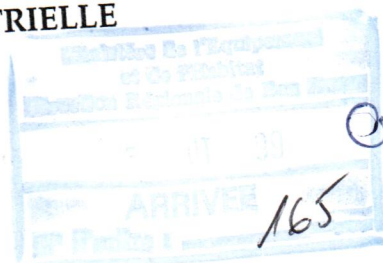


République Tunisienne
Ministère de l'Industrie
AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE



Complément



PROJET D'AMENAGEMENT
DE LA 1ère TRANCHE
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE :

M'GHIRRA

ACCORD DEFINITIF
SERVICE DE L'HABITAT DE BEN AROUS

Cahier des Charges
de cession de terrains

BEN AROUS, le 09 AOÛT 1999
VERIFIÉ ET PROPOSÉ
L'Ingénieur T. E.
Chef du Service de l'Habitat
de Ben Arous
Mohamed Hédi HADEI

BEN AROUS, le 12 AOÛT 1999
VU ET APPROUVÉ
Directeur Régional de
l'Équipement et de l'Habitat
de Ben Arous
B. LAMOUJEL

Août 1999

**CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAINS APPARTENANT A
L'AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE,
AUX PROMOTEURS INDUSTRIELS**



S O M M A I R E

PRESENTATION

CHAPITRE I - DISPOSITION GENERALES

CHAPITRE II - OBLIGATION A LA CHARGE DE L'AFI

CHAPITRE III - OBLIGATIONS DU PROMOTEUR INDUSTRIEL

- SECTION I : Obligations générales
- SECTION II : Travaux à la charge du promoteur
- SECTION III : Prescriptions d'urbanisme et d'architecture
- SECTION IV : Protection de l'environnement et assainissement



PRESENTATION DU LOTISSEMENT

I - PRESENTATION DU PROJET

Le lotissement objet du présent règlement est dénomé : M'GHIRA I.
Localisation de la zone : la zone industrielle de M'GHIRA est située au Sud de la ville de Tunis (à 10 km du centre-ville) et à 1 km environ au Nord de la localité de Fouchana. Elle est desservie par l'autoroute Tunis-M'Saken et par la route nationale n° 3 (GP3).

Cette zone couvrant une superficie totale de 260 ha environ est limitée au nord par Sebkha Séjoumi, à l'Est par la route GP3, à l'Ouest par la route M'Ghira-Sebkha Séjoumi et au Sud par la route de sortie M'Ghira - GP3.

Cette zone sera aménagée en trois tranches.

Le présent cahier des charges concerne la 1ère tranche qui est limitée au Nord et à l'Ouest par Sebkha Séjoumi, au Sud par la 2ème tranche et à l'Est par la route GP3.

Superficie totale à lotir	:	743500 m2
Titre foncier	:	parties des TF 93177,55048, 280/44215 + piste
Propriétaire	:	Agence Foncière Industrielle

II - DESCRIPTION GENERAL DU LOTISSEMENT

Conformément à la réglementation en vigueur et au décret n° 93/1325 en date du 14/06/93, le terrain objet du présent lotissement est à vocation industrielle.

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement de la 1ère tranche présente le programme d'aménagement suivant :

* Parcelle existante	:	lot n° 131 - 12220 m2
* Parcelles industrielles et de petits métiers	:	de 1 à 130 et 1A à 13A : 502467 m2
* Parcelle destinée au centre de vie	:	11288 m2
* Parcelle réservée à la voirie et aux parkings	:	125500 m2
* Zone d'équipements	:	22485 m2
* Ceinture verte	:	69540 m2

NB / Le règlement d'urbanisme du centre de vie fera l'objet d'un autre cahier des charges.



**CAHIER DES CHARGES DETERMINANT LES CONDITIONS DE CESSION DE TERRAINS
APPARTENANT A L'A.F.I
AUX PROMOTEURS INDUSTRIELS**

CHAPITRE Ier : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Le présent cahier des charges est régi par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et notamment :

- la loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle
- la loi n° 93-100 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements
- la loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- la loi n° 94-122 du 22/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire
- la loi n° 84-1556 du 29/12/1984 réglementant les lotissements industriels
- le décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement
- le décret n° 94-1885 du 12/02/1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduelles autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office de l'assainissement.
- le décret n° 94-1635 du 01/08/1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- le décret 94-1935 du 19/09/1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- le décret n° 94-2000 du 26/09/1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- le décret n° 94-2050 du 03/10/1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office de l'assainissement.



