

REPUBLIQUE TUNISIENNE
Ministère de l'Industrie
AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE



PROJET D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE MAHARES

079/2015

DOSSIER DE LOTISSEMENT

CAHIER DES CHARGES

Mars 2016

SOMMAIRE

Titre I : Objet du cahier de charges	1
Titre II : Bases législatives et réglementaires	2
Titre III : Obligations à la charge du lotisseur	5
Titre IV : Obligations à la charge des acquéreurs	8
Titre V : Règlement d'urbanisme	14
Dispositions générales	14
Chapitre I : Zone Ulb : Zone d'activités industrielles et de services	15
Chapitre II : Zone Ula : Zone d'activités artisanales et de services	24
Chapitre III : Zone Ucv: Zone civique affectée au centre de vie	33
Chapitre IV : Equipement (poste de transformation+ station de pompage)	41
Chapitre V : Uva: Zone verte aménagée	42
Chapitre VI : NAs(ZNA+ alignement sur DPM) : Zone de servitudes	45

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 « Mahares ».

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

- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- Loi N° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 - 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.
- Loi n° 2013-47 du 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 industrielles.
- Arrêté du ministre de l'industrie, de l'énergie et des mines et du ministre de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable du 5 mai 2014, fixant les réserves foncières industrielles affectées à la création de zones industrielles au profit de l'agence foncière industrielle et des pôles et complexes industriels et technologiques.
- Arrêté du ministre de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable du 28 janvier 2015 portant la promulgation des règlements spécifiques applicables aux lotissements des terrains affectés à la création de zones industrielles dont la superficie inférieure à 50 ha,
- Décret n° 2009-73 du 13 Janvier 2009, relatif à la fixation des conditions et modalités de recouvrements, des participations des occupants, des exploitants et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans lesdites zones.

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

7-3 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'informerait auprès du lotisseur de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections du réseau d'assainissement des eaux usées desservant son lot.

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

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

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

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

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

b) - Eaux pluviales

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

11 - 3 Eau potable

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

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

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

11 - 4 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 procèdera 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR
VOCATION
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.

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 dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement,
- toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt en dehors de la zone UIb, UIa
- - 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.
- les ateliers de réparation de véhicules.

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^{ère}, 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique,
- les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement :
- les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m² ;
- les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc... ;
- les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits).
- les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30m² sans jamais excéder 80m² au total.
- Les terrains à lotir, lorsqu'ils sont grevés par les servitudes prévues par la législation en vigueur, doivent respecter ces servitudes et ce, conformément à l'avis des services concernés.

Les servitudes usuelles sont celles relatives à :

- au domaine public maritime ;
- au domaine public hydraulique ;
- au domaine public routier de l'Etat ;
- au domaine public ferroviaire ;
- aux abords des monuments historiques classés ;
- aux abords de conduites d'adduction au réseau d'eau potable ;
- aux abords du réseau d'assainissement et de stations d'épuration de l'office national d'assainissement (ONAS) ;
- aux abords du réseau électrique de moyenne et de haute tension ;
- aux abords du réseau de gaz ;
- aux abords du réseau de télécommunication ;
- aux abords de conduites d'hydrocarbure ;
- aux abords des établissements classés ;
- aux abords des cimetières existants ou projetés.

Toute construction doit respecter les dispositions du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgués par la loi 2009-11 du 02 mars 2009.

Sont autorisées sous conditions :

2-1- Les opérations de lotissement :

Tout lot issu de lotissement industriel doit satisfaire aux conditions suivantes :

- avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions;
- être accessible par une voie publique ;
- avoir des surfaces qui seront définies par le règlement.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Tout lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio collectifs qui répondent aux besoins des usagers de la zone industrielle.

Afin d'assurer la compatibilité des activités industrielles dans un même lotissement, il est recommandé de séparer lors de la conception des lotissements les lots destinés aux établissements industriels de 1er et 2ème catégories de ceux destinés aux établissements industriels de 3ème catégorie.

Cette séparation doit être concrétisée par une voie véhiculaire d'au moins 15m de largeur.

2-2- La Gestion des déchets solides ou liquides :

Tout propriétaire doit réserver à l'intérieur de son lot un espace pour le stockage et le tri des déchets solides ou liquides.

2-3- Les stations de services :

Les stations de services sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et à proximité des carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 300 mètres des carrefours.

Le lot sur lequel ces installations pourront être autorisées devra présenter un front de 50 mètres et une surface minimale respective de:

- 2000 m² s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
- 2500 m² dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

3-1 : Desserte des lots ou des constructions :

Tout lotissement doit être desservi par une ou plusieurs voies. Tout lotissement enclavé est réputé non constructible.

