



29 JAN 2003

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

PRESENTATION DU LOTISSEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KONDAR



* Ville	:	KONDAR
* Lotissement du titre foncier	:	6648 parcelle n° 355 Zone A
* Propriété dite	:	Enfidha
* Propriétaire	:	A.F.I

Le présent lotissement porte sur le titre foncier n° 6648, parcelle n° 355 Zone A

1 - Dispositions prévues par le plan d'aménagement

La parcelle objet du lotissement se trouve sur la GP n° 2 à 2km de la ville de Kondar en direction de Kairouan . Elle est à vocation industrielle du type isolé.

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

2 - Caractéristiques physiques de la parcelle à lotir :

De forme rectangulaire, bordant la route G.P. 2 en direction de Kairouan. Le terrain est plat il ne se prête à aucune érosion ou une exposition aux phénomènes naturels, l'accès au lotissement est assuré par la route G.P. 2.

3 - Parti urbanistique adopté et intégration dans son environnement :

Le parti urbanistique adopté étant celui fixé par le plan d'aménagement de la ville de Kondar. La zone est destinée à la construction de bâtiments à caractère industriel et de services et dont l'aménagement doit être conçu de façon à lui conférer un caractère essentiellement urbain et ne pas apporter de nuisances à l'environnement.

De par la typologie du bâti, le gabarit des masses et leurs hauteurs et la densité de constructions, le présent lotissement s'intégrera parfaitement dans son environnement caractérisant le tissu urbain de la zone industrielle.

4 - Programme de l'opération :



Etant donné la surface exigée minimale de 1500 m² pour avoir un lot constructible dans cette zone, le programme de lotissement se réduit à la création de lots aux numéros de 1 à 23 tous prévus pour la construction des établissements à caractère industriel et de services.

Il prévoit la création de six voies projetées de 15m et la route G.P. 2 existante reliant Kondar-Kairouan et servant d'accès principal au terrain objet du présent lotissement.

Pour les superficies des lots voir ci-joint plan de lotissement.

CAHIER DES CHARGES



* Ville	:	Kondar
* Lotissement du titre foncier	:	6648 Parcelle n° 355 Zone A
* Propriété dite	:	Enfidha
* Propriétaire	:	A.F.I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

1/ Présentation :

Le lotissement de la zone industrielle projetée de Kondar se présente comme suit :

⊙ Situation :

Le lotissement est situé à l'ouest de la ville de Kondar sur la route nationale GP2, à environ 2 km du centre ville en direction de Kairouan.

⊙ Limites :

Le lotissement est limité comme suit :

- au Nord	:	Terrain agricole
- au Sud	:	Terrain agricole
- à l'Est	:	Route G.P. 2
- à l'Ouest	:	Terrain agricole

⊙ Superficie totale :

La surface totale à lotir étant celle du titre foncier n° 6648 de 139.319 m².

⊙ Titre de propriété :

La propriété est constituée du titre foncier n° 6648 constitué de la parcelle n° 355 Zone A propriété dite : ENFIDHA.

⊙ Droit gravant la propriété :

Le titre foncier n'est gravé d'aucun droit ou de servitude.

⊙ Nom de propriétaire :

Agence Foncière Industrielle

⊙ Domiciliation :

2, Rue Badii Ezzamen, Cité El Mahrajène - Tunis.



2/ Description générale du lotissement :

a - Affectation des parcelles :

Conformément au plan d'aménagement de la ville de Kondar, les parcelles affectées à l'industrie avec un R+1 au max.

b - Programme de lotissement :

* Définition des Zones et Vocation des lots

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle et de services toutes les constructions sont discontinues les unes par rapport aux autres sous forme d'isolée.

* Numérotation des lots sont numérotés de 1 à 21 (+ 2 bis et 3 bis)

* Surface réservée à la voirie est de 15738 m².

* Surface des espaces verts : 7865 m².

* Surface des lots constructibles : surface totale des lots = 117596 m².

* Nombre prévisionnel de lots : 23

c- Accès au lotissement :

L'accès au lotissement est assuré par la route existante G.P.2 reliant Kondar - Kairouan. et autre rue projetées de **15 m**.