Article 2 - Le présent cahier des charges fixe les modalités de cession des terrains appartenant à l'Agence Foncière Industrielle aux promoteurs industriels.

Article 3 - Est considéré promoteur industriel, toute personne physique ou morale réalisant des projets industriels, de services, de petits métiers ou à vocation artisanale.

Article 4 - Le présent cahier des charges est un document contractuel entre l'agence foncière industrielle et le promoteur industriel qui déclare solennellement l'accepter dans son intégralité.

Article 5 - L'A.F.I et le promoteur industriel s'engagent à se conformer à la législation en vigueur en matière de sauvegarde de l'environnement et particulièrement aux dispositions du décret N°91-362 du 13 mars 1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'A.F.I

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

Article 7 - L'agence foncière industrielle garantit au promoteur industriel la jouissance paisible des lieux.

Article 8 - L'agence foncière industrielle procèdera à l'assainissement de l'assiette foncière de la zone cédée.

Article 9 - L'agence foncière industrielle s'engage à exécuter les travaux de viabilité ci-dessous énoncés :

9-1 Voirie

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



9-2 Assainissement

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

9-3 Eau potable

L'exécution de tous les travaux de conduite et de distribution situés sous trottoir et l'approvisionnement en eau potable à raison de :

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

9-4 Electricité

La mise en place d'un réseau d'électricité en basse tension et d'un réseau de moyenne tension et l'approvisionnement en électricité à raison de :

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

9-5 Eclairage public

La mise en place d'un réseau d'éclairage public permettant un éclairage de 20 lux.

9-6 Téléphone

L'exécution de tous les travaux de génie civil du réseau principal et l'approvisionnement en lignes téléphoniques à raison de 4 lignes au moins par lot.

9-7 Espaces verts

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



CHAPITRE III : OBLIGATIONS DU PROMOTEUR INDUSTRIEL

Section I

Obligations Générales

Article 10 -Le promoteur industriel reconnaît avoir considéré toutes les contraintes administratives, techniques et financières pour la réalisation de son projet.

Il déclare accepter le terrain dans l'état où il se trouve.

Article 11 - Le promoteur industriel d'un lot de terrain dans le secteur d'activités industrielles devra fournir l'attestation de dépôt de déclaration ou la décision d'octroi d'avantages délivrée par l'Agence de Promotion de l'Industrie, valable dans la région où est implantée la zone ou le cas échéant l'autorisation administrative nécessaire.

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

- L'autorisation de bâtir,
- L'hygiène industrielle
- Les établissements dangereux; insalubres et incommodes
- La protection civile, la prévention et la lutte contre l'incendie.
- L'accord de l'ANPE.

Article 12 - Il est interdit aux promoteurs industriels de morceler leur lot.

Article 13 -Le promoteur industriel est tenu d'utiliser le terrain cédé aux fins de réaliser son projet dans les conditions prévues par le contrat de vente.

Article 14 - Les frais de timbre et d'enregistrement du présent cahier des charges sont à la charge du promoteur industriel qui s'y oblige.



Section II

Travaux à la charge du promoteur industriel

Article 15 - Le promoteur industriel prend à sa charge tous les travaux se trouvant à l'intérieur du terrain qu'il a acquis et s'engage à réaliser ses branchements particuliers aux différents réseaux de la zone selon les exigences des services concernés et conformément aux conditions techniques requises.

- Les travaux de viabilité incombant au promoteur industriel ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques.

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

- Le promoteur industriel aura la charge des réparations des dégâts causés aux ouvrages des voisins et réseaux divers, causés par lui ou par les entrepreneurs qu'il a mis à son service.

Les travaux à la charge du promoteur industriel concernent notamment :

15.1 - Mise en état du sol et terrassement :

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

15.2 - Voirie :

Travaux de voirie à l'intérieur du lot.

