



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



BUREAU D'ETUDES
CONSULT, ENGINEERING & SERVICES

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



: 71 807 610 -



: 71 807 866

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

AOUT 2015

SOMMAIRE

TITRE I : OBJET DU CAHIER DE CHARGES	3
ARTICLE 1 - LES PIÈCES ÉCRITES : LE CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 2 - LES PIÈCES GRAPHIQUES	3
TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	4
ARTICLE 1 - LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR	4
ARTICLE 2 - INSERTION	5
TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	6
ARTICLE 1 - ENGAGEMENT.....	6
ARTICLE 2 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS.....	6
ARTICLE 3 - PIQUETAGE DES LOTS.....	6
ARTICLE 4 - MAINTENANCE DES LOTS INCORPORES ET DESTINES A L'USAGE PUBLIC	6
ARTICLE 5 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINES A L'USAGE PUBLIC.....	6
ARTICLE 6 - ENTRETIEN.....	6
ARTICLE 7 - VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS	6
7-6 SECURITE ANTI-INCENDIE	7
ARTICLE 8 - REALISATION DES TRAVAUX PAR TRANCHES.....	7
ARTICLE 9 - CONTRAT DE VENTE.....	7
ARTICLE 10 - ORIGINE DE PROPRIETE.....	8
ARTICLE 11 - DECOUVERTE D'OBJET D'ART OU DE VALEUR	8
ARTICLE 12 - AMENAGEMENTS SPECIFIQUES	8
ARTICLE 13 - BORNAGE DES LOTS	8
ARTICLE 14 - RECEPTION DEFINITIVE	8
ARTICLE 15 - MISE EN POSSESSION DU TERRAIN	8
LA MISE EN POSSESSION DU TERRAIN AU PROFIT DE L'ACQUEREUR S'ETABLI APRES PAIEMENT INTEGRAL DU PRIX DE LA CESSION ET APRES ETABLISSEMENT DU CONTRAT DE VENTE. ELLE EST CONTESTEE PAR UN PROCES-VERBAL DE MISE EN POSSESSION CONTRADICTOIRE, SIGNE PAR LES DEUX PARTIES.	8
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	9
ARTICLE 1 - ENGAGEMENT	9
ARTICLE 2 - MORCELLEMENT.....	9
ARTICLE 3 - REMEMBREMENT	9
ARTICLE 4 - AUTORISATIONS.....	9
ARTICLE 5 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS.....	9
ARTICLE 6 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES BATIMENTS	9
ARTICLE 7 - ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC LA VOCATION DU LOTISSEMENT	10
ARTICLE 8 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX	10
ARTICLE 9 - UTILISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS	10
ARTICLE 10 - REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE	10
ARTICLE 11 - VOIRIES RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENT A L'INTERIEUR DES LOTS	10
11 - 1 VOIRIE	11
11 - 2 ASSAINISSEMENT.....	11
A) - EAUX USEES.....	11
B) - EAUX PLUVIALES.....	12
11 - 3 EAU POTABLE	12
11 - 4 ELECTRICITE.....	12
11 - 5 TELEPHONE.....	12
11 - 6 SERVITUDES SPECIALES.....	12
11 - 7 EXTENSION DES RESEAUX	12
ARTICLE 12 - DEGRADATION DE L'ETAT DES EQUIPEMENTS	12
ARTICLE 13 - AMENAGEMENT SPECIFIQUE	12
ARTICLE 14 - DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR	13
ARTICLE 15 - NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL :	13
ARTICLE 16 - NUISANCE ET POLLUTION :	13
16-1 - POLLUTION ATMOSPHERIQUE	13
16-2 - RESIDUS INDUSTRIELS	13

16-3 - NUISANCE DE BRUIT	13
16-4 - EAUX USEES	13
16-5 - EAUX PLUVIALES	13
16-6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES	14
ARTICLE 17 - GROUPEMENT DE MAINTENANCE ET DE GESTION	14
ARTICLE 18 - HYGIENE ET MEDECINE DU TRAVAIL	14
ARTICLE 19 - ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE 20 - FRAIS	14
REGLEMENT D'URBANISME	15
ARTICLE 2 - CLASSIFICATION DES LOTS SELON LEUR VOCATION	15
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	15
TITRE 1 : Dispositions applicables aux lots selon leur vocation	22
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE « A » ZONE DE LOTS INDUSTRIELS	22
CARACTERE DE LA ZONE	22
SECTION 1 - UTILISATION DU SOL	22
Article 1 - Types d'activités interdites	22
Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions	22
SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL	22
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES	22
Article 4 - Desserte par les réseaux	23
Article 5 - Surface et front des parcelles	23
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrage publiques	23
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles	24
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	24
Article 9 - Coefficient d'occupation du sol	24
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	24
Article 11 - Aspect extérieur	24
Article 12 - Stationnement	25
Article 13 - Espaces libres	25
Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière	26
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « B » ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE DE LA ZONE INDUSTRIELLE	27
CARACTERE DE LA ZONE	27
SECTION 1 - UTILISATION DU SOL	27
Article 1 - Types d'activités interdites	27
Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions	27
SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL	28
Article 3 - Accès et Voiries	28
Article 4 - Desserte par les réseaux	28
Article 5 - Surface et front des parcelles	28
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrage publiques	28
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles	29
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	29
Article 9 - Coefficient d'occupation du sol	29
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	29
Article 11 - Aspect extérieur	29
Article 12 - Stationnement	30
Article 13 - Espaces libres et plantations	30
Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière	31

