

REPUBLIQUE TUNISIENNE  
MINISTERE DE L'INDUSTRIE

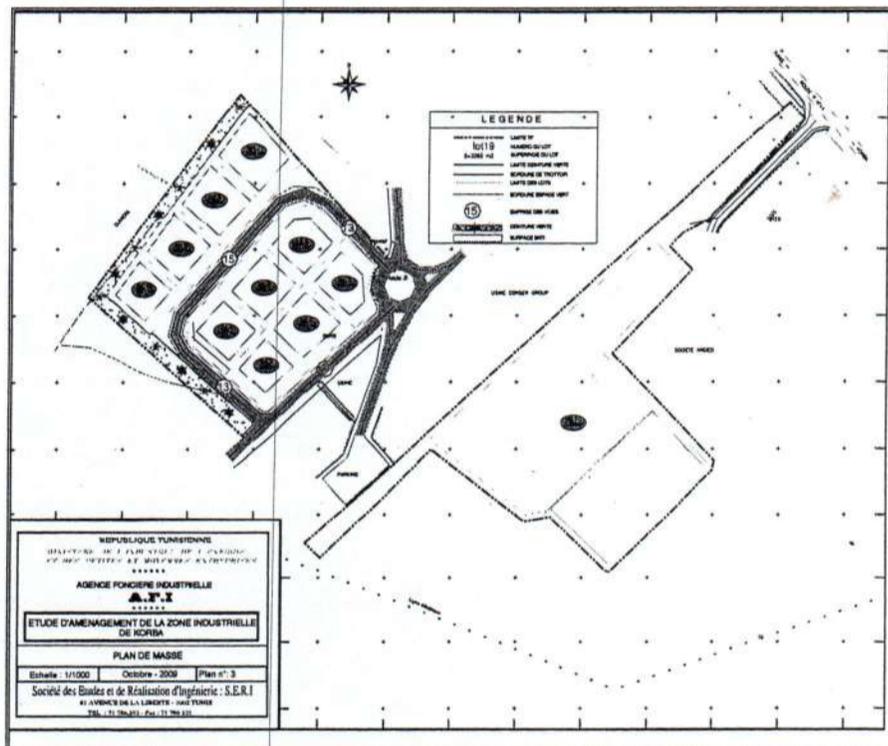
★ ★ ★ ★ ★

# AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE A.F.I

★ ★ ★ ★ ★

## AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KORBA DANS LE GOUVERNORAT DE NABEUL

★ ★ ★ ★ ★



★ ★ ★ ★ ★

## CAHIER DES CHARGES

★ ★ ★ ★ ★

BUREAU D'ETUDES : S.E.R.I (Société d'études et de réalisations d'ingénierie)  
01 AVENUE DE L'ARABIE SAOUDITE - TUNIS - TEL :71 798 593 – Fax : 71 801 368  
Capital social : 10 000 DT - Code TVA : 1010832 Y – R.C : B 2445122007

JANVIER 2016

# LE CAHIER DES CHARGES

## **TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DE CHARGES**

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

### **Article premier – Les pièces écrites : Le cahier des charges**

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « KORBA HENCHIR AYED ».

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

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

### **Article 2– Les pièces graphiques :**

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

Les pièces graphiques se résument en ce qui suit :

- Un plan de lotissement de « KORBA HENCHIR AYED » à l'échelle 1/1000 indiquant notamment la numérotation, la Superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes ainsi que les aires de stationnement.
- Un plan de masse
- Un plan de zoning

## **TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES**

### **Article 1 – la législation et la réglementation en vigueur :**

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

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- loi n° 2013-47 du 01 Novembre 2013 portant dispositions dérogatoires concernant les procédures de changement de vocation des terres agricoles, de déclassement des terrains relevant du domaine forestier de l'Etat et de l'aménagement et de l'urbanisation des terrains situés à l'extérieur des zones couvertes par des plans d'aménagement et affectés à l'exécution du programme spécifique pour le logement social et à la création de zones industrielle.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones. Modifié et complété par le Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 de la 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.
- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962.

- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n°95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- Loi N° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 - 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile

**Article 2 – Insertion :**

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

## **TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR**

### **Article 1 – Engagement**

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

### **Article 2 – conditions d'exploitation des lots**

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

### **Article 3 - Piquetage des lots**

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

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

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

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

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

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

### **Article 6 - Entretien**

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

En outre le lotisseur demeure garant des défauts de viabilité du lotissement et il ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant celle d'autrui tels que les entrepreneurs qu'il a commis pour l'exécution de ses ouvrages.