Réalisation des accès depuis la limite de la propriété jusqu'à la bordure du trottoir.

- Le promoteur industriel ne devra en aucun cas utiliser la voirie pour déposer les matériaux de construction ou gêner la circulation.



- Le promoteur industriel doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre en l'état les viabilités et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés.

15.3 - Assainissement :

Les effluents devront être traités avant leur rejet dans les réseaux d'assainissement qui leur sont réservés de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques. Ils devront en tout état de cause répondre aux conditions prévues par les règlements sanitaires.

Le promoteur industriel assurera la séparation des eaux (eaux pluviales et eaux usées) et raccordera le réseau des eaux usées exclusivement sur le regard ou la boîte de raccordement réalisés par l'AfI.

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie .

15.4 - Eau potable :

Le promoteur industriel effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par l'Agence Foncière Industrielle .

Le compteur et le branchement seront mis en place par le concessionnaire à la charge du promoteur industriel et sur sa demande.

15.5 - Electricité

Le promoteur industriel supportera les frais de branchement sur le réseau basse tension ou moyenne tension et la réalisation du poste abonné à édifier sur son terrain.

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



15. 6 - Téléphone

Le promoteur industriel effectuera tous les travaux de distribution intérieur et de branchement au réseau réalisé par l'AfI. Le branchement sera réalisé par l'Office National des Télécommunications à la charge du promoteur industriel et sur sa demande.

15.7 - Servitudes spéciales :

Des servitudes spéciales pourront être imposées au promoteur industriel 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.

15.8 - Au cas où le promoteur industriel estime que ses besoins ne peuvent être satisfaits par les réseaux exécutés selon les normes indiquées à l'article 9 du présent cahier des charges , il doit procéder à ses frais au recalibrage de ces réseaux , conformément aux règles d'usage .

Article 16 - Les entrepreneurs désignés par le promoteur industriel chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par l'Agence sous réserve de l'accord de celle-ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

La responsabilité du promoteur industriel est engagée du fait des entrepreneurs qu'il a commis aux ouvrages exécutés par l'agence foncière industrielle.

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

Article 17 - Le promoteur industriel est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze mois à partir de la date de mise en possession du terrain .

Le promoteur industriel doit réaliser son projet dans un délai n'excédant pas trois ans à partir de la date de signature du contrat de cession.



- Prolongation éventuelle des délais :

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

La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge du promoteur industriel .

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

Article 18 - Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par le promoteur industriel en conformité avec l'article 29 du présent cahier des charges.

Article 19- Le promoteur industriel est tenu d'adhérer au groupement de maintenance et de gestion de la zone d'implantation de son projet .

En outre, le promoteur industriel devra obtenir l'accord de l'Agence Foncière Industrielle avant de procéder à la réalisation d'équipements faisant double emploi avec les équipements collectifs susceptibles d'être implantés sur la zone.

Article 20 - Le promoteur industriel 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 21 - Le promoteur industriel 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.



Section III

Prescriptions d'urbanisme et d'architecture

Article 22 - Caractère de l'occupation du sol :

L'aménagement de la zone doit être conçu afin de lui conférer un caractère essentiellement urbain et de ne pas apporter de nuisances à l'environnement. En conséquence, toutes les dispositions nécessaires devront être prises afin de préserver ces principes :

- Intégration des volumes au site naturel et construit
- Qualité architecturale des constructions
- Aménagements urbains et paysagers
- Parkings et aires de stockages soustraits à la vue
- Suppression des risques importants de nuisances et de pollution

Ces dispositions sont définies par les prescriptions d'urbanisme et d'architecture ci-dessous .

Article 23 - Nature de l'occupation du sol

23 . 1 Type d'activité :

Les zones d'activités industrielles indiquées sur le plan d'aménagement sont destinées à recevoir, outre les activités industrielles , des activités artisanales, commerciales, sportives, socioculturelles et de services susceptibles de favoriser leur intégration dans le milieu urbain et leur animation.

23. 2 - Sont autorisés :

Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements.

Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées.



23. 3 - Sont interdites :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 25-7 du présent cahier des charges.

Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles) .

Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.

L'exploitation de toute carrière (sablière notamment) .

L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.

Les forages ou puits sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.

