

REPUBLIQUE TUNISIENNE

Ministère de l'Industrie et de l'Energie

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

A.F.I

ZONE INDUSTRIELLE

DE KONDAR

Cahier des charges du lotissement

SOMMAIRE

VILLE DE	: KONDAR, ZONE INDUSTRIELLE.....	3	
LOTISSEMENT	: PARCELLES 162 (96)- TITRE FONCIER 4648 SOUSSE.....	3	
I.	ASPECT FONCIER.....	3	
II.	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PREVUES PAR LE PAU.....	3	
III.	CONSTRAINTES D'AMENAGEMENT.....	3	
IV- PARTI URBANISTIQUE ADOPTE ET INTEGRATION DE L'OPERATION DANS SON			
ENVIRONNEMENT.....			4
V.	PROGRAMME DU LOTISSEMENT.....	5	
VI.	PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT.....	6	
VII.	ZONING.....	7	
I.	SITUATION DE LA ZONE.....	8	
II.	CONSTRAINTES D'AMENAGEMENT.....	8	
III.	CARCTERISTIQUES DE L'AMENAGEMENT.....	9	
IV.	PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET ZONING.....	10	
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....			16
ARTICLE PREMIER –LE CAHIER DES CHARGES :			16
ARTICLE 2– LES PIÈCES GRAPHIQUES :			16
ARTICLE 3– SERVITUDES SPÉCIALES :			16
TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES.....			17
ARTICLE 4–LA LÉGISLATION ET LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR :			17
ARTICLE 5 – INSERTION :			18
TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR.....			19
ARTICLE 6 – ENGAGEMENT.....			19
ARTICLE 7 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS :			19
ARTICLE 8– PIQUETAGE DES LOTS.....			19
ARTICLE 9 – MAINTENANCE DES LOTS INCORPORÉS ET DÉSTINÉS À L'USAGE PUBLIC :			19
ARTICLE 10 – MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINÉS À L'USAGE PUBLIC.....			19
ARTICLE 11 – ENTRETIEN.....			19
ARTICLE 12– VOIRIES, RÉSEAUX DIVERS ET AMÉNAGEMENTS.....			19
ARTICLE 13– VOIRIES, RÉSEAUX DIVERS ET AMÉNAGEMENTS.....			19
- REMISE EN ETAT DES FONDATIONS, DES CHAUSSURES ET DES TROTTOIRS.....			20
ARTICLE 14– CONTRAT DE VENTE.....			20
ARTICLE 15– ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.....			20
ARTICLE 16- DÉCOUVERTE D'OBJET D'ART OU DE VALEUR.....			21
ARTICLE 18 – BORNAGE DES LOTS.....			21
ARTICLE 19–RÉCEPTION DÉFINITIVE ET PASSATION DES VIABILITÉS.....			21
ARTICLE 20– MISE EN POSSESSION DU TERRAIN.....			21
ARTICLE 21– MORCELLEMENT.....			21
ARTICLE 22- REMEMBREMENT.....			21
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....			22

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR II
CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT
Promoteur : Agence Foncière Industrielle

ARTICLE 23- ENGAGEMENT.....	22
ARTICLE 24 --MORCELLEMENT.....	22
ARTICLE 25- REMEMBREMENT.....	22
ARTICLE 26- MAINTIEN DE L'AFFECTION DES LOTS.....	22
ARTICLE 27- MAINTIEN DE L'AFFECTION DES BÂTIMENTS :.....	22
ARTICLE 28- ACTIVITÉS NON COMPATIBLES AVEC LA VOCATION DU LOTISSEMENT :.....	22
ARTICLE 29- AUTORISATIONS.....	22
ARTICLE 30- DÉLAIS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX :.....	22
ARTICLE 31- PROLONGATION ÉVENTUELLE DES TRAVAUX.....	23
ARTICLE 32- DÉCHÉANCE EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS.....	23
ARTICLE 33 - UTILISATION DES ESPACES PUBLICS.....	23
ARTICLE 34 - ENTRETIEN DES ESPACES PRIVATIFS.....	23
ARTICLE 35 - RÈGLEMENT D'HYGIÈNE ET DE VOIRIE.....	23
ARTICLE 36 - TRAVAUX À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR.....	23
ARTICLE 37 - AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE :.....	24
ARTICLE 38 - DÉGRADATION DE L'ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS :.....	24
ARTICLE 39- DÉCOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR.....	24
ARTICLE 40 - NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL :.....	24
ARTICLE 41- NUISANCE ET POLLUTION :.....	24
ARTICLE 42- GROUPEMENT DE MAINTENANCE ET DE GESTION.....	25
ARTICLE 43- HYGIÈNE ET MÉDECINE DU TRAVAIL.....	25
ARTICLE 44- ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE 45 - FRAIS.....	25
TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME.....	26
ARTICLE 46 : ZONING DE KONDAR II.....	26
ARTICLE 47 : CHAMP D'APPLICATION.....	26
ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES.....	27
ET DE PETITS METIERS : U1a.....	27
ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES.....	33
NON POLLUANTES : U1b.....	33
ZONES DES ACTIVITES DE SERVICE.....	38
ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITÉS INTERDITES.....	38
ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.....	38
ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....	38
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	38
ARTICLE 5 : SURFACE ET FRONTS DE PARCELLES.....	38
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES DES OUVRAGES PUBLICS.....	38
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DES PARCELLES.....	39
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE AYANT VOCATION À CET EFFET.....	39
ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	39
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE 11: ASPECT EXTÉRIEUR.....	39
ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	39
ARTICLE 13 : STATIONNEMENT.....	39
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	39

VILLE DE : KONDAR, ZONE INDUSTRIELLE
LOTISSEMENT : PARCELLES 162 (96)- TITRE FONCIER 4648 SOUSSE
PROPRIETAIRE : Agence Foncière Industrielle

I. ASPECT FONCIER

Le présent lotissement porte sur un terrain d'une contenance de 57 ha 46 a 64 ca objet du titre foncier n° 6648 / Parcelles 162 (96) et a fait l'objet du TPD N°69860 de propriété dite : Zone industrielle de Kondar.