3/ Coloriages des plans :

Pour une meilleure lecture des plans, ceux-ci portent les couleurs suivantes :

- la limite du terrain est marquée d'un trait rouge.
- la limite entre lots est marquée d'un trait bleu
- Les arrêtees d'alignements sont maquées d'un trait vert.

**CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT
ET DES DISPOSITIONS D'IMPLANTATIONS
DES PROMOTEURS INDUSTRIELS
DANS LA ZONE INDUSTRIELLE**



TITRE I- BASES 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.

- 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 du 24 mai 1962
- Loi n°65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels, ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n°68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n°76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- 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 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office nationale de l'assainissement
- Loi n° 93-100 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements
- Loi n°95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire
- Loi n°84-1556 du 29/12/1984 réglementant les lotissements industriels
- Décret n°91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- 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°94-1885 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°94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- 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 national de l'assainissement.
- Décret n°94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles.
- 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.
- Arrêté du ministère 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.



TITRE II- OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article 1- Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé Zone Industrielle de KONDAR.

Il constitue un document contractuel entre l'Agence Foncière Industrielle et l'acquéreur qui déclare solennellement l'accepter dans son intégralité.

Article 2- Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité « publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement. 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 3-L'A.F.I et le promoteur s'engagent à se conformer à la législation en vigueur en matière de sauvegarde de l'environnement et particulièrement aux dispositions du décret n°91-362 du 13 mars 1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact

Article 4- Pièces graphiques :

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

« Le plan de lotissement » comporte les pièces graphiques suivantes:

- Le plan de situation du terrain à lotir .
- Le plan parcellaire et topographique côté.
- Le plan de lotissement (désignation des lots et la voirie).

Article 5- Servitudes spéciales :

Le présent lotissement respecte l'alignement de la G.P. 2 suivant l'arrêté n° 168 du 12 Novembre 2001.

TITRE III- OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'A.F.I

Article 6- La mise en possession du terrain au profit de l'acquéreur s'établit après paiement intégral du prix d'achat .Elle est constatée par un procès-verbal de mise en possession signé par les deux parties .

Article7-L'Agence Foncière Industrielle garantit au promoteur la jouissance paisible les lieux .

Article 8- L'Agence Foncière Industrielle procédera à l'assainissement de l'assiette foncière de la zone cédée dans des délais raisonnables .

Article 9-L'Agence Foncière Industrielle s'engage à exécuter dans les meilleures délais les travaux de viabilité ci-dessus énoncés :

9.1- Mise en état des sols et terrassement

- La démolition des constructions existantes.
- Le déplacement des réseaux existants .
- Les terrassement d'intérêt général, à l'exclusion du remblai ou déblai intérieurs aux lots qui restent du ressort de l'acquéreur

9.2- Voirie

L'exécution des travaux de voiries : chaussées , trottoirs nécessaires à la desserte des lots .

9.3- Assainissement

L'exécution des travaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux usées nécessaires à la desserte des lots de terrains ,mise en place d'un regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement .

9.4- Eau potable

L'exécution de tous les travaux des conduites et distribution situés sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants. L'approvisionnement en eau potable est à raison de:

- 40 m³/j/ha pour l'industrie
- 10 m³ /j/ha pour les services

9.5- Electricité

La mise en place d'un réseau d'éclairage public et d'un réseau de moyenne tension . Approvisionnement en électricité à raison de:

- 100 KW/ ha en réseau MT ou BT pour l'industrie
- 25 KW /ha en réseau BT pour les services



9.6-Télécommunication

L'exécution de tous les travaux de génie civil du réseau principal, approvisionnement en lignes téléphoniques.

9.7-Eclairage public

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

9.8-Sécurité anti-incendie

Réalisation des réseaux et équipements de sécurité anti-incendie conformément aux prescriptions de l'Office de la Protection Civile.

9.7- Espaces Verts

L'exécution de tous les travaux nécessaires à l'aménagement des espaces verts y compris les plantations .

