

République Tunisienne

Agence Foncière Industrielle
MFC POLE Monastir -El Fejja

ZONE INDUSTRIELLE DE MONASTIR-SAHLINE

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

NOVEMBRE 2008

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE MONSATIR-SAHLINE	4
I- SITUATION	4
II -CONTRAINTES D'AMENAGEMENT	4
PROJET DE LOTISSEMENT	5
I- PRESENTATION DU LOTISSEMENT	5
II- PROGRAMME DU LOTISSEMENT	5
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	6
Article Premier –Le cahier des charges	6
Article 2– Les pièces graphiques :.....	6
TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES	7
ARTICLE 3 – LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR :	7
TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	9
Article 4 – Engagement	9
Article 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements.....	9
Article 6 – Aménagements spécifiques	9
Article 7 – Entretien.....	9
Article 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur.....	10
Article 9- Réception définitive :	10
Article 10 – Bornage des lots.....	10
Article 11 –Passation des viabilités	10
Article 12 –Gestion et maintenance.....	10
Article 13– Contrat de vente.....	11
Article 14– Origine de propriété.....	11
Article 15– Piquetage des lots	11
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	12
Article 17– Engagement	12
Article 18 --Morcellement	12
Article 19- Remembrement	12
Article 20– Maintien de l'affectation des lots	12
Article 21– Maintien de l'affectation des bâtiments.....	12
Article 22– Activités non compatibles avec la vocation du lotissement	12
Article 23– Autorisations.....	12
Article 24– Délais d'exécution des travaux.....	13
Article 25- Prolongation éventuelle des travaux	13
Article 27 – Utilisation des espaces publics	13
Article 28 – Entretien des espaces privés.....	13
Article 29 – Règlement d'hygiène et de voirie.....	13
Article 30 – Travaux à la charge de l'acquéreur.....	13
Article 31 – Aménagement spécifique :	15
Article 32 – Dégradation de l'état des équipements :.....	15
Article 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur	15
Article 34 – Normes d'aspect architectural :	15
Article 35- Nuisance et Pollution :	15
Article 36 – Contribution à la maintenance et la gestion de la zone	16

Article 37– Hygiène et médecine du travail	16
Article 38– Assurance des constructions.....	16
Article 39 – Frais	16
TITRE V REGLEMENT D'URBANISME	17
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	17
Article 40– Champ d'application.....	17
Article 41 – Zoning.....	17
CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « A ».....	18
Section 1. - Utilisation du sol	18
Article 1 : Types d'activités interdites.....	18
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	18
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	18
Article 3 : Accès et voirie	18
Article 4 : Dessertes par les réseaux	18
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	19
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.....	20
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles	20
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	20
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	20
Article 11 : Aspect extérieur.....	21
Article 13 : Espaces libres	22
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	22
CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « B ».....	23
Section 1. - Utilisation du sol	23
Article 1 : Types d'activités interdites.....	23
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	23
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	23
Article 3 : Accès et voirie	23
Article 4 : Dessertes par les réseaux	23
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	24
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.....	25
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles	25
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	25
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	26
Article 11 : Aspect extérieur.....	26
Article 13 : Espaces libres	27
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	27
CHAPITRE IV: REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « C ».....	28
ZONE DE PETITS LOTS.....	28
Section 1. - Utilisation du sol	28
Article 1 : Types d'activités interdites.....	28
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	28
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	28
Article 3 : Accès et voirie	28
Article 4 : Dessertes par les réseaux	28
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	29
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.....	30
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles	30