II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PREVUES PAR LE PAU

Conformément aux prévisions du PAU de KONDAR 2 approuvé par décret n° 2008-3315 du 21 Novembre 2009, le terrain comporte les zones suivantes :

- Zone Uib : affectée aux activités industrielles du type manufacturier
- Zone Uia : affectée aux activités artisanales non polluantes et de petits métiers. Elle peut recevoir des habitations aux étages destinées aux personnels ou au gérant de l'entreprise.
- Zone Nas : affectée aux zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouvertes en permanence ou périodiques au public.

La nature et les conditions d'utilisation du sol sont définies par le cahier des charges.

III. CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

A) Plusieurs contraintes ont conditionné l'aménagement de la zone, notamment :

- La future zone industrielle est implantée à coté de la RN2 sur une longueur de 500 m, l'aménagement de la ZI nécessite un éloignement de 35.
- La zone est limité par Oued El Hallouf sur tout la coté Est, l'aménagement de la ZI nécessite un éloignement de celle ci d'une distance de 25 m.
- La ligne électrique MT implantée dans la zone

B) Absence des équipements dans la périphérie de la zone :

La situation de la zone nécessite des investissements lourds pour le raccordement de la zone par les réseaux d'eau potable et d'électricité et à la station d'épuration projetée

- Accès au site

L'accès à la zone se fera par la route nationale °2 reliant la ville de Kondar et le Gouvernorat de Kairouan, puis par la voie projeté à double voie en enrobé traversant le périmètre à aménager sur une longueur de 150ml environ.

IV- PARTI URBANISTIQUE ADOPTE ET INTEGRATION DE L'OPERATION DANS SON ENVIRONNEMENT

Le parti urbanistique adoptée étant celui dicté par le plan d'aménagement urbain du la ville de KONDAR, le voisinage, l'aspect foncier, et de la façon suivante :

a) Pour l'affectation des lots :

Le lotissement prévoit un ensemble de **131 lots** affectés à des activités diverses et réparties comme suit :

- ❖ les lots de N° 1 au N°101 (1-101) d'une superficie de **404354 m²** sont destinés à recevoir des activités à caractère industriel du type manufacturier
- ❖ les lots de N° 102 au N°130 (102 – 130) d'une superficie de **25580 m²** sont destinés à recevoir des activités artisanales non polluantes et de petits métiers
- ❖ Le lot n° 73+74 d'une superficie de **2730 m²** est affecté à un centre de service, il s'agit d'une zone destinée à recevoir un centre de vie d'activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- ❖ Le lot n° 131 S d'une superficie de **416 m²** est destiné à recevoir la station de pompage des eaux usées

b) Pour la voirie et le stationnement des véhicules

Le tracé des voies tient compte :

- Des voies existantes et limitrophes de la zone industrielle et notamment la RN2
- De l'arrêté d'alignement du DPR
- d'une voirie composée de 15 m et de 24 m d'emprise

Le stationnement des véhicules est assuré soit à l'intérieur de chaque lot conformément aux dispositions prévues par le plan d'aménagement de KONDAR soit le long des trottoirs des voies.

c) Pour les espaces verts

Le lotissement prévoit plusieurs types d'espaces verts à planter :

-Les espaces plantés et engazonnés dans chaque lot selon la disposition du règlement d'urbanisme prévu.

-La ceinture verte et de protection large de 10 m, prévue par l'étude d'impact du projet

- Les espaces verts prévues par le plan d'aménagement de KONDAR

V. PROGRAMME DU LOTISSEMENT

Le programme de lotissement dont le parti urbanistique adopté, est développé ci-haut, porte sur la création de :

- Un ensemble de lots répartis comme suit
 - 99 lots pour établissements industriels
 - 0 lots pour des activités commerciales
 - 29 lots pour des activités de petits métiers
 - 2 lots pour centre de vie
 - 0 lot pour centre de la Protection civile
 - 1 lot pour la station de pompage des eaux industrielles
- Une voirie composée des voies d'emprise de 15 m et de 24 m
- un ensemble d'espaces verts

Bilan général des surfaces

Superficie brute du titre	: 57 4664 m ²
Zone aménagée	: 57 4664 m ² (soit 100,00 % de la superficie brute)
Superficie cessible	: 432664 m ² (soit 75.30 % de la zone aménagée)
Emprise de la voirie	: 92 270 m ² (soit 16.05 % de la zone aménagée)
Espace vert aménagée	: 49 314 m ² (soit 8.58 % de la zone aménagée)
Centre de vie	: 2730 m ² (soit 0.47 % de la zone aménagée)
Station de pompage	: 416 m ² (soit 0.07 % de la zone aménagée)

Nombre de lots	: 131 lots
* Zone Uib	: 99 lots
* Zone Uia (activités de petit métiers et de service)	: 29 lots
* Zone Uba1	: 2 lot
* Station de pompage	: 1 lot

VI. PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement en une seule tranche et comprend les travaux suivants :

- La mise en état du sol et terrassement
- Ouverture des plates-formes, fondation des chaussées, trottoirs et parking
- Construction du réseau intérieur des eaux usées
- Construction du réseau intérieur des eaux pluviales.
- Réseau d'éclairage public.
- Réseau d'électrification en MT/BT.
- Réseau d'alimentation en eau potable.
- Réseau anti- incendie
- Réseau téléphonique
- Réseau gaz naturel.
- Aménagement paysager.