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

Des dispositions nécessaires (retrait, décrochement, arrondis, pans coupés etc....) pourront être éventuellement exigés pour que soit assurée la visibilité au croisement des voies.

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

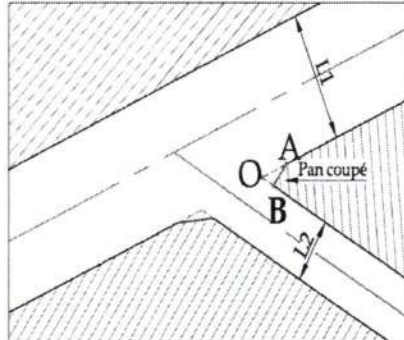
Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

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

3-1-1 : Application des dispositions réglementaires concernant les zones de croisement des voies véhiculaires :

Le triangle (OAB) dont les côtés (OA, OB), sont pris sur les alignements des deux voies de telle sorte que :

- $OA \geq L1/4$
- $OB \geq L2/4$



$L1$ et $L2$ étant les largeurs respectives des deux voies

Et pour faciliter la déserte des engins de la protection civile, le rayon minimal de courbure R doit être égale à 11 mètres avec une sur largeur de $S = 15/R$ lorsque $R < 50$ mètres.

La largeur minimale de la voie sera fixée par le règlement qui lui est applicable.

3-1-2 : dispositions concernant les routes classées :

Tout lotissement contigu au domaine public routier doit être soumis à un arrêté d'alignement délivré par les autorités concernées conformément à la législation en vigueur.

Tout aménagement d'accès au lotissement contigu au domaine public routier est soumis à l'avis préalable des services concernés.

Tout accès direct des lots sur les routes classées est interdit.

Au cas où ces accès sont orientés vers les routes classées, ils doivent obligatoirement donner directement sur une contre voie dont la largeur ne doit pas être inférieure à 12 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 m² et un front minimum de 30 mètres.

N° D'OR	N° LOT	SUPERF I. En m²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFI. En m²	N° D'OR	N° LOT	SUPERFI. En m²
1	44	3127	15	58	2360	29	80	1617
2	45	2658	16	61	2161	30	81	1560
3	46	1838	17	62	2496	31	82	2038
4	47	2270	18	65	2231	32	85	2380
5	48	1634	19	66	2417	33	87	2380
6	49	1804	20	69	2115	34	89	2380
7	50	2178	21	71	2021	35	91	3046
8	51	1700	22	72	2306	36	92	1897
9	52	1700	23	73	2051	37	93	4230
10	53	1700	24	74	2282	38	94	3328
11	54	1700	25	75	2378	39	95	4521
12	55	1700	26	76	2309	40	96	3523
13	56	7321	27	77	1684	41	97	3523
14	57	2152	28	78	1502	42	98	5000(construction ext)
				79	1749			
S/TOTAL		29611	S/TOTAL		35933	S/TOTAL		41429

SUPERFICIE CESSIBLE	106973 m2
---------------------	-----------

N.B Construction existante sur le lot 98 avant la publication au JORT N°12 du 10/02/2015 de l'arrêté relative au règlement spécifique en date 28/01/2015 (date du contrat de vente entre le promoteur et l'AFI 09/12/2013) ; toute nouvelle extension doit respectera le nouveau règlement spécifique en vigueur

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

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

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

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites 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 édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol :

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

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

- 20 mètres, soit R+4 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 20 m,
- 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 20 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
▪ Pour les logements :			
- de moins de 100 m2 SHO	1	Néant	1
- de plus de 100 m ² SHO	2	Néant	2
▪ Centre de vie :			
- Pour 100 m2 de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers			
- Pour 100 m2 de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement industriel et annexes			
- Pour 100 m2 de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Bureaux			
- Pour 100 m ² 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 :

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

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 2.30 pour les constructions en R+4,
- 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 D'ACTIVITES
ARTISANALES ET DE PETITS METIERS: UIa

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales et de petits métiers

Les constructions de cette zone seront de type bande continue ou jumelée.

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 1^{ère} et 2^{ème} catégorie et leurs extensions,
- toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt en dehors de la zone UIb, 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,
- l'implantation de stations de service et les stations de lavage
- 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 m².

- les centrales à béton, tannerie et huileries.
- l'implantation de stations de service et les stations de lavage.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- 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 ;
- un logement de fonction d'une surface maximale de 150m² au deuxième étage
- les locaux à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt ne dépassant pas une superficie de 25% du COS autorisé
- les locaux annexes nécessaires au personnel (vestiaire, sanitaire, infirmerie....).