Article 24 - Conditions d'occupation du sol

24 . 1 - Opérations groupées :

En règle générale , une parcelle de terrain est destinée à recevoir un établissement unique et isolé des établissements voisins par les marges de retrait définies par les articles 25.2.et 25.3 du présent cahier des charges.

Toutefois, la municipalité pourra autoriser la construction sur une même parcelle de plusieurs établissements, chacun faisant l'objet d'un projet distinct (opérations groupées)

Dans ce cas les prescriptions d'urbanisme et d'architecture telles qu'elles figurent dans le présent règlement s'appliqueront à la parcelle support de l'opération groupée prise dans son ensemble.

24 . 2 - Lots industriels supérieur ou égal à 1500 m2

24 . 2 -1 - Le coefficient d'occupation du sol

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



Le C.O.S est fixé comme suit :

Le C.O.S minimum est de 30 % de la superficie du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Le C.O.S maximum est de 50% de la superficie du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

24 . 2 - 2 - Coefficient d'utilisation foncière

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

Le C.U.F maximum = 1,5. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises) avec un minimum de 0,3.

24 . 3 - Lots de petits métiers < à 1500 m2

24 . 3 - 1 - Le coefficient d'occupation du sol

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

Le C.O.S est fixé comme suit :

Le C.O.S maximum est de 50% de la superficie du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

24 . 3 - 2 - Coefficient d'utilisation foncière

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

Pour la zone artisanale et petits métiers le CUF maximum est égal à 1 avec un minimum de 0,3.

Article 25 - Implantation des constructions

L'implantation des constructions et le découpage des lots se feront dans la mesure du possible, suivant deux directions orthogonales.



25 . 1 - Orientation des façades

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

25 . 2 - Marges de retrait des constructions et prospects d'alignement à appliquer aux lots industriels :

a) Par rapport aux limites d'emprises des routes d'Etat :

L'alignement du bâtiment le plus proche d'une route classée ou projetée est à implanter suivant un retrait défini par un arrêté d'alignement.

b) Par rapport aux limites d'emprise de la voie intérieure :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum , selon les dispositions des parkings et de gabarits du bâtiment sur voies.

c) Par rapport aux limites séparatives de propriétés :

Le recul sera de 5 mètres minimum. La distance du bâtiment à la plus proche clôture ne pourra toutefois être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

25 . 3 - Marges de retrait des constructions et prospects d'alignement à appliquer aux lots de petits métiers : lots dont la superficie est inférieure à 1500 m²

a) Par rapport aux limites d'emprises des routes d'Etat :

L'alignement du bâtiment le plus proche d'une route classée ou projetée est à implanter suivant un retrait défini par un arrêté d'alignement.

b) Par rapport aux limites d'emprise de la voie intérieure :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 5 m au minimum , selon les dispositions des parkings et de gabarits du bâtiment sur voie.

c) Par rapport aux limites séparatives de propriétés :

Les constructions seront jumelées avec un retrait de 5 m en arrière plan.



25. 4 - Mitoyenneté - Parties communes

La mitoyenneté et les parties communes pourront être autorisées dans les cas suivants :

a) Mitoyenneté :

La construction en mitoyenneté de deux bâtiments situés sur des lots voisins est possible à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.

b) Parties Communes :

Plusieurs acquéreurs peuvent s'entendre pour établir des parkings communs, une voirie interne ou des espaces verts communs, à condition qu'ils respectent la règle de prospect entre bâtiments (la distance entre deux bâtiments doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut), ils peuvent également diminuer d'autant les marges de retrait.

Ces parties communes et mitoyennes devront faire l'objet d'actes authentiques entre propriétaires voisins.

25. 4 - Hauteur des constructions

1. Pour les zones artisanales et petits métiers, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser les 8 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la toiture.
2. Pour les zones à vocation industrielle la hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 12 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Une tolérance de 2m supplémentaire est autorisée dans le cas de constructions métalliques (R + 2).

Toutefois, lorsque deux constructions sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare le milieu des murs les plus rapprochés est au moins égale à la hauteur du plus haut des deux murs (minimum 5m).