LE CAHIER DE CHARGES

TITRE 1: OBJET DU CAHIER DE CHARGES

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

Article 1 – Les pièces écrites : Le cahier des charges

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

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

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

Article 2 – Les pièces graphiques

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

Les pièces graphiques se résument en ce qui suit :

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

TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Article 1 – La législation et la réglementation en vigueur

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

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones. Modifié et complété par le Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.
- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962.
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.

- Décret n° 94-1337 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- Loi N° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'État ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 - 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.

Article 2 – Insertion

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

TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 1 – Engagement

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

Article 2 – conditions d'exploitation des lots

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

Article 3 - Piquetage des lots

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

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

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

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

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

Les affectations prévues pour les lots destinés aux équipements et espaces publics doivent être respectés et en aucun cas, le lotisseur ne pourra les 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, réseaux divers et aménagements

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

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

7-1 Assainissement

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

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

7-2 Eau potable

- Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40m³/j/ha en pointe.
- Pour les acquéreurs dont les besoins ne peuvent être satisfaits par ce débit, ils doivent procéder à leurs frais au recalibrage du réseau.
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais des polices d'abonnement avant la pose du compteur ainsi que le coût de ce dernier.

7-3 Électricité

- Tous les lots sont approvisionnés en énergie électrique soit basse tension (BT) ou moyenne tension à raison de 100 KVA / ha.
- Tous les lots peuvent être alimentés en énergie moyenne tension (MT) moyennant, la construction d'un poste aérien du génie civil et l'équipement d'un poste cabine en coupure d'artère donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge par ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche.
- L'installation d'un poste aérien donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge par ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche.
- Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera uniquement à travers les postes cabines et non aériens, si le réseau MT est souterrain.

7-4 Téléphone

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

7-5 Éclairage public

Réalisation d'un réseau d'éclairage public permettant un 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 – Réalisation des travaux par tranches

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

Article 9 - Contrat de vente

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

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

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

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

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

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

Article 12 - Aménagements spécifiques

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

Article 13 - Bornage des lots

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

Article 14 - Réception définitive

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

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

Article 15 - Mise en possession du terrain

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

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACOUEREURS

Article 1- Engagement

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

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

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

Article 2 - Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

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

Article 3 - Remembrement

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

Article 4 - Autorisations

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

Les extensions par rapport au coefficient d'occupation du sol (COS) seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives.

Article 5 - Maintien de l'affectation des lots

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

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

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

Article 6- Maintien de l'affectation des bâtiments

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

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

Article 7 - Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

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

Article 8 - Délais d'exécution des travaux

- L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de six (06) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.
- Il doit également réaliser ses bâtiments dans un délai n'excédant pas de trois (03) ans de la date de signature du contrat de cession.

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

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

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

Article 9 - Utilisation des espaces publics et privatifs

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

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

Afin d'assurer une qualité à la zone, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne 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 - Règlement d'hygiène et de voirie

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur relatifs à l'hygiène et à la voirie publique. En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable au réseau existant. Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation.

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

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

L'acquéreur aura à sa charge l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers, se trouvant à l'intérieur de son lot, ainsi que leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

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

L'acquéreur aura la charge de l'aménagement et la plantation des superficies non bâties du lot, et ce, à la première saison de plantation suivant l'achèvement des travaux de construction.

Tout raccordement sur les réseaux publics pour nécessité de chantier (présence de nappe phréatique, etc.) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable accompagnée des documents techniques indispensables (plan, notices descriptives) permettant de juger de l'importance des ouvrages de décantation prévus même à titre provisoire pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux.

Les entrepreneurs, désignés par l'acquéreur et chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous réserve de l'accord de celui-ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

11 - 1 Voirie

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

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état 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'informera auprès du lotisseur de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections du réseau d'assainissement des eaux usées desservant son lot.