Les terrains à lotir, lorsqu'ils sont grevés par les servitudes prévues par la législation en vigueur, doivent respecter ces servitudes et ce, conformément à l'avis des services concernés.

Les servitudes usuelles sont celles relatives à :

- au domaine public maritime ;
- au domaine public hydraulique ;
- au domaine public routier de l'Etat ;
- au domaine public ferroviaire ;
- aux abords des monuments historiques classés ;
- aux abords de conduites d'adduction au réseau d'eau potable ;
- aux abords du réseau d'assainissement et de stations d'épuration de l'office national d'assainissement (ONAS) ;
- aux abords du réseau électrique de moyenne et de haute tension ;
- aux abords du réseau de gaz ;
- aux abords du réseau de télécommunication ;
- aux abords de conduites d'hydrocarbure ;
- aux abords des établissements classés ;
- aux abords des cimetières existants ou projetés.

Toute construction doit respecter les dispositions du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgués par la loi 2009-11 du 02 mars 2009.

Sont autorisées sous conditions :

2-1- Les opérations de lotissement :

Tout lot issu de lotissement industriel doit satisfaire aux conditions suivantes :

- avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ;
- être accessible par une voie publique ;
- avoir des surfaces qui seront définies par le règlement.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Tout lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio collectifs qui répondent aux besoins des usagers de la zone industrielle.

Afin d'assurer la compatibilité des activités industrielles dans un même lotissement, il est recommandé de séparer lors de la conception des lotissements les lots destinés aux établissements industriels de 1er et 2ème catégories de ceux destinés aux établissements industriels de 3ème catégorie.

Cette séparation doit être concrétisée par une voie véhiculaire d'au moins 15m de largeur.

2-2- La Gestion des déchets solides ou liquides :

Tout propriétaire doit réserver à l'intérieur de son lot un espace pour le stockage et le tri des déchets solides ou liquides.

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie:

3-1 : Desserte des lots ou des constructions :

Tout lotissement doit être desservi par une ou plusieurs voies. Tout lotissement enclavé est réputé non constructible.

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

Des dispositions nécessaires (retrait, décrochement, arrondis, pans coupés etc....) pourront être éventuellement exigés pour que soit assurée la visibilité au croisement des voies.

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

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

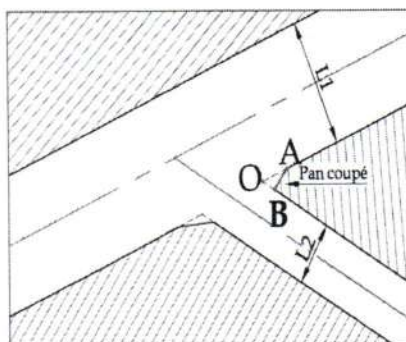
Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 15 m.

3-1-1 : Application des dispositions réglementaires concernant les zones de croisement des voies véhiculaires :

Le triangle (OAB) dont les côtés (OA, OB), sont pris sur les alignements des deux voies de telle sorte que :

- $OA \geq L1/4$
- $OB \geq L2/4$

L1 et L2 étant les largeurs respectives des deux voies



Et pour faciliter la déserte des engins de la protection civile, le rayon minimal de courbure R doit être égale à 11 mètres avec une sur largeur de $S = 15/R$ lorsque $R < 50$ mètres.

La largeur minimale de la voie sera fixée par le règlement qui lui est applicable.

3-1-2 : dispositions concernant les routes classées :

Tout lotissement contigu au domaine public routier doit être soumis à un arrêté d'alignement délivré par les autorités concernées conformément à la législation en vigueur.

Tout aménagement d'accès au lotissement contigu au domaine public routier est soumis à l'avis préalable des services concernés.

Tout accès direct des lots sur les routes classées est interdit.

Au cas où ces accès sont orientés vers les routes classées, ils doivent obligatoirement donner directement sur une contre voie dont la largeur ne doit pas être inférieure à 12 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 le les règlements sanitaires,

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

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 240 m² et un front minimum de 12 m pour les constructions du type bande continue,
- une surface minimale de 300 m² et un front minimum de 15 m pour les lots d'angle.
- une surface minimale de 360 m² et un front minimum de 18m pour les constructions du type jumelé,