25. 5 - Extensions

Les extensions par rapport au COS seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce , en se référant aux articles 24-2 et 24-3.



25. 6 - Constructions annexes à appliquer aux lots industriels

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

Toutefois une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.

Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés .

25.7 - Local de séjour pour le personnel à annexer aux industriels

Un local de séjour pour le personnel dont la présence permanente est indispensable à la production , pourrait être toléré sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.

Article 26 - Aspect des constructions.

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

Trois règles sont à respecter :

- 1** - Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- 2** - Les bâtiments seront de couleur (s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- 3** - L'AFI pourra exiger que les toitures en pente ne puissent être visibles de l'extérieur et soient dissimulées par un bandeau horizontal.



Article 27 - Espaces libres intérieurs - plantation - stationnement - stockage à appliquer aux lots industriels :

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

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

27.1 / - Espaces plantés ou engazonnés :

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

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

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

27.2 - Marges de retrait :

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

- de deux mètres de largeur minimum en bordure des voies publiques.
- d'un mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

27.3 - Aires de stationnement :

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit, en dehors des parkings.

Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manoeuvres et opérations de manutention.



Sur cette superficie minimum de 15% de la superficie du lot réservée aux aires de stationnement seront aménagées.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, fonction de l'accroissement de l'effectif du personnel et de l'extension des constructions, devra être indiquée sur le dossier d'autorisation de bâtir. Cette extension ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté soit 10% de la surface totale.

27 . 4 - Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains.

Les décharges de tout produit industriel, ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc ...) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.



Article 28 - Desserte des lots - Clôtures :

28 . 1- Desserte des lots

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

28 . 1- 1- Lotissement industriel

L'accès au lot sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

28 . 2-2 - Lotissement de petits métiers

L'accès au lot sera au minimum de 3 mètres de large sans marge de retrait par rapport à la clôture .

28 . 2 - Clôtures :

La conception architecturale des clôtures de façade en bordure de la voirie principale, sera étudié en tenant compte de l'intégration de l'unité industrielle dans la zone. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de deux mètres vingt centimètres(2,20m). Leurs plans de détail devront être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir .

Article 29 - Publicité - Sigles - Raisons Sociales , affichage , affichage

L'indication de la raison sociale , du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise , de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente .

Section IV

Protection de l'environnement et assainissement



Article 30 - Le promoteur industriel est tenu de prévoir des espaces verts à concurrence de 10% de la superficie du lot. Il sera tenu compte de cette exigence lors de l'examen de leur demande d'autorisation de bâtir par la collectivité publique locale concernée,

Article 31 - Nuisance et Pollution :

Le promoteur industriel 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.

Le promoteur industriel est réputé connaître la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

L'agrément du projet ne saurait être invoqué par le promoteur industriel pour justifier un manquement à cette réglementation.

1) Pollution atmosphérique :

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

2) Résidus industriels :

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

3) Nuisance de bruit :

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

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

4) Eaux usées :

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

5) Eaux pluviales :

Le promoteur industriel 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 manoeuvres, de stockage, de lavage ou de stationnement.

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

6) Dispositions particulières :

Un regard de visite sera exécuté à la 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 existe plusieurs unités industrielles pour un même lot, il faut prévoir un regard de visite pour chaque unité industrielle.

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



Article 32 - Dispositions Générales Relatives à l'Assainissement :

32-1 Principe :

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

32-2 Autorisation et Approbation du plan d'exécution du réseau des eaux usées :

Avant tout branchement sur le réseau d'assainissement des eaux usées le promoteur industriel doit obtenir :

- Une autorisation délivrée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement relative aux installations de pré-traitement au cas où celles-ci auraient été exigées par l'étude d'impact.

- Une autorisation délivrée par l'Office National d'Assainissement en cas de déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

- Une autorisation délivrée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement en cas de rejet des effluents dans le milieu récepteur (oued, mer , sebkha) et ce après avis des services du Ministère de l'Agriculture pour ce qui concerne le domaine public des eaux et celui des services du Ministère de l'Équipement pour le domaine public maritime.

Les réseaux intérieurs au lot et leur branchement jusqu'aux boîtes ou regards de raccordement au réseau commun réalisé par l'AFI constituent les réseaux dits tertiaires.