## **Article 7 – Voiries, réseaux divers et aménagements**

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

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

### **7-1 Assainissement**

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

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

### **7-2 Eau potable**

- Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40m<sup>3</sup>/j/ha en pointe.
- Pour les acquéreurs dont les besoins ne peuvent être satisfaits par ce débit, ils doivent procéder à leurs frais au recalibrage du réseau.
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais des polices d'abonnement avant la pose du compteur ainsi que le coût de ce dernier.

### **7-3 Electricité**

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

### **7-4 Téléphone**

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

### **7-5 Eclairage public**

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

### **7-6 Sécurité anti-incendie**

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

### **Article 8 – Réalisation des travaux par tranches**

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

### **Article 9 - Contrat de vente**

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

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

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

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

### **Article 10 - Origine de propriété**

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

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

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

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

### **Article 12 - Aménagements spécifiques**

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

### **Article 13 - Bornage des lots**

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

### **Article 14 - Réception définitive**

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

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

### **Article 15 - Mise en possession du terrain**

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

## **TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS**

### **Article 1- Engagement**

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

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

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

### **Article 2 - Morcellement**

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

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

### **Article 3 - Remembrement**

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

### **Article 4 - Autorisations**

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

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

### **Article 5 - Maintien de l'affectation des lots**

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

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

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

#### **Article 6- Maintien de l'affectation des bâtiments**

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

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

#### **Article 7 - Activités non compatibles avec la vocation du lotissement**

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

#### **Article 8 - Délais d'exécution des travaux**

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

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

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

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

#### **Article 9 - Utilisation des espaces publics et privatifs**

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

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

Afin d'assurer une qualité à la zone, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant.

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

#### **Article 10 - Règlement d'hygiène et de voirie**

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

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

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

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

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

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

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

Les entrepreneurs, désignés par l'acquéreur et chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous

réserve de l'accord de celui-ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

### **11 - 1 Voirie**

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

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

### **11 - 2 Assainissement**

L'ensemble des réseaux d'assainissement étant réalisé selon le système dit « séparatif », l'acquéreur assurera la séparation de ses effluents, en eaux pluviales et eaux usées, avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement :

#### **a) - Eaux usées**

L'acquéreur raccordera le réseau des eaux usées exclusivement sur le regard ou la boîte de raccordement réalisé par le lotisseur.

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

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

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

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

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

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

### **b) - Eaux pluviales**

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

### **11 - 3 Eau potable**

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

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

L'acquéreur aura également à sa charge les frais des polices d'abonnement.

### **11 - 4 Electricité**

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

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

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

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

### **11 - 5 Téléphone**

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

### **11 - 6 Servitudes spéciales :**

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

### **11 - 7 Extension des réseaux**

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

### **Article 12 - Dégradation de l'état des équipements :**

L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a

l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur ou le GMG procédera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur ou le GMG en application des règles de droit commun.

**Article 13 - Aménagement spécifique :**

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

**Article 14 - 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 15 - Normes d'aspect architectural :**

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

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

**Article 16 - Nuisance et Pollution :**

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

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

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

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

**16-1 - Pollution atmosphérique :**

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

### **16-2 - Résidus industriels :**

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

### **16-3 - Nuisance de bruit :**

Le niveau de bruit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone d'activité. De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux riverains.

### **16-4 - Eaux usées :**

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

### **16-5 - Eaux pluviales :**

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

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

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

### **16-6 - Dispositions particulières :**

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

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

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

### **Article 17 - Groupement de maintenance et de gestion**

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

### **Article 18 - Hygiène et médecine du travail**

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

**Article 19 - Assurance des constructions**

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

**Article 20 - Frais**

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

## TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME

### DISPOSITIONS GENERALES

#### **Article 1 : Champ d'application du règlement d'urbanisme**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement d'une superficie de **6ha33a 30 ca** m<sup>2</sup> et a fait l'objet d'un TPD n° 44210 (Propriété dite : Zone industrielle de **KORBA**).

#### **Article 2 : Classification des lots selon leur vocation**

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

<b>ZONE</b>	<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>
<b>UIb</b>	46158m <sup>2</sup>
<b>UIa</b>	2754
<b>UVa</b>	8906m <sup>2</sup>
<b>NAs</b>	169m <sup>2</sup>
<b>VOIRIES ET INFRASTRUCTURES</b>	5343m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>63330m<sup>2</sup></b>

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION

## **CHAPITRE I ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS: UIa**

### *Caractère de la zone :*

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales et de petits métiers et des bureaux peuvent être autorisés aux étages.