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

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

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

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

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

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

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

b) - Eaux pluviales

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

11 - 3 Eau potable

L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par le lotisseur.

Le compteur et le branchement seront mis en place par le concessionnaire à la charge de l'acquéreur et sur sa demande. L'acquéreur aura également à sa charge les frais des polices d'abonnement.

11 - 4 Électricité

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

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

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

Les plans du poste cabinaire de livraison ou aérien devront faire l'objet d'un agrément préalable de la STEG tant sur ses dispositions intérieures que sur les dispositions prévues pour le libre accès des agents d'exploitation de la STEG de jour comme de nuit aux cellules de coupure du câble d'alimentation.

11 - 5 Téléphone

L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par le lotisseur. Le branchement sera réalisé par l'Office National des Télécommunications à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

11 - 6 Servitudes spéciales

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

11 - 7 Extension des réseaux

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

Article 12 - Dégradation de l'état des équipements

L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur ou le GMG 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 - Aménagement spécifique

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

Article 3-13 - Espaces libres et plantations

Les parties non construites devront représenter au moins 50 % de la superficie du lot.

Elles comprendront :

- les voies de circulation des véhicules, intérieures à chaque lot
- les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules
- les espaces plantés et engazonnés
- les aires de stockage.

13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la surface du lot.

Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

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 initialement.

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 ;

Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies et 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.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 10% de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité.

13 - 2 : Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
- Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

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

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

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable.

TITRE I : Dispositions applicables aux lots selon leur vocation

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE « UI » ZONE DE LOTS INDUSTRIELS

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne des lots de superficie comprise entre 2000 à 10000 m².

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites

Dans ces zones, sont interdites :

- les bâtiments à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage.
- les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- l'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- l'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- les forages et les puits.
- les centrales à béton.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article 3 - Accès et Voiries

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile. La largeur minimale de la voie est de 15 mètres.

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

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

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

4-2 Branchement au réseau d'assainissement :

Tous les lots devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés.

c- Branchement au réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tel qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales superficielles.

d- Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone:

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

Article 5 - Surface et front des parcelles

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir des surfaces minimales de 2000 m² et un front minimum de 25 m. Les lots concernés sont :

N° des lots	Superficie	N° des lots	Superficie
1	2840	11	3523
2	2631	12	2331
3	2662	13	2513
5	5238	14	4822
6	5805	15	4068
7	3347	16	4433
8	2650	17	7986
9	3518	18	8430
10	3378		
TOTAL			70175

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

a) par rapport aux limites d'emprises des routes publiques

L'alignement du bâtiment le plus proche d'une route classée ou projetée est à implanter suivant un retrait défini par un arrêté d'alignement. Ce retrait ne devra en aucun cas être inférieur à 10 m.

b) par rapport aux limites d'emprises de la voie intérieure

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur cette voie.

c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics

Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 5 mètres.

N.B :

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait, sus indiquées, sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5 m.

NB :

Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5 m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.

Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum autorisé est de 0,5 pour les parcelles destinées aux activités industrielles, sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 10 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article 11 - Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes sont à respecter :

1 - Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs

2 - Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir

3 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal

4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt (1,9 m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 120 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives

5 - Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres vingt (2,2 m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir

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

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

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

Article 12 – Stationnement

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention. Sur cette superficie minimum de 15% de la superficie du lot, seront aménagées des parkings répondant aux prescriptions suivantes:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.
- 1 place par 5 emplois.

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

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts. L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 20% de la surface totale.

Article 13 - Espaces libres

Les parties non construites devront représenter au moins 50 % de la superficie du lot.

Elles comprendront :

- les voies de circulation des véhicules, intérieures à chaque lot
- les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules
- les espaces plantés et engazonnés
- les aires de stockage.

13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 1/10 de la surface du la surface de la parcelle.

Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

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 initialement.

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 ;

Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies et 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.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 10% de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité.

13 - 2 : Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
- Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est égal à 1 pour les installations industrielles et de 1 pour les petits métiers et l'artisanat.

Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

CHAPITRE 3 : Dispositions APPLICABLES A LA ZONE « UBa » ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE DE LA ZONE INDUSTRIELLE

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, hôtels, mosquée, jardin d'enfant, 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 le lot N°4 de superficie 2828 m².