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

Le promoteur industriel s'informera auprès de l'Agence Foncière Industrielle de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections du réseau d'assainissement des eaux usées desservant son lot .



L'Agence Foncière Industrielle lui indiquera les boîtes ou regards de raccordement sur lesquelles il devra effectuer son branchement.

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

32-3 Autorisation de déversement

Préalablement à tout raccordement sur les réseaux primaires, le promoteur industriel devra demander aux services compétents du Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire (Service Public d'Assainissement) une autorisation de raccordement dans laquelle il précisera le volume des effluents de son unité et leur taux de décharge .

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

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

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

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

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

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

Tous ces essais et ces travaux resteront à la charge pleine et entière du promoteur industriel .

32-4 Pré-traitement pour les industries polluantes



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

Les ouvrages nécessaires pour le prétraitement de ces eaux sont à la charge exclusive du promoteur industriel et doivent être réalisés conformément aux conditions fixées par le service public d'assainissement.

Article 34 - Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

Tout raccordement sur les réseaux primaires ou secondaires pour nécessité de chantier (présence de nappe phréatique, etc ...) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable accompagnée des documents techniques indispensables (plans, 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.

Tunis , le

Le promoteur industriel

L'Agence Foncière Industrielle

N°ORDRE	N° LOT	Surface
1	1	1832
2	2	2250
3	3	1906
4	4	1790
5	5	3439
6	6	2223
7	7	2255
8	8	3070
9	9	2866
10	10	2759
11	11	2867
12	12	2787
13	13	2601
14	14	2441
15	15	2546
16	16	2420
17	17	2734
18	18	2473
19	19	2499
20	20	1360
21	20 Bis	1043
22	21	8213
23	22	1787
24	23	8986
25	24	1542
26	25	1596
27	26	8686
28	27	1909
29	28	2126
30	29	6425
31	30	2043
32	31	2249
33	32	2553
34	33	2639

N°ORDRE	N° LOT	Surface
35	34	2589
36	35	2175
37	36	2169
38	37	2662
39	38	2839
40	39	2753
41	40	2269
42	41	2924
43	42	9205
44	43-44	6305
45	45	6059
46	46	4458
47	47	6086
48	48	1886
49	49	2383
50	50	1150
51	51	3545
52	52	4267
53	53	1875
54	53 Bis	1406
55	54.55.56	10731
56	57-58	16016
57	59	1242
58	60	1184
59	61	2298
60	62	2318
61	63 - 64	4587
62	65	2288
63	66	2341
64	67	1034
65	68	1300
66	69	2288
67	70	2079
68	70 Bis	1430

N°ORDRE	N° LOT	Surface
69	71	5848
70	72	3446
71	73	5971
72	74	1735
73	75-76	24466
74	77	2531
75	78	1409
76	79	1756
77	80	1897
78	81	1265
79	81 Bis	1073
80	82	3300
81	83	2091
82	84-86	7044
83	85-87-89	6480
84	88	3223
85	90	2414
86	91	1662
87	92	1774
88	93	1715
89	94	16286
90	95	17133
91	96	4886
92	97	9003
93	98	4366
94	99	4123
95	100	6774
96	101	3930
97	101 Bis	3504
98	102-103-105	20689
99	104	1211
100	105	1427
101	106	852
102	107-108	6339

N°ORDRE	N° LOT	Surface
103	110	3122
104	111	2654
105	113	3432
106	114	3056
107	115	4036
108	116	4156
109	117	4905
110	118	4747
111	118 Bis	3646
112	119	9369
113	120	11760
114	121	1666
115	122	1608
116	123	7370
117	124	4844
118	125-126	7529
119	127	1742
120	128	1770
121	129	2655
122	130	2966
123	131	12220
S/TOTAL		506935

ZONE ARTISANALE		
124	1A	416
125	2A	785
126	3A	599
127	4A	425
128	5A	751
129	6A	804
130	7A	399
131	8A	408
132	9A	960
133	10A	593
134	11A	417
135	12A	455
136	13A	740
S/ TOTAL		7752
TOTAL		514687
CENTRE DE VIE		11288
TOTAL GENERAL		525975