VII. ZONING

La zone industrielle **KONDAR 2** est divisée en quatre zones réparties comme suit :

- **Zone Uib**: la zone Uib concerne 99 lots du lotissement de KONDAR 2 dont la superficie cessible est de 404354 m². il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités industrielles, des activités complémentaires concourantes au développement de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.
- **Zone Uia**: la zone Uia concerne 29 lots du lotissement de KONDAR 2 dont la superficie cessible est de 25580 m². il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités de petits métiers et de service.
- **Zone UBa** : la zone UBa concerne 2 lots du lotissement de KONDAR 2 dont la superficie cessible est de 2730 m². Il s'agit d'une zone destinée à recevoir un centre de vie de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- **Zone UVa** : la zone Uva concerne l'aménagement d'espaces verts et l'implantation d'un écran végétal sur une superficie de 49314 m². Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouvertes en permanence ou périodiques au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares, pouvant être munis des installations appropriées pour loisirs et les jeux d'enfants.

I. SITUATION DE LA ZONE

Le site du projet est situé au centre d'une terre agricole actuellement nue distante de 3 km au Sud de la ville de kondar. La parcelle est actuellement dotée par des aménagements de conservation des eaux et des sols (des banquettes).

Le périmètre de la zone est limité par oued El Hallouf au Nord Est, par Henchir Ad Diwan au sud Est, par Henchir Sorrah Al Bgar puis Sabkhat Al Kalbiyya à l'Est, par Hmadit As Shih au nord ouest et par la RN2 entre les deux points kilométriques 27,110 et 27,430 au Sud.

L'accès à la zone se fera par la route nationale °2 reliant la ville de Kondar et le Gouvernorat de Kairouan.

Le terrain à aménager est un terrain qui constitue une propriété de l'AFI, objet du titre foncier n° 6648 / Parcelles 162 (96) d'une superficie de 574664 m² et a fait l'objet du TPD N°69860 de propriété dite : Zone industrielle de Kondar.

II. CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

C) *Plusieurs contraintes ont conditionné l'aménagement de la zone, notamment :*

- La future zone industrielle est implantée à coté de la RN2 sur une longueur de 500 m, l'aménagement de la ZI nécessite un éloignement de 35.
- La zone est limité par Oued El Hallouf sur tout la coté Est,
- La ligne électrique MT implantée dans la zone.

D) *Absence des équipements dans la périphérie de la zone :*

La situation de la zone, nécessite des investissements lourds pour l'équipement de la zone.

- ✓ **Eaux usées** : Kondar est dépourvue de réseau d'assainissement d'eau usée et elle est déchargée de la responsabilité de l'office national de l'assainissement.
- ✓ **Eau potable** : La conduite Ø315 de la SONEDE est distante de 1000 m de la zone industrielle projeté.
- ✓ **Téléphone** : Eloignement du réseau existant

III. CARCTERISTIQUES DE L'AMÉNAGEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement de la **Zone Industrielle Kondar II** présente les caractéristiques d'aménagement suivantes :

Superficie brute du titre	: 57 4664 m ²
Zone aménagée	: 57 4664 m ² (soit 100,00 % de la superficie brute)

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR II
CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT
Promoteur : Agence Foncière Industrielle

Superficie cessible	: 432664 m ² (soit 75.30 % de la zone aménagée)
Emprise de la voirie	: 92 270 m ² (soit 16.05 % de la zone aménagée)
Espace vert aménagée	: 49 314 m ² (soit 8.58 % de la zone aménagée)
Centre de vie	: 2730 m ² (soit 0.47 % de la zone aménagée)
Station de pompage	: 416 m ² (soit 0.07 % de la zone aménagée)

Nombre de lots	: 131 lots
* Zone Uib	: 99 lots
* Zone Uia (activités de petit métiers et de service)	: 29 lots
* Zone Uba1	: 2 lot
* Station de pompage	: 1 lot

IV. PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET ZONING

La zone industrielle **Kondar II** est divisée en quatre zones réparties comme suit :

- **Zone Uib**: la zone Uib concerne 99 lots du lotissement de Kondar II dont la superficie cessible est de 404354 m². il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités

industrielles, des activités complémentaires concourantes au développement de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.

- **Zone U1a** : la zone U1a concerne 29 lots du lotissement de Kondar II dont la superficie cessible est de 25580m². Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités artisanales et de petits métiers.
- **Zone Uba** : la zone Uba concerne 2 lots du centre de vie dont la superficie est de 2730m²: il s'agit d'une zone destinée à recevoir un centre de vie d'activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- **Zone UVa** : la zone Uva concerne l'aménagement d'espaces verts et l'implantation d'un écran végétal sur une superficie de 49314 m². Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouvertes en permanence ou périodiques au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares, pouvant être munis des installations appropriées pour loisirs et les jeux d'enfants.
- La zone industrielle de Kondar II sera aménagée comme suit :

DESIGNATION	TOTAL	NOMBRE DE LOTS	%
Zone UIb	40 ha 43a 54ca	99	70.36%
Zone U1a	2 ha 55a 80ca	29	4.45%
Zone Uba : Centre de vie	27a 30ca	02	0.47 %
Superficie cessible	43ha 26a 64ca	130	75.30%
Zone UVa : Zone verte aménagée	4ha 93a 14ca		8.58 %
S. de pompage E.U	4a 16 ca	01	0.07 %
Emprise de la voirie	9ha 22a 70ca		16.05 %
Total Lotissement	57ha 46a 64ca	131	100,00%