Article 10- Réception définitive

Les travaux et viabilisation de lotissement ne sont déclarés achevés qu'après obtention obligatoire des certificats de conformité auprès des services concernés suivants:

- La collectivité publique locale concernée par la voirie
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux électriques d'éclairage public et du gaz
- Les PTT pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction de l'eau potable
- L'Office National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Tous les ouvrages et installations établis seront entretenus en bon état par les soins de L'AFI et à ses frais jusqu'à leur remise aux organismes gestionnaires.

Article 11- Bornages des lots

L'AFI 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.



Titre IV: Obligations A La Charge Du Promoteur Industriel

Section I Obligations Générales



Article 12 - Le promoteur s'engage à s'acquitter du prix d'achat du terrain dans les délais convenus avec l'Agence Foncière Industrielle .

Article 13 - Le promoteur reconnaît avoir considéré toutes les contraintes administratives, techniques et financières pour la réalisation de son projet. Il 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

Article 14- L'acquéreur d'un lot de terrain dans le secteur d'activités industrielles devra fournir l'attestation de dépôt de déclaration ou la décision d'avantage délivrée par L'Agence de Promotion de L'Industrie , valable dans la région où est implantée la zone ou le cas échéant l'autorisation administrative nécessaire .

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

Article 15- Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement .

Article 16- 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 17 - Le promoteur est tenu d'utiliser le terrain cédé exclusivement aux fins de réaliser son projet prévu dans le contrat de vente.

Article 18-Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

Il est interdit, 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 qu'aux voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 19- Autorisation

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.



Section II Travaux à la charge de l'acquéreur

Article 20- L'acquéreur aura à sa charge l'exécution de tous les travaux se trouvant à l'intérieur du terrain qu'il a acquis et s'engage à réaliser ses branchements particuliers aux différents réseaux de la zone selon les exigences des services concernés et conformément aux conditions techniques requises .

-Les travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques .

-D'une manière générale l'acquéreur devra, après exécution des branchements, remettre sans délai les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et faire son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires .

-L'acquéreur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui ou par les entrepreneurs qu'il a mis à son service aux ouvrages des voiries et des réseaux divers exécutés par L'AFI.

les travaux de viabilité à la charge du promoteur concernent notamment :

20.1- Mise en état du sol et terrassement

Terrassements généraux nécessaires aux constructions et voies et réseaux divers intérieurs au lot.

20.2- Voirie

Travaux de voirie à l'intérieur du lot ainsi que des accès depuis la limite du lot jusqu'à la bordure du trottoir .

-L'acquéreur ne devra en aucun cas utiliser la voirie pour déposer les matériaux de construction ou gêner la circulation .

-L'acquéreur devra après exécution de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre sans délai les sols dans l'état où il se trouvaient avant les travaux et supportera la charge des réparations des dégâts qu'il aurait causés .



20.3- Assainissement

- Les affluents devront être traités avant leur rejet dans les réseaux d'assainissement qui lui sont réservés 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 répondre aux conditions prévues par les règlements sanitaires.

- L'acquéreur assurera la séparation des eaux (eaux pluviales et eaux usées) et raccordera les réseaux exclusivement sur les boîtes de raccordement réalisées par L'AFI

-Les acquéreurs devront veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement. Tout déversement en puisard fossé drainant etc..., que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées est interdit.

20.4- Eau potable

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

-Le compteur et le branchement seront mis en place par le concessionnaire à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

20.5- Electricité

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

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

-Les plans du poste 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.

20.6- 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.

20.7- Raccordement à la voie ferrée

Si l'acquéreur demande lors de la signature de l'acte de cession à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions du cahier d'établissement d'entretien et d'exploitation des embranchement particuliers de la S.N.C.F.T Ces servitudes seront mentionnées dans l'acte de cession.

20.8- 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 .



Article 21- Lors de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra obtenir l'accord de L'AFI sur la puissance électrique installée. Les débits d'eau qui lui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi aux calculs des avant-projets de réseaux . Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits, sauf accord préalable de L'AFI ou à défaut de l'autorité administrative compétente .