N°D'OR	N°LOT	SUPER En m ²	N°D'OR	N° LOT	SUPER En m ²	N°D'OR	N° LOT	SUPER En m ²
1	1	1334	16	16	455	31	31	1123
2	2	580	17	17	373	32	32	1120
3	3	540	18	18	320	33	33	1120
4	4	540	18	19	320	34	34	1164
5	5	540	20	20	300	35	35	1181
6	6	300	21	21	300	36	36	1105
7	7	300	22	22	300	37	37	1105
8	8	340	23	23	320	38	38	1105
9	9	369	24	24	320	39	39	1050
10	10	311	25	25	729	40	40	1050
11	11	320	26	26	874	41	41	1050
12	12	320	27	27	774	42	42	1050
13	13	300	28	28	750	43	43	1050
14	14	300	29	29	800	44	83	1223
15	15	300	30	30	834	45	84	1190
S/TOTAL		6694	S/TOTAL		7769	S/TOTAL		16686

SUPERFICIE CESSIBLE	31149 m2
----------------------------	-----------------

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 , doit être égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 5 mètres.

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

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 :

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

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

- 0.50 pour les constructions du type jumelé et les lots d'angle.
- 0.60 pour les constructions en bande continu.

- 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 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...).

Article 12 : Stationnement des véhicules :

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Pour les logements :			
- de moins de 100 m ² SHO	1	Néant	1
- de plus de 100 m ² SHO	2	Néant	2
▪ Centre de vie :			
- Pour 100 m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers			
- Pour 100 m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement industriel et annexes			
- Pour 100 m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Bureaux			
- Pour 100 m ² de plancher SHO.....	2	1	3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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 :

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

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:

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

le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 1.40 pour les constructions du type jumelé et les lots d'angle.
- 1.70 pour les constructions en bande continue.

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

CHAPITRE III

ZONE CIVIQUE AFFECTEE

AU CENTRE DE VIE : (Ucv)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales, de service (cafés, restaurants, mosquée, etc....), de bureaux, et toute activité nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone industrielle.

Le centre de vie doit être conçu sous forme d'une opération d'ensemble où les constructions forment une unité architecturale isolée par rapport aux limites séparatives du lot et continues ou jumelées entre elles.

La surface totale des lots réservés aux centres de vie ne doit en aucun cas excéder 10 % de la superficie totale des lots constructibles du lotissement.

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 interdites :

- les ateliers de réparation de véhicules en dehors de la zone UIa2
- les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie et leurs extensions en dehors de la zone UIb,
- toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt en dehors de la zone UIb et 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,
- 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 d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage dont la surface ne doit pas dépasser 50m² par centre de vie;
- les activités autres que celles définies dans le caractère de la zone.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont également autorisés:

- un centre commercial d'une surface couverte ne dépassant pas 600m² par zone industrielle,
- une unité hôtelière par zone industrielle ;
- les équipements socio-collectifs (PTT, sièges de banques, jardin d'enfants, ..) ; et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantations.

Les terrains à lotir, lorsqu'ils sont grevés par les servitudes prévues par la législation en vigueur, doivent respecter ces servitudes et ce, conformément à l'avis des services concernés.

Les servitudes usuelles sont celles relatives à :

- au domaine public maritime ;
- au domaine public hydraulique ;
- au domaine public routier de l'Etat ;
- au domaine public ferroviaire ;
- aux abords des monuments historiques classés ;
- aux abords de conduites d'adduction au réseau d'eau potable ;
- aux abords du réseau d'assainissement et de stations d'épuration de l'office national d'assainissement (ONAS);
- aux abords du réseau électrique de moyenne et de haute tension ;
- aux abords du réseau de gaz ;
- aux abords du réseau de télécommunication ;
- aux abords de conduites d'hydrocarbure ;
- aux abords des établissements classés ;
- aux abords des cimetières existants ou projetés.

Toute construction doit respecter les dispositions du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgués par la loi 2009-11 du 02 mars 2009.

Sont autorisées sous conditions :

2-2- Les opérations de lotissement :

Tout lot issu de lotissement industriel doit satisfaire aux conditions suivantes :

- avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions;
- être accessible par une voie publique ;
- avoir des surfaces qui seront définies par le règlement.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Tout lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio collectifs qui répondent aux besoins des usagers de la zone industrielle.

Afin d'assurer la compatibilité des activités industrielles dans un même lotissement, il est recommandé de séparer lors de la conception des lotissements les lots destinés aux établissements industriels de 1er et 2ème catégories de ceux destinés aux établissements industriels de 3ème catégorie.

Cette séparation doit être concrétisée par une voie véhiculaire d'au moins 15m de largeur.

2-2- La Gestion des déchets solides ou liquides :

Tout propriétaire doit réserver à l'intérieur de son lot un espace pour le stockage et le tri des déchets solides ou liquides.