SUPERFICIE DES LOTS KONDAR II

N° des lots	Superficie m2						
1	4569	42	3752	83	2769	124	1273
2	4808	43	4411	84	2798	125	757
3	5051	44	1875	85	3022	126	1274

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR II
CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT
Promoteur : Agence Foncière Industrielle

4	4794	45	2503	86	3132	127	757
5	6511	46	2329	87	3567	128	996
6	6063	47	3388	88	3554	129	1168
7	4064	48	3214	89	3855	130	645
8	4022	49	3177	90	4292	Ev1	7414
9	6973	50	3227	91	8400	Ev2	18429
10	4994	51	3672	92	6034	Ev3	6588
11	5026	52	3610	93	6063	Ev4	3836
12	6815	53	3684	94	6276	Ev5	810
13	6669	54	3622	95	6895	Ev6	8248
14	5204	55	3536	96	5041	Ev7	2489
15	6706	56	3608	97	5314	Ev8	1000
16	5708	57	3820	98	5430	Ev9	500
17	8594	58	3622	99	5918	131 S, pompage	416
18	2704	59	2787	100	3743	Voirie	92270
						Nas : servitude ceinture verte	2214
19	2105	60	2100	101	6930	Total	574664
20	1927	61	2380	102	751		
21	1781	62	2949	103	781		
22	5352	63	4469	104	684		
23	4569	64	3431	105	598		
24	5196	65	3883	106	778		
25	3931	66	4981	107	995		
26	4235	67	4226	108	989		
27	4092	68	3549	109	972		
28	4083	69	3910	110	973		
29	3455	70	4697	111	774		
30	2203	71	3251	112	676		
31	2503	72	2716	113	577		
32	1992	73 C,V	1350	114	497		
33	3825	74 C,V	1380	115	560		
34	3095	75	3165	116	1264		
35	2982	76	3224	117	750		
36	2869	77	3522	118	1272		
37	5503	78	3693	119	757		
38	4926	79	2769	120	1274		
39	6076	80	2789	121	757		
40	5329	81	3022	122	1274		
41	4254	82	3131	123	757		

DETAILS DES LOTS KONDAR II

N° des lots	Superfici m2	VOCATION	AFFECTATION	TYPE	FRONT (m)
-------------	--------------	----------	-------------	------	-----------

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR II
CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT
Promoteur : Agence Foncière Industrielle

1	4808	UIb	Isolé	Industriel	63,21
2	5051	UIb	Isolé	Industriel	61,23
3	4794	UIb	Isolé	Industriel	61,91
4	6511	UIb	Isolé	Industriel	63,14
5	6063	UIb	Isolé	Industriel	65,86
6	4064	UIb	Isolé	Industriel	60,05
7	4022	UIb	Isolé	Industriel	60,05
8	6973	UIb	Isolé	Industriel	60,05
9	4994	UIb	Isolé	Industriel	60,05
10	5026	UIb	Isolé	Industriel	60,05
11	6815	UIb	Isolé	Industriel	60,05
12	6669	UIb	Isolé	Industriel	60,05
13	4808	UIb	Isolé	Industriel	60,05
14	5204	UIb	Isolé	Industriel	60,05
15	6706	UIb	Isolé	Industriel	63,69
16	5708	UIb	Isolé	Industriel	50,32
17	8594	UIb	Isolé	Industriel	62,83
18	2704	UIb	Isolé	Industriel	52,23
19	2105	UIb	Isolé	Industriel	50,37
20	1927	UIb	Isolé	Industriel	50,37
21	1781	UIb	Isolé	Industriel	49,35
22	5352	UIb	Isolé	Industriel	50,32
23	4569	UIb	Isolé	Industriel	51,04
24	5196	UIb	Isolé	Industriel	50,32
25	3931	UIb	Isolé	Industriel	51,04
26	4235	UIb	Isolé	Industriel	50,32
27	4092	UIb	Isolé	Industriel	51,04
28	4083	UIb	Isolé	Industriel	50,32
29	3455	UIb	Isolé	Industriel	51,04
30	2203	UIb	Isolé	Industriel	43,32
31	2503	UIb	Isolé	Industriel	50,06
32	1992	UIb	Isolé	Industriel	43,89
33	3825	UIb	Isolé	Industriel	76,29
34	3095	UIb	Isolé	Industriel	40,01
35	2982	UIb	Isolé	Industriel	40,01
36	2869	UIb	Isolé	Industriel	40,01
37	5503	UIb	Isolé	Industriel	92,71
38	4926	UIb	Isolé	Industriel	51,04
39	6076	UIb	Isolé	Industriel	63,18
40	5329	UIb	Isolé	Industriel	51,04
41	4254	UIb	Isolé	Industriel	63,18
42	3752	UIb	Isolé	Industriel	51,04
43	4411	UIb	Isolé	Industriel	63,18
44	1875	UIb	Isolé	Industriel	46,78
45	2503	UIb	Isolé	Industriel	50,06
46	2329	UIb	Isolé	Industriel	55,41

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR II
CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT
Promoteur : Agence Foncière Industrielle