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne seront pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés .

Article 22- Les entrepreneurs désignés par l'acquéreur, chargés de la construction de ses bâtiments pouvant utiliser les voies et ouvrages construits par L'AFI sous réserve de l'accord de celle-ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

L'acquéreur est responsable des dommages occasionnés aux ouvrages des voiries, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par L'Agence Foncière Industrielle et causés par un usage abusif de ses entrepreneurs .

Pendant la durée de la construction, les matériaux et engins ne pourront être déposés en dehors du lot sauf accord préalable de L'AFI .

Article 23- Délais d'exécution des travaux

L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze mois à partir de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

L'acquéreur doit réaliser son projet dans un délai n'excédent pas trois ans à partir de la date de signature du contrat de cession .

Article 24- Prolongation éventuelle des délais

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 25- Déchéance

Dans le cas où l'acquéreur ne réalise pas son projet dans les délais fixés dans le contrat de cession et prévues par l'article 23 (2^{ème} alinéa) et l'article 24, il sera obligatoirement déchu de son droit sur le lot et ce, par arrêté du ministre chargé de l'industrie.

Article 26- Enseignes

Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur en conformité avec l'article 25 du présent cahier des charges .

**Article 27- Adhésion au G .M.G**

L'acquéreur est tenu d'adhérer au groupement de maintenance et de gestion de la zone d'implantation de son projet (GSM) en vue d'assurer l'entretien et la maintenance des parties communes .

En outre, l'acquéreur devra obtenir l'accord de L'AFI avant de procéder à la réalisation d'équipements faisant double emploi avec les équipements collectifs susceptibles d'être implantés sur la zone.

Article 28- 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 29- 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 30 - 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 approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 31 - 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.

Titre V - Règlement d'urbanisme

Section I Disposition Générales



-Champs d'application du règlement d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à la totalité des lots issus du lotissement portant sur le titre foncier n° 6648 Parcelle n° 355 Zone A le présent lotissement dénommé zone industrielle de KONDAR.

-Caractère De La zone

C'est la zone industrielle projetée de 14 ha 11 a 99 ca à KONDAR Gouvernorat de SOUSSE, réservée exclusivement aux activités industrielles et de services, susceptibles de favoriser leur intégration dans le milieu urbain.

Section II

Occupation du sol

Article 32 : Nature de L'utilisation du sol

32-1- Types d'activités interdites

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

-Les établissements impliquant de par la nature des procédés de production ou celle des matières produits des risques importants pour la santé et la sécurité des habitants et portant atteinte à l'environnement.

-Les bâtiments à usages d'habitation

-Les établissements commerciaux

-Les établissements de première catégorie

-L'exploitation de toute carrière (sablière notamment)

-l'extraction de matériaux pour chantiers

-les forages ou puits .

32-2- Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées aux conditions suivantes :

-La construction de logements à condition qu'ils soient destinés au personnel strictement nécessaire au fonctionnement et maintien des installations et dont la présence sur place est permanente .

-L'implantation de tout équipement public ou privé à condition qu'ils soient directement lié aux activités de la zone .

-La construction de bureaux à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation de l'entreprise .

-La construction d'un centre de vie pouvant recevoir des activités : commerciales, sportives de loisirs, des services de restauration destinés aux employés des établissements industriels.

-Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments .

-Les stations services à condition de se conformer aux dispositions suivantes :

*S'implanter sur des rues supérieures à 15 mètres

*Avoir des surfaces minimales de 1000 m² de terrains pour la distribution de carburant, 1500 m² pour les stations munis de lavage et graissage et 2000 m² de terrains pour les stations de pompage et lavage à deux ponts.

*Avoir des fronts minimum de 40 m pour les stations de pompage et 50 m pour les stations de service avec une profondeur minimale de 25 m.



Article 33- Conditions de L'utilisation du sol

33 .1- Accès et voiries

33.1.1- Accès :

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

- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique .

33.1.2- Voiries :

- Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie de 15 m de largeur et d'une chaussée de 7 m;

- Les voies sans issues doivent être munies à leur extrémité d'un plateau de retournement ayant 17 x 34m de dimensions permettant aux poids lourds d'effectuer aisément les demi -tours.