Les constructions de cette zone seront de type jumelé.

Les lots visés par les dispositions applicables dans la zone UIa sont :

N° du lot	Superficie du lot par m2
12	1177
13	1149
14	428

### **SECTION 1 - UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 - Types d'activités interdites :**

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

Sont également interdits :

- les établissements industriels de 1ère et 2ème catégorie et leurs extensions en dehors de la zone UIb,
- les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement,
- tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des terrains spécialement affectés à cet effet par les collectivités locales concernées,
- les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet,
- l'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles,
- l'implantation de stations de service et les stations de lavage en dehors de la zone UIb,
- les grandes surfaces commerciales telles que définies par le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,

- les constructions ou les ouvrages abritant des activités polluantes pour l'environnement le long des voies structurantes et ce conformément au code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de l'activité prévue dans la zone;
- 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 établissements commerciaux,
- les locaux à usage de stockage dépassant une superficie de 200 m<sup>2</sup>.

**Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- les ateliers de réparation de véhicules.
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt
- les établissements industriels de 3ème 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 à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt ne dépassant pas une superficie de 200 m<sup>2</sup>;
- les locaux annexes nécessaires au personnel (vestiaire, sanitaire, infirmerie....).

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 - Accès et voirie :**

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

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

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

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

**4-2- Raccordement au réseau d'assainissement:**

Tout lotissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

**4-3- Raccordement au réseau d'eaux pluviales :**

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

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

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

#### **4-4 - Branchement au réseau d'électricité et de gaz :**

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public de gaz, tout lotissement doit prévoir les réservations techniques nécessaires en commun accord avec les services compétents de la STEG.

#### **4-5 - Branchement au réseau téléphonique :**

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

#### **4-6 - Branchement au réseau d'eau Anti-Incendie :**

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

#### **Article 5 - Surface et front des parcelles :**

Pour être constructible, tout lot issu d'un lotissement doit avoir les caractéristiques suivantes:

- une surface minimale de 360 m<sup>2</sup> et un front minimum de 18 m pour les constructions du type jumelé,

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

Toute construction doit être édifiée en observant un retrait minimum de 5 mètre par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parking.

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

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

Le retrait par rapport aux limites séparatives des parcelles (côté non contigu), doit être égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur 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 5 mètres.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- 0.50 pour les constructions du type jumelé.

**Article 10 - Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres mesurés à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit R+2;

La hauteur sous plafond du RDC ne doit pas être inférieure à 4.00 m.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne devra en aucun cas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait par rapport à celle-ci.

**Article 11 - Aspect extérieur :****a-Aspect architectural et esthétique :**

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

Les règles suivantes sont à respecter :

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

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

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

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

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

- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur l'alignement de la voie publique ne doit pas dépasser 2 mètres, elles peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublés de haies vives ou en maçonnerie pleine avec des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...)
- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur les limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2.2 mètres.

**b-Aspect environnemental, écologique et énergie durable:**

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

**Article 12 - Stationnement :**

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
<p>▪ <b>Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers</b></p> <p>- Pour 100 m2 de plancher SHO.....</p>	0.5	0.5	1

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir autant que possible des parkings publics aménagés

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

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

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

Les places de stationnement des véhicules lourds doivent avoir au minimum 18 mètres de longueur, 4 mètres de largeur et un dégagement de :

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

**Article 13 - Espaces libres et plantations :**

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

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

• **Espaces plantés et engazonnés:**

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la surface du lot.

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

Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

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

**Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :**

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,4

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

**CHAPITRE I**  
**ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES**  
**ET DE SERVICES : UIb**

**Caractère de la zone :**

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

Les lots visés par les dispositions applicables dans la zone UIb sont :

N° du lot	Superficie du lot par m2
1	1952
2	2187
3	1769
4	2271
5	2321
6	2262
7	2650
8	2439
9	2222
10	1787
11	24298

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**Article 1 - Types d'activités interdites :**

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

Sont également interdits :

- les ateliers de réparation de véhicules en dehors de la zone UIa
- les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement,
- tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des terrains spécialement affectés à cet effet par les collectivités locales concernées,
- les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet,
- l'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles,

- les grandes surfaces commerciales telles que définies par le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,
- les constructions ou les ouvrages abritant des activités polluantes pour l'environnement le long des voies structurantes et ce conformément au code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de l'unité industrielle ;
- les établissements commerciaux;
- les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- l'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- les forages et les puits,
- les centrales à béton, tannerie et huileries.

**Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

Les types d'activités autorisées sous conditions dans la zone UIb, sont les suivants :

- toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt
- l'implantation de stations de service et les stations de lavage
- les établissements industriels de 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et de 3<sup>ème</sup> catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique,
- les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement :
  - les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m<sup>2</sup>;
  - les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc... ;
  - les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits).
  - les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30m<sup>2</sup> sans jamais excéder 80m<sup>2</sup> au total.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et Voiries :**

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

#### **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

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

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

##### **4-2- Raccordement au réseau d'assainissement:**

Tout lotissement doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

##### **4-3- Raccordement au réseau d'eaux pluviales :**

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

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

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

##### **4-4 - Branchement au réseau d'électricité et de gaz :**

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public de gaz, tout lotissement doit prévoir les réservations techniques nécessaires en commun accord avec les services compétents de la STEG.

##### **4-5 - Branchement au réseau téléphonique :**

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

##### **4-6 - Branchement au réseau d'eau Anti-Incendie :**

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

Toute installation industrielle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Elle ne doit rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés répondant aux critères suivants :

\*les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à leur rendre compatibles avec les normes en vigueur et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques,

\* les effluents devront remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires,

\*le système de traitement des effluents devra être soumis à l'avis de l'ONAS et l'ANPE.

**Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :**

Pour être constructible, tout lot issu du lotissement doit avoir une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> et un front minimum de 30 mètres.

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

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

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

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

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites 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 6 mètres.

Le sous-sol doit être prévu sous la construction, réservé aux places de parking et interdit sous les zones de retrait réglementaires.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifées 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 est mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

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

Pour des nécessités techniques liées à l'activité de l'unité industrielle, cette hauteur peut dépasser 15 mètres pour certains locaux et ce, après avis favorable des autorités compétentes (ministère de l'Industrie, l'AFI....) tout en respectant les retraits réglementaires exigés.

## **Article 11 - Aspect Extérieur :**

### **a-Aspect architectural et esthétique :**

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

Les règles suivantes sont à respecter :

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

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

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

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

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

- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur l'alignement de la voie publique ne doit pas dépasser 2 mètres, elles peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublés de haies vives ou en maçonnerie pleine avec des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...)
- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur les limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2.2 mètres.

### **b-Aspect environnemental, écologique et énergie durable:**

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

### **Article12- Stationnement :**

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ <b>Etablissement industriel et annexes</b> - Pour 1000 m <sup>2</sup> de plancher SHO.....	2	1	3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir autant que possible des parkings publics aménagés

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

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

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

Les places de stationnement des véhicules lourds doivent avoir au minimum 18 mètres de longueur, 4 mètres de largeur et un dégagement de :

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

Dans les zones industrielles du type UIb, il est nécessaire de prévoir au moins 01 place pour les véhicules lourds pour 10 places de stationnement des véhicules légers.

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

**Article 13 - Espaces libres et plantations :**

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

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

- **Espaces plantés et engazonnés:**

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la surface du lot.

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

Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

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

**Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :**

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 1.80 pour les constructions en R+3.

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

## **CHAPITRE II**

### **ZONE VERTE AMENAGEE : UVa**

#### ***Caractère de la zone:***

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriés pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants.

#### **SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

##### **Article 1 - Types d'activités interdites :**

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

##### **Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

Sont également autorisées, les dépendances vouées au gardiennage à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la complantation des terrains nus, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extensions au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

##### **Article 3 - Accès et Voiries :**

Néant.

##### **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Néant.

##### **Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :**

Les zones UVa à créer doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services ou départementaux concernés, susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

Ces projets doivent être approuvés par les services ou départementaux compétents.

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

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 de la parcelle :**

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

**Article 10 - Hauteur maximale des constructions :**

Pour toute construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres soit RDC.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

**a-Aspect architectural et esthétique :**

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

Les règles suivantes sont à respecter :

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

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

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

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

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

- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur l'alignement de la voie publique ne doit pas dépasser 2 mètres, elles peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublés de haies vives ou en maçonnerie pleine avec des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...)
- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur les limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2.2 mètres.

