
20	3 607	49.5
Surface Totale :		51277 m ²

ARTICLE 6 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLIQUES :

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

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

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

ARTICLE 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 6 mètres.

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

ARTICLE 8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A 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 6 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 coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,50.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS:

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

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT ARCHITECTURAL ET ESTHETIQUE:

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

Les règles suivantes sont à respecter:

- Les couvertures seront du type charpentes, terrasses, dalles, voûtes ou coupoles. Les couvertures en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites.
- Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.

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

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

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

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

- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur l'alignement de la voie publique ne doit pas dépasser 2 mètres, elles peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublés de haies vives ou en maçonnerie pleine avec des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...)
- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur les limites séparatives latérales et

arrière, ne doit pas excéder 2.2 mètres.

11.2 - ASPECT ENVIRONNEMENTAL, ECOLOGIQUE ET ENERGIE DURABLE:

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

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT:

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

Usage des constructions	Nombre de place de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
• Etablissement industriel et annexes Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2
• Bureaux Pour 100 m ² de plancher SHO	2	1	3

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

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

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

Les places de stationnement des véhicules lourds doivent avoir au minimum 8 mètres de longueur, 4 mètres de largeur et un dégagement de :

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

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

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

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

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

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

Espaces plantés et engazonnés :

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la surface du lot. Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque



cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité. Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

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

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE:

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

- 1.80 pour les constructions en R+3 ;

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



TITRE II : ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE (CV)

CARACTERE DE LA ZONE :

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

Cette zone concerne un seul lot, couvrant une superficie totale de **1217 m²**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

SECTION 1 – OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- ✓ Toutes les activités industrielles.
- ✓ Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- ✓ Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- ✓ L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- ✓ L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- ✓ Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- ✓ Les centrales à béton.
- ✓ Les tanneries et huileries.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Sont autorisées sous conditions les établissements administratifs, notamment les sièges sociaux, les succursales et agences bancaires ou d'assurances :

- Les «Centres de Vie» permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements artisanaux et des petits métiers;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone industrielle ;
- un centre commercial d'une surface couverte ne dépassant pas 600m² par zone industrielle,
- une unité hôtelière par zone industrielle ;
- les équipements socio-collectifs (PTT, sièges de banques, jardin d'enfants, ..) ; et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantations.

SECTION 2 -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES :

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

- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres 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 lourds.



ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAU POTABLE:

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

4.2 - RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT:

Tous le lotissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche du lotissement, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles soient agréées par les services de l'ONAS et de l'ANPE.

4.3 - RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX PLUVIALES:

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

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

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

4.4 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET DE GAZ:

Tout lotissement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau public d'électricité et de gaz. Une poste de transformation est implantée à l'entrée de la zone industrielle.

4.5 - BRANCHEMENT AU RESEAU TELEPHONIQUE:

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

4.6 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAU ANTI-INCENDIE :

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

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES :

- Le lot réservé au centre de vie a une surface de 1217 m² et un front de parcelle de 24.7 m

<i>Lot N°</i>	<i>Affectation</i>	<i>Surface (m²)</i>	<i>Front de Parcelle</i>
22	cv	1217	24.7
<i>Surface Totale Cessible :</i>		<i>1217 m2</i>	



ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie publique.

- Toutefois dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur à celui existant.
- 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 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 FONCIERE :

Le coefficient d'utilisation foncière maximale est fixé à 1,80.



TITRE III : EQUIPEMENT: (E)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone réservée exclusivement aux activités administratives, aux équipements existants ou projetés à caractère administratif, culturel, éducatif, sanitaire, etc. en général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques locales et établissements publics), les autres équipements étant strictement soumis chacun au règlement de la zone où il est situé.

SECTION 1 -UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones relevant du règlement d'urbanisme relatif au plan d'aménagement urbain de la Ville du Kef, sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- les établissements commerciaux;
- les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- l'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- les forages et les puits,
- les centrales à béton, tannerie et huileries.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones relevant du règlement d'urbanisme afférent au plan d'aménagement urbain de la Ville du Kef, sont autorisés sous conditions :

- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt ;
- les locaux annexes à l'unité projetée et nécessaires à son fonctionnement;
- les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m²;
- les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc.... ;
- les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.

SECTION 2 -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES :

Desserte des lots ou des constructions:

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

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

Des dispositions nécessaires (retrait, décrochement, arrondis, pans coupés etc) pourront

être éventuellement exigés pour que soit assurée la visibilité au croisement des voies. Les accès aux établissements industriels devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

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

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

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAU POTABLE:

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

4.2 - RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT:

Tous le lotissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche du lotissement, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles soient agréées par les services de l'ONAS et de l'ANPE.

4.3 - RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX PLUVIALES:

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

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

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

4.4 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET DE GAZ:

Tout lotissement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau public d'électricité et de gaz. Une poste de transformation est implantée à l'entrée de la zone industrielle.

4.5 - BRANCHEMENT AU RESEAU TELEPHONIQUE:

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

4.6 - BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAU ANTI-INCENDIE :

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

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES :

La taille et la forme de chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

<i>Lot N°</i>	<i>Affectation</i>	<i>Surface (m²)</i>	<i>Front de parcelle</i>
1	E	23098	219.5 m
21	E	777	7 m
23	E	25	5 m
<i>Total :</i>		<i>23900 m²</i>	





ARTICLE 6 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS :

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

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

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

ARTICLE 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 6 mètres.

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

ARTICLE 8 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A 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 6 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 coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,60.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS:

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

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article II du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres sur la rue et 2 mètres sur les limites séparatives ;
- Les clôtures légères sur rue doivent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0,80 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives;
- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc.) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m²,

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT:

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

Usage des constructions	Nombre de place de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
• Bureaux et locaux de services Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2
	2	1	3

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

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

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

Les places de stationnement des véhicules lourds doivent avoir au minimum 8 mètres de longueur, 4 mètres de largeur et un dégagement de :

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

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

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

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS:

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

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

Espaces plantés et engazonnés :

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la surface du lot. Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité. Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

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

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE :

Le Coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1.8.



TITRE V : ZONE DE SERVITUDE: (NAS)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zone située aux bords de cours d'eau naturel où toute forme d'urbanisation et de construction est interdite ainsi que les travaux d'extension des constructions existantes.

Toutefois sont permis sous autorisation de l'autorité administrative compétente la complantassions de terrains nus situés à l'intérieur de cette zone.

SECTION 1 -UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES :

Toute forme de construction en dur.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Sont autorisées sous conditions les plantations d'arbres, l'aménagement des trottoirs et allées.

SECTION 2 -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'article 14 : Néant.

Le Président Directeur Général
de l'Agence Foncière Industrielle

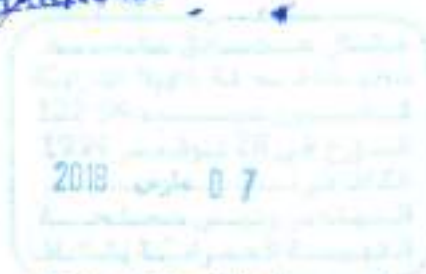
Mohamed GHARSALLAH



Vu pour la validation de signature de...
qui a été justifié de son identité par les données indiquées
N° d'inscription de signature...
Somme perçue...
N° de date de signature...



LE 25 JUIN 2018
Khoubateb CHAKROUN



وئيس مصلحة التهيئة العمرانية

والترابنة بالكاف

منيرة الخليلي