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites

Dans ces zones, sont 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.
- Les établissements de 3^{ème} catégorie et non classés.
- Les ateliers de réparation de véhicules et leurs extensions.
- Les petits métiers urbains.
- La création de nouvelles stations de services.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions

Les types d'activités autorisées sous conditions dans ces zones sont les suivants :

- les établissements administratifs, notamment les sièges sociaux, les agences bancaires ou d'assurances.
- La création, le réaménagement et l'extension des stations de services ;
- Les équipements de loisir et d'animation.
- Les équipements publics.
- Les équipements socio-collectifs (crèches, jardins d'enfants, ect...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernées et le droit des tiers.

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article 3 - Accès et Voiries

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

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

Article 4 - Desserte par les réseaux

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants:

4-1 Réseau d'eau potable :

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

4-2 Réseau d'assainissement :

Tous les lots devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

4-3 Réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales superficielles.

4-4 Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz, et de téléphone:

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

Article 5 - Surface et front des parcelles

La parcelle a une surface de 2828 m² et un front minimum de 30 m.

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

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 4 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie. Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés. Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale. Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 4 m. Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

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

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 4 m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.

Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4 m.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum autorisé est de 0,6 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 18 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en R+4.

Article 11 - Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1 – L'aspect extérieur doit respecter les spécificités architecturales de la ville de Tataouine ;
- 2 – Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Au droit de commerces et services ouverts en retrait par rapport au domaine public, des portiques signalétiques sur rue, d'une hauteur de 2,5 mètres hors tout, peuvent être posés dans l'alignement des clôtures ;
- 3 – Les couvertures seront du type terrasses-dalles, voûtes ou coupes, blanchies à la chaux ou au moyen de peintures mates blanches. Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat. Les couvertures en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites ;
- 4 – Sont également interdites, les couvertures en tôle ondulée notamment les auvents et portiques devant les locaux commerciaux ;

5 – Indépendamment des souches des conduits de fumées et de ventilation, qui seront groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (40 cm au-dessus des parties les plus hautes de la construction), aucune superstructure même réduite ne devra y être érigée (telle que buanderie, cage d'escalier, installation d'étendage du linge, pergolas en maçonnerie, etc...). Et ce à l'exception des bâtiments à caractère collectif ou peut être tolérée l'implantation en retrait des façades des cages d'escaliers, d'ascenseurs et de montes charges ainsi que des locaux techniques de 12 m² maximum ;

6 – Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçue compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration ;

7 – D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenue et compatible avec le caractère général de la commune;

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

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

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

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

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

Article 12 – Stationnement

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

Sur cette superficie minimum de 15% de la superficie du lot, seront aménagées des parkings. Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les parties non construites devront représenter au moins 50 % de la superficie du chaque lot. Elles comprendront:

- Les voies de circulation des véhicules, intérieures à chaque lot.
- Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules.
- Les espaces plantés et engazonnés.
- Les aires de stockage

13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés

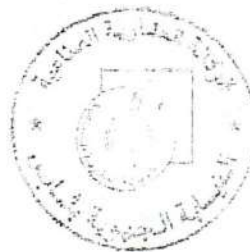
L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 1/10 de la surface de la parcelle de la surface du lot. Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 25 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager. Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit; elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité.

13 - 2 : Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués. Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise. Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes : le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains. Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue. Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est égal à 3. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).



المندوب العام
أبو حنيفة

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

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

Article 15 - Normes d'aspect architectural :

L'usage des matériaux typiques de chaque région sera favorisé dans la mesure du possible.

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

Article 16 - Nuisance et Pollution :

L'acquéreur devra s'engager à éliminer les sources de pollution et de nuisance.

Les projets d'installation présentant des risques de pollution ou de nuisance devront être soumis avant exécution à l'agrément de l'autorité compétente qui se réserve le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé.

L'acquéreur est réputé connaître la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

L'agrément du projet ne saurait être invoqué par l'acquéreur pour justifier un manquement à cette réglementation.

16-1 - Pollution atmosphérique

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

16-2 - Résidus industriels

Le lieu et le mode de stockage (exemple : conteneurs) des dépôts solides inertes dans l'enceinte de l'usine ainsi que leur mode de traitement ou d'élimination seront imposés par les autorités administratives compétentes.

16-3 - Nuisance de bruit

Le niveau de bruit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone d'activité.

De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux riverains.

16-4 - Eaux usées

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

16-5 - Eaux pluviales

L'acquéreur devra veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matière ou déchets tel que sable, polystyrène, bois, substances huileuses etc. en provenance des aires de manœuvres, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossé drainant etc..., que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées est interdit.

16-6 - Dispositions particulières

Un regard de visite sera exécuté en limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans le réseau des eaux usées.

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

L'accès à ces installations ne pourra pas être refusé aux agents des services publics intéressés.

Article 17 - Groupement de maintenance et de gestion

L'acquéreur est tenu d'adhérer au groupement de maintenance et de gestion de la zone d'implantation du lotissement, dès signature du contrat de cession.