- Les aires de chargement et de déchargement doivent être aménagées à l'intérieur de chaque lot .

- Le plan de circulation et de stationnement doit être annexé à chaque demande d'autorisation de bâtir .

33.2 Desserte par les réseaux

33.2.1- **Eau potable** : toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'eau public de distribution .



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

Le système d'assainissement est de type séparatif .Les stocks de liquides dangereux ou insalubres doit comporter tout dispositif susceptible de retenir des déversements accidentels .

Un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux .

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

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

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

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

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

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

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

33.2.5-**Eclairage public** :Tout lotissement doit être muni de l'éclairage public .

33.3- Surface et front des parcelles

Les parcelles affectées à l'industrie ont des superficies minimales de 1000m² et une largeur minimale de lot de 25m². Des mesures particulières être prévues par la commune dans le cadre d'opérations groupées dans le même programme de construction.

33.4- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publiques :

33.4.1- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement des rues pour les lotissements industriels. Pour les constructions à usage de petits métiers , le retrait minimal est de 3 m.

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

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

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



33.5- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

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

Pour les lots à usage de petits métiers, les constructions seront édifiées en bande continue.

33.6-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

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

33.7: Coefficient d'occupation du sol (cos)

Le coefficient d'occupation du sol (cos) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot .

Le cos varie entre 30% et 50 % de la surface du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Par dérogation exceptionnelle, le cos pourra être de 60% , en particulier dans le cas des opérations groupées .

33.8- Hauteur maximale des constructions

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

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

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

33. 9-Aspect maximale des constructions

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

Les règles suivants 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 bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec le site naturel. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.

-Les autorisations administratives compétentes pourront exiger que les toitures en pente ne puissent être visibles et soient dissimulées par un bandeau horizontal.

-Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2.50 m .

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

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

-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.

33.10- Stationnement

Tout stationnement pour déchargement ou chargement doit se faire sur des aires de stationnement à l'intérieur de la parcelle. Des places de parkings seront prévues pour les voitures administratives à raison d'une place pour 30 m² de bureau .

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

33.11- Espaces Libres et Plantations

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

Les marges d'isolement à planter en limite de la zone industrielle devront avoir une largeur minimum de 10 m correspondant au moins à deux rangés d'arbres. La densité des arbres à haute tige ne pourra y être inférieure à un arbre par 70m² de terrain .

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

33.12-Aires de stockage

Les acquéreurs 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 :

*L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantation etc...) pour les espaces publics et les lots riverains .

*L'acquéreur 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 .

33.13- Les coefficients d'utilisation foncière (C.U.F)

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F) est le rapport de la surface hors-œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot .

Le C.U.F est fixé comme suit :

-C.U.F minimum=0,3. Le C.U.F minimum s'applique sur les constructions réalisées en première phase (extensions non comprises).

Des dérogations exceptionnelles pourraient être accordées par la collectivité locale concernée.

-C.U.F maximum =1,5 .Le C.U.F maximum s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises) .

Titre VI- Protection de l'environnement et assainissement

Article 34- Le lotisseur doit réserver une ceinture non constructible d'une largeur de 10 m minimum tout autour de son lotissement. Cette ceinture est inaliénable et doit être impérativement aménagée en zone verte .

-Outre les dispositions de l'article 26 du présent cahier des charges l'Agence Nationale de Protection de L'environnement peut prescrire la réservation d'un espace tampon d'une largeur plus importante notamment pour les zones contiguës au domaine public maritime ou au voisinage d'équipements publics sensibles (hôpitaux établissements scolaires, etc...)

-Le lotisseur doit faire en sorte que les projets à réaliser à l'intérieur de son lotissement soient compatibles du point de vue de la nature de l'activité exercée et nuisances générées.

-Les acquéreurs sont tenus de prévoir des espaces verts à concurrence de 10% de la superficie du lot .Il sera tenu compte de cette exigences lors de l'examen de leurs demande d'autorisation de bâtir par la collectivité publique locale concernée



Article 35- 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.