47	3388	UIb	Isolé	Industriel	64,18
48	3214	UIb	Isolé	Industriel	53,41
49	3177	UIb	Isolé	Industriel	53,2
50	3227	UIb	Isolé	Industriel	53,38
51	3672	UIb	Isolé	Industriel	60,38
52	3610	UIb	Isolé	Industriel	60,17
53	3684	UIb	Isolé	Industriel	60,17
54	3622	UIb	Isolé	Industriel	60,38
55	3536	UIb	Isolé	Industriel	60,38
56	3608	UIb	Isolé	Industriel	60,17
57	3820	UIb	Isolé	Industriel	60,17
58	3622	UIb	Isolé	Industriel	60,38
59	2787	UIb	Isolé	Industriel	49,67
60	2100	UIb	Isolé	Industriel	40,27
61	2380	UIb	Isolé	Industriel	40,79
62	2949	UIb	Isolé	Industriel	52,55
63	4469	UIb	Isolé	Industriel	67,16
64	3431	UIb	Isolé	Industriel	48,61
65	3883	UIb	Isolé	Industriel	51,31
66	4981	UIb	Isolé	Industriel	68,74
67	4226	UIb	Isolé	Industriel	70,44
68	3549	UIb	Isolé	Industriel	70,44
69	3910	UIb	Isolé	Industriel	70,44
70	4697	UIb	Isolé	Industriel	70,44
71	3251	UIb	Isolé	Industriel	54,12
72	2716	UIb	Isolé	Industriel	46,68
73 C,V	1350	Uba	Isolé	Services	55,85
74 C,V	1380	Uba	Isolé	Services	57,05
75	3165	UIb	Isolé	Industriel	50,06
76	3224	UIb	Isolé	Industriel	52,53
77	3522	UIb	Isolé	Industriel	52,55
78	3693	UIb	Isolé	Industriel	56,32
79	2769	UIb	Isolé	Industriel	50,36
80	2789	UIb	Isolé	Industriel	50,36
81	3022	UIb	Isolé	Industriel	50,36
82	3131	UIb	Isolé	Industriel	50,36
83	2769	UIb	Isolé	Industriel	50,36
84	2798	UIb	Isolé	Industriel	50,36
85	3022	UIb	Isolé	Industriel	50,36
86	3132	UIb	Isolé	Industriel	50,36
87	3567	UIb	Isolé	Industriel	59,26
88	3554	UIb	Isolé	Industriel	56,42
89	3855	UIb	Isolé	Industriel	57,51
90	4292	UIb	Isolé	Industriel	66,23
91	8400	UIb	Isolé	Industriel	93,34
92	6034	UIb	Isolé	Industriel	63,18

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR II
CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT
Promoteur : Agence Foncière Industrielle

93	6063	UIb	Isolé	Industriel	63,18
94	6276	UIb	Isolé	Industriel	63,18
95	6895	UIb	Isolé	Industriel	78,36
96	5041	UIb	Isolé	Industriel	50,14
97	5314	UIb	Isolé	Industriel	50,1
98	5430	UIb	Isolé	Industriel	50,18
99	5918	UIb	Isolé	Industriel	64,07
100	3743	UIb	Isolé	Industriel	50,14
101	6930	UIb	Isolé	Industriel	109,53
UIA					
102	751	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
103	781	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
104	684	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
105	598	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
106	778	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
107	995	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
108	989	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
109	972	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
110	973	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
111	774	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
112	676	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
113	577	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
114	1057	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
115	636	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
116	628	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
117	750	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
118	1272	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
119	757	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
120	1274	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
121	757	UIA	Jumelé	Pet métier et	

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR II
CAHIERS DES CHARGES DE LOTISSEMENT
Promoteur : Agence Foncière Industrielle

				serv	
122	1274	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
123	757	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
124	1273	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
125	757	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
126	1274	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
127	757	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
128	996	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
129	1168	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
130	645	UIA	Jumelé	Pet métier et serv	
Ev1	7414	Uva	Néant		
Ev2	18429	Uva	Néant		
Ev3	6588	Uva	Néant		
Ev4	3836	Uva	Néant		
Ev5	810	Uva	Néant		
Ev6	8248	Uva	Néant		
Ev7	2489	Uva	Néant		
Ev8	1000	Uva	Néant		
Ev9	500	Uva	Néant		
lot 131 S, de pompage	416		Néant		
Voirie	92517				

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier –Le cahier des charges :

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

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

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

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

Article 2– Les pièces graphiques :

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

« Le dossier de lotissement » comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir au 1/2500^{ème}
- Un plan parcellaire côté du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000^{ème}
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1000^{ème},
- Un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble à l'échelle 1/1000^{ème}
- Un plan de zoning à l'échelle 1/1000^{ème}.

Article 3– Servitudes spéciales :

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

- aux constructions existantes autorisées
- aux réglementations spécifiques aux ouvrages ou construction existants
- aux éléments particuliers au terrain tels que : relief, nature du sol, glissement de terrain ,
risquers d'information et autres.

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

Article 4–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.

-Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 Décembre 2003, la loi n° 2005-71 du 4 Août 2005, la loi n° 2009-9 du 16 février 2009 et la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009.

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 et par la loi n° 2009-34 du 23 Juin 2009 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
 - Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
 - Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans lesdites zones.
 - Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°2003-78 du 29 décembre 2003, la loi n°2005-71 du 4 Aout 2005, la loi n°2009-9 du 16 Février 2009 et la loi n°2009-29 du 9 Juin 2009 .
- 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, telle qu'il a été complété et modifié par le décret n° 2005-1991 du Juillet 2005.
- 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
- Loi N° 93-100 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 87-656 du 20 Avril 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.
- Décret n° 2009-73 du 13 Janvier 2009, relatif à la fixation des conditions et modalités de recouvrements, des participations des occupants, des exploitants et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.
- Loi n° 94-35 du 24 février 1994 relative au code de protection des sites archéologiques et des métiers artisanaux modifiée et complétée par la Loi n° 2001-118 du 6 Décembre 2001
- Arrêté 2008-46 du 2 janvier 2008 relatif à la création d'une périmètre d'intervention foncière au profit de l'Agence foncière d'Habitation
- Décret n° 1484 du 14 Juin 2010 Novembre 2009, relatif à l'approbation de plan d'aménagement de la commune de KONDAR.