Article 18 - Hygiène et médecine du travail

L'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du groupement d'industriels à la législation relative à l'hygiène et à la médecine du travail.

Article 19 - Assurance des constructions

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des tiers.

Article 20 - Frais

Les frais de piquetage et de bornage du lot, de mutation et d'enregistrement du contrat de cession sont à la charge de l'acquéreur.

REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

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

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement dénommé zone industrielle d'El Khabta à Tataouine.

Article 2 - Classification des lots selon leur vocation

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

ZONE	SUPERFICIE (m ²)
UI : lots entre 2000 & 10000 m2	70175
UBa : Centre de vie	2828
UVa : Zone verte	7557
Station de pompage	393
Poste de transformation	30

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

Article 3 : Dispositions communes applicables à toutes les zones

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

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 3-1 - Types d'activités interdites :

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

L'ouverture et l'exploitation de carrières sont interdites. Sont également interdits :

- les grandes surfaces commerciales telles que définies par l'article 5 (bis) du CATU ;
- Les établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie et leurs extensions en dehors des zones UI ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement;
- toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors des zones UI ;
- les campings et caravansings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet;
- l'affouillement et exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public;
- tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules et interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.

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

Pour les lotissements antérieurs au présent règlement :

Toute construction ou édification de quelles natures qu'elle soit, située aux abords immédiat d'une zone de servitude, devra être autorisée par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir. Les servitudes usuelles dans la zone industrielle de Tataouine sont celles relatives aux domaines publics et réseaux suivants :

- le domaine public hydraulique.
- le domaine public routier.
- les lignes électriques de moyen et de haute tension.
- les adductions d'eau potable.
- Les réseaux d'assainissement.

3-2-1- Les opérations de lotissement

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

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

Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

2-2-2- Les stations de services

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article 3-3 - Accès et voiries

3-3-1- Desserte des immeubles

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

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

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

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

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

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

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

3-3-2- Routes classées

Les routes classées desservant le territoire de la commune de Tataouine sont la RN19, la RR994, la RR121 et la route régionale RR111. Tout aménagement d'accès sur ces routes est soumis à l'accord préalable des services concernés.

3-3-3- Voies privées

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

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

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

Article 3-4 - Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4-5- Branchement au réseau téléphonique

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

Article 3-5 - Surfaces et front des parcelles

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

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

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

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

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

a) par rapport aux limites d'emprises des routes d'État

L'alignement du bâtiment le plus proche d'une route classée ou projetée est à implanter suivant un retrait défini par un arrêté d'alignement. Ce retrait n'est en aucun cas inférieur de 4 m.

b) par rapport aux limites d'emprises de la voie intérieure

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur cette voie.

c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics

Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 4 mètres.

NB :

- les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait, sus indiquées, sauf autorisation préalable des services concernés.
- une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 4 m.

NB : Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

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

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 4 m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.

Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 4 m.

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

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

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

Article 3-10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximale de 12 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements.

Article 3-11 - Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1 – L'aspect extérieur doit respecter les spécificités architecturales de la ville de Tataouine ;
- 2 – Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Au droit de commerces et services ouverts en retrait par rapport au domaine public, des portiques signalétiques sur rue, d'une hauteur de 2.5 mètres hors tout, peuvent être posés dans l'alignement des clôtures ;

3 – Les couvertures seront du type terrasses-dalles, voûtes ou coupoles, blanchies à la chaux ou au moyen de peintures mates blanches. Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat. Les couvertures en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites ;

4 – Sont également interdites, les couvertures en tôle ondulée notamment les auvents et portiques devant les locaux commerciaux ;

5 – Indépendamment des souches des conduits de fumées et de ventilation, qui seront groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (40 cm au-dessus des parties les plus hautes de la construction), aucune superstructure même réduite ne devra y être érigée (telle que buanderie, cage d'escalier, installation d'étendage du linge, pergolas en maçonnerie, etc...). Et ce à l'exception des bâtiments à caractère collectif ou peut être tolérée l'implantation en retrait des façades des cages d'escaliers, d'ascenseurs et de montes charges ainsi que des locaux techniques de 12 m² maximum ;

6 – Les constructions projetées doivent s'intégrer dans leur environnement naturel et urbain et être conçue compte tenu des spécificités architecturales et esthétiques de la zone et notamment celles relatives aux formes architecturales, aux matériaux de construction et à la décoration ;

7 – D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenue et compatible avec le caractère général de la commune ;

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

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

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

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

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

Article 3-12 - Stationnement des véhicules

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

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

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

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

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

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 15 % de la surface totale.