35.1-Pollution atmosphérique : Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

35.2-Résidus Industriels : Le Lieu et le mode de stockage (exemple: containers) 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 compétente.

35.3-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'activités.

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

35.4-Eaux Usées :Le système d'assainissement est de type séparatif. Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

35.5-Eaux pluviales :Les acquéreurs devront 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.

35.6-Disposition particulières : Un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Dans le cas où il existe plusieurs unités industrielles 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 36- Dispositions Générales Relatives à L'Assainissement



36.1-Principe : L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé selon le système dit "séparatif". Il importe donc, que seules les eaux pluviales soient récoltes dans les réseaux réservés à cet effet, et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement récoltés par les collecteurs réservés aux eaux usées.

36.2-Approbation du plan d'exécution du réseau : Avant tout branchement sur les réseaux d'assainissement l'acquéreur doit obtenir :

- Une autorisation délivrée par L'Agence Nationale de Protection de l'Environnement relative aux installations de prétraitement au cas où celles ci auraient été exigés par l'étude d'impact.
- Une autorisation délivrée par l'Office National d'Assainissement en cas de déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- Une autorisation délivrée par L'Agence Nationale de Protection de l'Environnement en cas de rejet des effluents dans le milieu récepteur (oued, mer, sebkha) et ce après avis des services du ministère de l'agriculture pour ce qui concerne le domaine public des eaux et celui des services du ministère de l'équipement pour le domaine public maritime.

Les réseaux intérieurs au lot et leur branchement jusqu'aux boites de raccordement aux réseaux communs réalisés par L'AFI constituent les réseaux dits tertiaires.

Ces réseaux seront réalisés par l'acquéreur après approbation du plan d'exécution du réseau d'assainissement par le service public d'assainissement concerné.

L'acquéreur s'informerera auprès de L'AFI de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot ou le traversant éventuellement et sur lesquels il pourra être envisagé de raccorder les réseaux tertiaires.

L'AFI lui indiquera les boites de raccordement sur lesquelles il devra effectuer son branchement.

Ces 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.

36.3-Conception et exécution du réseau des eaux usées :

36.3.1-L'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations primaires ou secondaires afin d'éviter tout refoulement.

L'acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à une cote inférieure au niveau piézométrique ne pourra à aucune réclamation .

D'autre part en vue d'éviter le reflux des eaux dans les sous-sols, cours, parkings enterrés etc ...lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles .

36.3.2-Interdictions relatives aux effluents :

Le système séparatif interdit le déversement des eaux usées dans le réseau réservé aux eaux pluviales et inversement .

Il est rigoureusement interdit de déverser dans les ouvrages d'évacuation toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel occupé de leur exploitation et entretien, de dégradation des ouvrages ou de gêne dans leur fonctionnement. L'acquéreur restera entièrement responsable en cas d'accident.

Il est interdit de verser dans les eaux usées notamment de la graisse , de l'huile, du sulfure, du cyanure , des produits pétroliers, toute matière inflammable explosive , radioactive ,toxique etc...

L'acquéreur doit fournir toutes facilités pour prise d'échantillons de l'effluent afin de vérifier sa nature et sa composition chimique .

36.3.3-Autorisation de déversement :

Préalablement à tout raccordement sur les réseaux primaires, l'acquéreur devra demander aux services compétents du Ministère de l'Équipement (service public d'assainissement) une autorisation de raccordement dans laquelle il précisera le volume des effluents de son unité et leur taux de décharge .

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

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

L'acquéreur ne pourra mettre en service ses réseaux qu'après avoir procédé aux essais d'étanchéité . Ces essais devront avoir été exécutés à l'eau ,aucun essai dit "à la fumée" ne sera réputé valable .

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents des administrations ou concessionnaires concernés à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés sous sa direction et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et épreuves qu'ils estimeront nécessaires.

Tous ces essais et travaux resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur.



36.3.4-Pré -traitement pour les industries polluantes :

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

Les ouvrages nécessaires pour le prétraitement 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.