Article 5 – 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 6 – Engagement

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

Article 7 – Conditions d'exploitation des lots :

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement et de piquetage nécessaires à l'exploitation du lotissement. Toutefois le lotisseur a la possibilité d'échelonner les travaux d'aménagement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Article 8– Piquetage des lots

le lotisseur procédera au piquetage du terrain vendu aux frais de l'acquéreur avant l'établissement du contrat de vente par les services compétents .

Article 9 – Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public :

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, le lotisseur aura la charge de l'entretien et le gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publics et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt au installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés au cours de la première saison de plantation.

Article 10 – Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage public

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

Article 11 – Entretien

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés. Cette clause ne dispense pas le lotisseur, les concepteurs, et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuels et civiles, conformément à la législation en vigueur.

Article 12– Voiries, réseaux divers et aménagements

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

Article 13– 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 :

A- Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement

13-1 Mise en état du sol et terrassement :

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

13-2 Voirie

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

- Ouvertures des plates-formes de toutes les voies

- Fondations des chaussées, trottoirs, passage piétons, placettes et places publiques et parcs de stationnement nécessaires à l'exploitation des lots
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

13-3 Assainissement

Réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement nécessaire à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants. Ainsi la 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.

13-4 Eau potable

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants

- Approvisionnement en eau potable, de tous les lots, à raison de 40 m³/j/ha.
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

13-5 Electricité et gaz

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

Tous les lots sont approvisionnés en énergie électrique à raison de 100 KVA / ha, moyenne tension (MT).

Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera à travers les postes cabines et non aériens, dans le cas où le réseau MT est souterrain.

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

13-6 Téléphone

Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation du réseau de télécommunications ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires, seront examinés et arrêtés en accord la collectivité publique et les intervenants concernée. Approvisionnement en lignes téléphoniques à raison de 4 lignes par lot.

13-7 Aménagement des espaces verts

L'aménagement de la ceinture verte et des espaces verts conformément au plan du lotissement (plantation des arbres, arbustes et plantes vivaces)

13-8 Eclairage public

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

13-9 Sécurité anti-incendie

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

A- B- Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement

- remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs
 - finition des trottoirs et finitions des bordures
 - exécution de couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement
 - aménagement des passages piétons
 - pose des candélabres

Article 14- 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 15- 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 16- Découverte d'objet d'art ou de valeur

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

ARTICLE 17- Aménagement 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 18 – Bornage des lots

A la date de prise en charge du lotissement par la collectivité locale, le lotisseur doit justifier du dépôt, à l'Office de la topographie et de la cartographie ou les organismes agréés, du dossier de lotissement pour bornage avec un engagement pour l'établissement des actes de précision des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public.

Article 19–Réception définitive et passation des viabilités

Après l'achèvement des travaux du lotissement et à l'occasion de la réception définitive le lotisseur doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

- Le Groupement de Maintenance et de Gestion (GMG) de la zone, pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur du lotissement et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée.
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour le réseau d'électricité
- TUNISIE TELECOM pour le réseau de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Le lotisseur doit aussi fournir au GMG et à la collectivité publique locale concernée, un plan de bornage et cinq (05) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.

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

Les travaux et viabilisation du lotissement ne sont déclarés achevés 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 et éclairage public
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public
- TUNISIE TELECOM pour le réseau 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 20– Mise en possession du terrain

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

Article 21– Morcellement

Le lotisseur a le droit de morceler ses lots et ce après l'autorisation de la collectivité locale et après présentation d'une demande pour la modification partielle ou totale du lotissement préalablement à la vente et ce conformément à la réglementation en vigueur.

Article 22- Remembrement

Le lotisseur peut remembrer deux ou plusieurs lots et en constituer un lot unique en maintenant la vocation prévue et respecter les dispositions réglementaires du présent cahier des charges .

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 23- Engagement

L'acquéreur est tenu d'obtenir les autorisations administratives requises conformément à la législation en vigueur.

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

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

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

Article 24 --Morcellement

Il est strictement interdit aux acquéreurs de morceler leur lot. Toutefois la collectivité locale peuvent autoriser les demandes de modifications faites par un ou plusieurs propriétaires de lots à conditions qu'elles soient compatibles avec les règlements d'urbanisme applicable à la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts des autres propriétaires.

Article 25- 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 26- Maintien de l'affectation des lots

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

Il ne pourra se prévaloir du refus par l'administration de l'activité qu'il projette d'exercer pour dénoncer le contrat de cession établi par le lotisseur.

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

Article 27- 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, sauf dispositions contraires prévues au présent cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

Article 28- Activités non compatibles avec la vocation du lotissement :

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

Article 29- 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.

La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques entre les propriétaires voisins et pourront être autorisées dans les conditions citées à l'article 7 du règlement d'urbanisme.

Article 30- 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 vente

-L'acquéreur est appelé à commencer les travaux de construction dans un délai d'un (1) an à compter de la date de signature de l'acte de vente

-Il doit également réaliser son projet dans un délai n'excédant pas trois (3) ans de la date de signature du contrat de cession.