#### **b-Aspect environnemental, écologique et énergie durable:**

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

#### **Article12 - Stationnement :**

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur.

#### **Article13 - Espaces libres et plantations :**

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

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

- **Espaces plantés et engazonnés:**

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 10% de la surface du lot.

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

Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

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

**Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :**

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

## **CHAPITRE VI**

### **ZONE DE SERVITUDE : NAs**

#### ***Caractère de la zone :***

Il s'agit des zones situées aux abords des domaines publics hydrauliques, de réseau d'électricité... où toute forme d'urbanisation et de construction est interdite, ainsi que les travaux d'extension des constructions existantes.

Toutefois sont permis sous autorisation de l'autorité administrative compétente la complantation de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones :

Toutefois sont permis sous autorisation de l'autorité administrative compétente la complantations de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones.

#### **SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

##### ***Article 1 - Types d'activités interdites :***

Toute forme de construction en dur.

##### **Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions**

Sont autorisées sous conditions les plantations d'arbres

#### **SECTION 1 - Conditions d'Occupation du Sol :**

##### **De l'article 3 à l'article 14**

*Néant.*



## قرار مصادقة على تجزئة

### عدد 8594

- بعد الإطلاع على القانون الأساسي للبلديات الصادر بمقتضى القانون عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تممته،
- وعلى القانون الأساسي عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 4 فيفري 1989 المتعلق بالمجالس الجهوية وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تممته،
- وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تممته،
- وعلى القانون عدد 17 لسنة 1986 المؤرخ في 7 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق،
- وعلى القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تممته،
- و على القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 المتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي و الفنون التقليدية و على جميع النصوص التي نقحته أو تممته،
- وعلى مجلة التهيئة الترابية و التعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تممته،
- وعلى مثال التهيئة العمرانية لبلدية قرية المصادق عليه بالأمر عدد 43 لسنة 2008 المؤرخ في 2 جانفي 2008 .

و على المطلب الوارد على البلدية من قبل السيد الرئيس المدير العام للوكالة العقارية الصناعية و المتضمن رغبته في الحصول على المصادقة على تقسيم جزء من قطعة أرض ذات الرسم العقاري عدد 558514 نابل والكائنة على حافة الطريق الجهوية عدد 44 بالمنطقة الصناعية طريق تونس قرية.

و على الأمثلة وكراس الشروط المرفقة بالمطلب.

-وعلى رأي اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات المضمن بمحضر جلستها المنعقدة بتاريخ : 23 نوفمبر 2017

### قرر ما يلي :

**الفصل 1 :** تمت المصادقة على مشروع تقسيم جزء من قطعة الأرض ذات الرسم العقاري عدد 558514 نابل وذلك حسب مثال التقسيم المصاحب.

**الفصل 2 :** تطبق على صاحب التقسيم كافة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات المنصوص عليها بالبواب الرابع من مجلة التهيئة الترابية و التعمير وخاصة منها الواردة بالفصول 60 و 63 و 64 و 65 و 67.

**الفصل 3 :** لا يمكن تسليم رخصة بناء في أي مقسم إلا بعد انجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس الشروط المصاحبة للأمتلة الهندسية المصادق عليها وتقديم الدراسات اللازمة وأمتلة الانجاز.  
حددت مدة انجاز أشغال التهيئة بـ: سنتين حسب مخطط انجاز أشغال التهيئة المقدم في الغرض.

**الفصل 4 :** يتعين على المقسم وكل من أنجرت له منه حقوق في خصوص المقاسم المستخرجة منه، العمل على احترام كافة المقتضيات التي أقرتها القوانين والتراتيب الجاري بها العمل في ميدان التعمير وخاصة منها المتعلقة بانجاز البناء.

**الفصل 5 :** يتعين عند كل عملية إشهار لغاية بيع المقاسم المستخرجة من التقسيم المصادق عليه التنصيص على عدد هذا القرار وتاريخه.

**الفصل 6 :** يجب الاستظهار بهذا القرار والأمتلة المصاحبة له لدى الأعوان المؤهلين للغرض.

**الفصل 7 :** في صورة المخالفة تطبق على صاحب القرار أحكام الباب الأول من العنوان الرابع من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

**الفصل 8 :** تحمل جميع المصاريف القانونية لملف التقسيم على صاحبه.

قربة في : 0.5..... ديسمبر 2017

رئيس النيابة الخصوصية

سمير الحداد



رئيس النيابة الخصوصية  
والتعمير