L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

Toute modification dans ces installations doit être approuvée au préalable par le service public d'Assainissement.



Article 37 - Dispositions relatives au réseau d'eau pluviales

En dehors des collecteurs qui devront être posés suivant la réglementation en vigueur, les points suivants devront être respectés.

37.1- Raccordement sur les collecteurs primaires ou secondaires :

- Les collecteurs tertiaires devront se raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite dans lequel ils déboucheront à 45 degrés .

- Les côtes fils d'eau des réseaux tertiaires seront supérieures de 0,50 m à 1 m maximum à celle des côtes fils d'eau des collecteurs secondaires ou primaires .

- Dans le cas où une hauteur supérieure s'avèrerait recommandable pour des raisons économiques importantes, ou si la vitesse des eaux d'un collecteur de débit important l'exigeait, l'acquéreur devrait effectuer à ses frais, les renforcements des parois de l'ouvrage de jonction primaire ou secondaire, selon les prescriptions techniques qui lui seraient alors imposées par L'AFL.

En aucun cas les raccordements des collecteurs tertiaires sur les réseaux principaux ne devront se faire par l'intermédiaire de regards borgnes .

37.2- Branchements particuliers :

- Les branchements particuliers des bâtiments ou groupes de bâtiments sur les collecteurs tertiaires devront se faire suivant les recommandations ci-dessus .

- Toutefois, les raccordements des branchements pourront se faire sur les regards de visite sans qu'il soit fait obligation de prescrire l'angle de 45°. Mais en aucun cas, le sens des écoulements ne devra être inversé même avec la création d'une chute .

Les boîtes de branchements borgnes et les regards borgnes sont interdits.

37.3- Bouches à grilles ou avaloirs:

- Ces ouvrages devront être de dimensions et de nombre suffisants pour permettre avec une disposition judicieuse rapide, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement .

- En particulier, des ouvrages d'absorption devront être disposés pour permettre l'écoulement des eaux pluviales des réseaux tertiaires à raccorder ou non sur les réseaux primaires ou secondaires .

- Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds. L'entretien bimensuel de ces ouvrages devra être assuré par l'acquéreur .



37.4- Bassin de retenus des matériaux légers :

- Avant tout rejet dans les collecteurs primaires ou secondaires et sur les collecteurs tertiaires y débouchant devront être prévues des chambres de retenue des matériaux légers, polystyrène ,ballons,etc ... afin d'éviter la présence sur les déversoirs d'orage de déchets disgracieux .

- Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec un plan coté de réalisation et de leur positionnement sur les réseaux tertiaires .

- L'entretien devra en être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grilles ou avaloirs .

Article 38- Dispositions relatives au réseau d'eaux usées

Il devra être tenu compte des prescriptions particulières suivantes:

38.1- Raccordement sur les collecteurs primaires ou secondaires :

- Ainsi qu'il a été défini pour les eaux pluviales ,les collecteurs tertiaires devront se raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite dans lequel ils déboucheront à 45° .

- Les cotes fils d'eau des collecteurs tertiaires sont à régler supérieures de 0,20 m à celle des cotes fils d'eau des collecteurs primaires ou secondaires .

- Il ne pourra y avoir plus d'une arrivée de collecteur tertiaire sur chaque côté du regard de visite .

- Dans le cas où pour des raisons économiques importantes et pour éviter des surprofondeurs inutiles , il s'avère indispensable de déboucher dans le regard de jonction à une hauteur ,supérieur à 0,40 m , les débouchés des collecteurs tertiaires devront être complétés par une chute guidée de même section que le collecteur tertiaire et équipée de telle manière que le nettoyage du collecteur tertiaire et de la chute soit possible .

- En aucun cas, les raccordement des collecteurs tertiaires sur les collecteurs primaires ou secondaires ne devront se faire par l'intermédiaire de boites de branchement borgnes ou de regard borgnes .

38.2- Branchement particuliers :

- Les raccordements des branchements particuliers des bâtiments ou des groupes de bâtiments sur les collecteurs tertiaires devront se faire obligatoirement par l'intermédiaire de regards de visite selon les mêmes critères que ceux décrits au paragraphe précédent .