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie:

3-1 : Desserte des lots ou des constructions :

Tout lotissement doit être desservi par une ou plusieurs voies. Tout lotissement enclavé est réputé non constructible.

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

Des dispositions nécessaires (retrait, décrochement, arrondis, pans coupés etc....) pourront être éventuellement exigés pour que soit assurée la visibilité au croisement des voies.

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

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

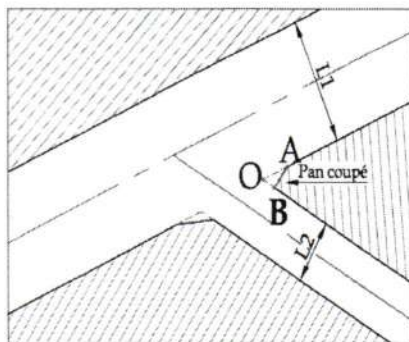
Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 15 m.

3-1-1 : Application des dispositions réglementaires concernant les zones de croisement des voies véhiculaires :

Le triangle (OAB) dont les côtés (OA, OB), sont pris sur les alignements des deux voies de telle sorte que :

$$- OA \geq L1/4$$

$$- OB \geq L2/4$$



L1 et L2 étant les largeurs respectives des deux voies

Et pour faciliter la déserte des engins de la protection civile, le rayon minimal de courbure R doit être égale à 11 mètres avec une sur largeur de $S = 15/R$ lorsque $R < 50$ mètres.

La largeur minimale de la voie sera fixée par le règlement qui lui est applicable.

3-1-2 : dispositions concernant les routes classées :

Tout lotissement contigu au domaine public routier doit être soumis à un arrêté d'alignement délivré par les autorités concernées conformément à la législation en vigueur.

Tout aménagement d'accès au lotissement contigu au domaine public routier est soumis à l'avis préalable des services concernés.

Tout accès direct des lots sur les routes classées est interdit.

Au cas où ces accès sont orientés vers les routes classées, ils doivent obligatoirement donner directement sur une contre voie dont la largeur ne doit pas être inférieure à 12 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 réservé à un centre de vie doit avoir une surface minimale de 1500 m² et un front minimal de 30 mètres.

N° D'OR	N° LOT	SUPERFI. En m ²
1	70	2096
S/TOTAL		2 096

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie publique.

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

Les constructions doivent former une unité architecturale homogène sur le lot destinée au centre de vie.

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 la parcelle destinée au centre de vie doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale au deux tiers de la hauteur maximale autorisée et jamais inférieure à 7 mètres.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol :

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 20 mètres, soit R+4.

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
▪ Pour les logements :			
- de moins de 100 m ² SHO	1	Néant	1
- de plus de 100 m ² SHO	2	Néant	2
▪ Centre de vie :			
- Pour 100 m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Bureaux			
- Pour 100 m ² de plancher SHO.....	1	1	4-2

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

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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 :

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

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 2.00.

CHAPITRE IV
EQUIPEMENT
(POSTE DE TRANSFORMATION+ STATION DE POMPAGE) :

Caractère de la zone :

Il s'agit des postes de transformation et de la station de pompage pour la zone industrielle.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

De l'article 1 à l'article 2

Néant

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

De l'article 3 à l'article 14 du règlement d'urbanisme spécifiques applicables aux lotissements des terrains affectés à la création des zones industrielles dont la superficie est inférieure à 50 ha (notamment les dispositions communes applicables à toutes les zones.

Néant

CHAPITRE V

ZONE VERTE AMENAGEE : UVa

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres urbains aménagés en verdure. Cette zone est utilisée comme ceinture verte pour la zone industrielle de Mahares.

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 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 co-implantation 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 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.

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.

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 :

Néant

Article13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces doivent être aménagés, plantés et bien entretenus.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

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

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

CHAPITRE VI

ZONE DE SERVITUDE : NAs (ZNA +alignement sur DPM)

Caractère de la zone :

Il s'agit de zone située aux bords de la conduite de distribution d'eau potable 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 cette zone, ainsi que la restauration et l'entretien des constructions y existes.

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 du règlement d'urbanisme spécifiques applicables aux lotissements des terrains affectés à la création des zones industrielles dont la superficie est inférieure à 50 ha (notamment les dispositions communes applicables à toutes les zones

Néant.

Le Président Directeur Général
de l'Agence Foncière Industrielle
Mohamed GHARSALLAH



3 MAY 2016

AVIS
FAVORABLE

* Vérifié Par
Chef Service
Aménagement Urbain
Khadija TOBJI

Directeur de Coordination
entre les Services Techniques
Taher MSAKNI