Article 31- Prolongation éventuelle des travaux

Les délais d'exécution des travaux seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Les difficultés techniques ou de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 32- Déchéance en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 26 et à l'article 27 du présent cahier des charges et à l'article .2 cinquièmement de la loi n° 97-31 du 20 mai 1997 modifiant et complétant la loi 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle et afférent à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.

Article 33 - Utilisation des espaces publics

Tout acquéreur s'interdit de placer sur les espaces publics et particulièrement les voies et les places, tout dépôt de matériaux, d'ordures ménagères ou autres. Il lui est également interdit toute construction ou installation sur le domaine public même à titre provisoire ou précaire.

Article 34 - Entretien des espaces privatifs

Afin d'assurer une qualité à la zone, L'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant. En aucun cas, il ne sera toléré que ce terrain, en totalité ou en partie, reste en friche.

Article 35 - Règlement d'hygiène et de voirie

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur relatifs à l'hygiène et à la voirie publique.

Article 36 - Travaux à la charge de l'acquéreur

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

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

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

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

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

36- 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 32 du présent cahier des charges.

36 - 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 assurés 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 37 (5^{ème} alinéa) du présent cahier des charges.

36 - 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 de mutations des polices d'abonnement.

36 - 4 Electricité

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

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

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

36 - 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.

36 - 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.

36 - 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 37 - 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 38 - 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 39- Découverte d'objets d'art ou de valeur

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

Article 40 - Normes d'aspect architectural :

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

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement tel que définies à l'article 11 du règlement d'urbanisme.

Article 41- Nuisance et Pollution :

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

Les projets d'installation présentant des risques de pollution ou de nuisance devront être soumis avant exécution à l'agrément de l'autorité compétente qui se réserve le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé. L'acquéreur est réputé connaître la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

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

1) Pollution atmosphérique :

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

2) Résidus industriels :

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

3) Nuisance de bruit :

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

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

4) Eaux usées :

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

5) Eaux pluviales :

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

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

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

6) Dispositions particulières :

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

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

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

Article 42- 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 43- 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 44- 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 45 - Frais

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

TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME

Article 46 : Zoning de Kondar II

La zone industrielle Kondar II est divisée en quatre zones réparties comme suit :

- **Zone UIa** : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités artisanales.
- **Zone UIb**: il s'agit d'une zone destinée à recevoir, des activités industrielles, des activités complémentaires concourantes au développement de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.
- **Zone Uba** : il s'agit d'une zone destinée à recevoir un centre de vie d'activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- **Zone Uva** : Zones vertes : Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins et squares, pouvant être munis des installations appropriées pour loisirs et les jeux d'enfants.

Article 47 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux zones UIb, UIa, Uba, Uva du lotissement dénommé « Zone Industrielle « **Kondar II**»».

ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS : UIa

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones réservées exclusivement aux activités artisanales et aux petits métiers non polluants.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- Les établissements commerciaux,
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, 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
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
 - Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Les locaux annexes de l'établissement artisanal nécessaires :
 - o au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m²;
 - o au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...);
 - o à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).
- Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements artisanaux et des petits métiers;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités artisanales et de petits métiers.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voiries :

- La largeur minimale de la voie sera de 12 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 provoquent aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules lourds.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a - Réseau d'eau potable :

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

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

b - Réseau d'assainissement :

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

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

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

c- Réseau d'eaux pluviales :

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

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

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

d- Réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, le branchement aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux lignes téléphoniques se fera conformément aux prescriptions des services compétents.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- une surface minimale de 400m² et un front minimum de 20 mètres pour les lots destinés aux activités artisanales et aux centres de vie.

N° des lots

Superficie m2	
	UIA
102	751
103	781
104	684
105	598
106	778
107	995
108	989
109	972
110	973
111	774
112	676
113	577
114	497
115	570
116	1264
117	750
118	1272
119	757
120	1274
121	757
122	1274
123	757
124	1273
125	757
126	1274
127	757
128	996
129	1168
130	645
TOTAL	25580

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique.

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

L'implantation des constructions devra se faire comme suit :

- Au niveau des limites latérales, les constructions seront jumelées deux à deux avec un retrait ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4m.
- Au niveau de la limite postérieure, les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 4m.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même 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 4 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,50.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 18 mètres, soit R+3.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne devra en aucun point excéder la largeur de la voie augmentée du retrait.

Article 11 - Aspect extérieur :

Les règles suivantes sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement 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 :
 - * L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;
 - * L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
 - * L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.
- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 mètres.

Article 12- Stationnement :

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 50 % de la superficie de chaque lot, comprendront :

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

Espaces plantés et engazonnés

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

- 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 ;
- Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit ;

- Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :

* de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;

* de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

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

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,50.

ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

NON POLLUANTES : UIb

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones réservées aux activités industrielles non polluantes.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- Les 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
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Les établissements industriels de 2^{ème} catégorie dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers ou inconvénients relatifs à la sécurité, la salubrité, la santé du personnel qui y est occupé.
- Les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
 - * au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m²;
 - * au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...);
 - * à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).

- Les établissements destinés aux activités artisanales et aux petits métiers urbains ;
- Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements industriels ;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voiries :

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

- La largeur de la voie sera de 15mètres
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a - Réseau d'eau potable :

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

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

b - Réseau d'assainissement :

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

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

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

c- Réseau d'eaux pluviales :

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

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

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

d- Réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, le branchement aux lignes de transport d'énergie électrique et de gaz et aux lignes téléphoniques se fera conformément aux prescriptions des services compétents.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- une surface minimale de 1500 m² et un front minimum de 25 mètres pour les lots à vocation industrielle ;

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

les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique.

Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 5m de l'alignement les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens et services sociaux à conditions que leur emprise au sol ne dépasse pas 25% de la surface du retrait sur voie.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,50.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 18 mètres, soit R+3.

Pour des raisons inhérentes à l'activité industrielle cette hauteur pourra atteindre 20 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur :

Le plan d'aménagement recommande que ces zones soient traitées de sorte qu'elles soient compatibles et intégrées au tissu résidentiel environnant.

Les règles suivantes sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement 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 :

* L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;

* L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

* L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 mètres.

Article 12- Stationnement :

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parking à raison d'une place pour 50m² de plancher, sur la base de 25 m² de surface par voiture.

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

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 50 % de la superficie de chaque lot, comprendront :

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

Espaces plantés et engazonnés

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

- 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 ;
- Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit ;
- Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :
 - * de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;
 - * de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

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

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 2.

Caractère de la zone

La zone UBa du lotissement « Kondar II » : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir le centre de vie de la zone industrielle de Kondar II

Cette zone concerne au total 02 lots couvrant une superficie totale de 27a 30 ca. Cette zone concerne les lots suivants :

N°des lots	Superficie m2
73 C,V	1350
74 C,V	1380
Total : zone UBa	2730

Les lots 73 et 74 d'une superficie de 2730 m² de la zone UBa1 est destiné pour le centre de vie. Il s'agit d'un lot 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, mosquée, PTT, jardin d'enfant, restaurants, ...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Tous les établissements industriels
- Les établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie
- Le stockage et dépôt de tout type et en particulier ceux nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement
- Les activités de réparation de tous véhicules .

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.

- les équipements publics sous réserve du respect des prescriptions d'implantation.
- le réaménagement et les extensions des stations de services

Section 2. - Conditions de l'utilisation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Tout terrain à lotir au à bâtir doit être desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes ou projetées.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public. toute alimentation en eau potable à partir de puits ou points d'eau particuliers est interdite.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

Article 5 : Surface et fronts de parcelles

Pour être constructible, une parcelle doit avoir au minimum une surface de 300 m² avec un front minimum de 12m.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

Le retrait sur voie et emprise publique devra être égal au moins 6 m.

Les constructions de sous-sol est autorisée à condition qu'il ne dépasse pas l'emprise de la masse.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

Le retrait minimum par rapport aux limites séparatives postérieures et latérales sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 4m.

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

Dans le cas de deux bâtiment situé dans un même lot, le retrait minimum a respecter sera égal à la hauteur du bâtiment le plus haut. Sauf dans le cas ou la construction voisine présente un mur pignon aveugle : la distance est alors égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.6 au maximum.

Les garages , annexes et dépendances sont obligatoirement intégrés à la masse principale de la construction.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à R+ 6 soit 25 mètres au maximum sans jamais dépasser l'emprise de la voie augmentée du retrait de part et d'autre de la voie..

ARTICLE 11: ASPECT EXTÉRIEUR

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications dans le paysage urbain doivent respecter les prescriptions ci-dessous.

11-1- Aménagement extérieur des constructions

Les ouvrages et installations servant à l'aménagement extérieur des constructions devront respecter la salubrité et le bon usage des espaces publics . Leur aménagement et leur entretien ne devront créer aucun désagrément ni aucune gêne aux voisins et aux passants. Ils doivent notamment ne pas masquer les appareils d'éclairage publics et de signalisation ni gêner la pose, l'entretien et l'usage de ces appareils, des édicules et de toutes installations établies par les services publics ou concédés.

Lorsqu'ils pourraient masquer les emplacements réservés aux plaques de rues et aux numéros d'immeubles, de nouveaux emplacements seront fixés en accord avec les services concernés.

Les ouvrages d'aménagement extérieurs des constructions doivent prendre appui sur celles-ci sans participer d'aucune façon à leur stabilité.

Ils doivent respecter leur salubrité et leur habitabilité et notamment, ne pas masquer les baies de fenêtres : portes et boutiques, que les locaux desservis soient occupés ou non

11-2- Cloture

Les clotures sur rue sont interdites jusqu'à la limite du retrait réglementaire.

Les clotures sur le reste des limites séparatives ne peut en aucun cas dépasser les 2 m comptés à partir de la cote seuil du trottoir.

ARTICLE 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le terrain laissé libre entre la construction et les limites de la parcelle sera aménagé et planté en jardin. Les espaces verts cédés à la commune devront être entretenus par celles-ci.

ARTICLE 13 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 6 places par 100 m² de plancher SHO.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIÈRE

Le CUF maximum est fixé à 4 au plus.

ZONES VERTES AMENAGEES : UVa

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones vertes aménagées essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Ces zones sont aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection le long des axes routiers et autour des zones industrielles. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire du plan d'aménagement urbain de la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Type d'activités interdites :

Sont interdits dans cette zone, les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics et leur fonctionnement.

Article 2 - Type d'activités autorisées :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie : -----néant

Article 4 - Desserte par les réseaux : -----néant

Article 5 - Surface et forme des parcelles :

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement après avis du service municipal concerné. La conception du projet doit définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés. Ces projets doivent être approuvés par le service municipal compétent.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 6 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions devront satisfaire les conditions suivantes :

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à une distance minimale de 6 mètres.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,01.

Article 10 - Hauteur maximale :

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 5 m.

Article 11 - Aspect extérieur :

Les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, la hauteur de la clôture ne doit excéder en aucun point 2 mètres ;

Article 12 - Stationnement :

- Le stationnement lié à ces espaces sera assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour chaque zone, le projet d'aménagement doit tenir en compte des besoins en parkings à l'intérieur de la parcelle.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

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

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

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