- Toutefois, les raccordements des branchements particuliers sur les collecteurs tertiaires pourront se faire dans un angle compris entre 30° et 60° dans le sens des fils d'eau tertiaires. En aucun cas, le débouché ne devra être inversé au sens des écoulements des collecteurs même s'ils sont équipés de chutes guidées.

Les boîtes de raccordement borgnes ou regard borgnes sont interdits.

-En ce qui concerne les raccordements de sorties bâtiments, ils devront se faire l'intermédiaire de culottes, coudes, etc... mais en aucun cas sur des regards borgnes ou boîtes de branchements borgnes. L'acquéreur devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et les branchements afin de faciliter les raccordements.

Article 39- Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

Tout raccordement sur les réseaux primaires ou secondaires 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 engagement ou encombrement des réseaux.

Titre VII

Section 1 : Gestion et maintenance des zones industrielles

Article 40- Après l'achèvement des travaux d'aménagement de la zone industrielle conformément aux dispositions de l'article 10 du présent cahier des charges, l'AFI doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivant :

-Le groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur de la zone et ce après l'approbation de la collectivité publique locale concernée.

-L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

-La STEG pour les réseaux et équipements de distribution électrique et du gaz.

-La SONEDE pour les réseaux et équipements de distribution de l'eau potable.

-L'Office National de la Protection Civile pour les réseaux anti-incendie.

-Aux Services des Télécommunications pour les réseaux de téléphone.

Section 2 : Déchéance

Article 41- Dans le cas où le promoteur contrevient aux obligations du présent cahier des charges, il est déchu de ses droits sur terrain.

Article 42- La déchéance totale ou partielle est prononcée par arrêté du ministre chargé de l'industrie sur proposition de L'Agence Foncière Industrielle après avis de son conseil d'administration et après une mise en demeure signifiée au promoteur par exploit d'huissier notaire six mois au moins avant l'engagement de la procédure de déchéance .

Article 43-A compter de l'arrêté de déchéance, l'Agence foncière industrielle reprend possession du terrain et le remet en vente dans les conditions suivantes :

-Si le terrain viabilisé ou équipé par l'agence est nu , il est revendu dans les conditions prévues par l'article 5 du décret N° 92-127 du 20 Janvier 1992 .

-Toutefois, si le terrain repris est situé dans une zone industrielle où les demandes d'acquisition formulées par les promoteurs de projets ne peuvent pas être totalement satisfaites , sa revente sera réalisée par voie d'adjudication aux enchères publiques et ce , dans un délai de trois mois à partir de la date de signature de l'arrêté de déchéance .

-Si le terrain comporte de nouvelles constructions édifiées par le promoteur, la vente aura lieu par voie d'adjudication aux enchères publiques, dans un délai maximum de six mois à partir de la date de signature de l'arrêté de déchéance

-Si l'adjudication ne donne aucun résultat, le terrain est mis en vente sur la base d'une nouvelle mise à pris, dans un second délai de trois mois .

Article 44- Suite à la remise en vente l'Agence Foncière Industrielle rembourse au promoteur le montant du prix d'acquisition du terrain qu'il a payé ainsi que le coût des constructions et aménagements qu'il a supportés tout diminué de 10 % .

Si des inscriptions avaient été prises sur le titre du chef de l'acquéreur, l'Agence consignera à la trésorerie générale de Tunisie le produit de la revente qui servira à purger les charges et les privilèges inscrits ou les droits réels que L'Agence Foncière Industrielle s'est engagé à insérer dans le contrat définitif au profit des institutions financières .

Article 45- Le promoteur qui n'a pas entamé les constructions peut renoncer à l'achat de son terrain à condition d'informer l'Agence Foncière Industrielle par voie d'huissier notaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas L'Agence Foncière Industrielle rembourse à l'acquéreur le montant qu'il a payé ,et ce dans les conditions prévues par l'article 8(Nouveau) du décret N° 92-127 du Janvier 1992 .



Tunis Le

L'Agence Foncière Industrielle