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	30
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	30
Article 11 : Aspect extérieur.....	31
Article 13 : Espaces libres	31
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	32
CHAPITRE V : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « D ».....	33
LES ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETIT METIERS	33
Section 1. - Utilisation du sol	33
Article 1 : Types d'activités interdites.....	33
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	33
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	33
Article 3 : Accès et voirie	33
Article 4 : Dessertes par les réseaux	33
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	34
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.....	35
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles	35
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	35
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	35
Article 11 : Aspect extérieur.....	35
Article 13 : Espaces libres	36
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	36
CHAPITRE VI : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « E ».....	37
Section 1. - Utilisation du sol	37
Article 1 : Types d'activités interdites.....	37
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	37
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	37
Article 3 : Accès et voirie	37
Article 4 : Dessertes par les réseaux	37
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	38
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.....	38
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles	38
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	38
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	38
Article 11 : Aspect extérieur.....	39
Article 13 : Espaces libres	39
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	40
ANNEXES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE MONSATIR-SAHLINE

I- SITUATION

La zone industrielle Monastir-Sahline sera projetée sur la plaine Garat Oued El Meleh au Sud Ouest de la ville de Monastir, à 2 km du Sud de la RR100 E, route reliant la ville de Monastir à Ouerdanine.

Elle est délimitée par :

- * Au Nord par une piste en état de terre naturel la séparant des titres fonciers privés.
- * Au sud par la technopole de Textile et d'habillement,
- * A l'Ouest par la piste reliant la RR100E avec la technopole,
- * A l'Est par la plaine d'El Hmada.

Administrativement, le site du projet est situé au niveau des limites des deux délégations de Monastir et Sahline. Le terrain alloué au projet est la propriété du domaine privé de l'Etat. Il couvre une superficie de 110 8612 m². La future zone industrielle, se trouvera mitoyenne avec le technopole Monastir-El Fejja (MFC Pole).

II -CONTRAINTE D'AMENAGEMENT

- L'accès de la zone industrielle Monastir-Sahline est assuré à partir de la route régionale RR100E, située à environ 2 Km au Nord-ouest de la zone.
- La topographie du site est douce à plane, les cotes NGT oscillent de 3.148 à 7.87 m. Une dépression traverse la zone de l'ouest vers l'est et constitue un écoulement en cas de forte pluie.
- Les caractéristiques géotechniques du sol sont liées à leur nature lithologique, à la topographique et à sa relation avec le niveau des nappes souterraines et superficielles. L'examen de la carte géologique et les reconnaissances de terrain ainsi que les essais effectués au laboratoire ont montré une formation dominante de l'ère quaternaire constituée par des terrasses, des nappes alluviales, des éboulis et des croûtes. Il s'agit d'alluvions récentes recouvrant la plaine et la Garât. Ces alluvions sont constituées de limons brunâtres parfois sableux, dont les caractéristiques géotechniques sont médiocres. D'après les études antérieures dans la zone, 70% des éléments constituant les sols de Garât Oued El Maleh à Monastir sont inférieurs à 80 microns, l'indice de plasticité est compris entre 25 et 30. Le terrain peut être classé dans la catégorie des sols très peu perméables.
- Les sols sont de type alluvial, accumulés dans la dépression de Garât de Oued El Meleh. Mis à part l'existence de quelques activités agricoles (olivettes chétives et reboisement sur talus réalisé par la DGFE au Ministère de l'Agriculture), situées de part et d'autre de la piste d'accès au site du projet, le sol est caractérisé par sa pauvreté et sa salinité remarquable favorisant la croissance de quelques plantes halophytes.
- La zone du projet fait partie du versant Nord-Ouest du bassin d'Oued El Meleh (le seul réseau hydrographique intéressant de loin le projet).
Durant les années 60 et dans le cadre de protection de l'aéroport de Skanes Monastir, du palais présidentiel et de la RN1 contre les inondations, plusieurs travaux d'aménagement furent réalisés dans la sebkha. On note essentiellement les réalisations d'une digue calée à la côte 5.00m NGT et d'un canal de dérivation de l'Oued El Meleh (de 10m de large) constituant ainsi un barrage dont la cuvette de Garât Oued El Meleh constitue le réservoir, tandis que le canal de Khnis joue le rôle d'évacuateur de crue. Ces deux ouvrages constituaient dans l'ensemble un ouvrage déterminant pour le bon fonctionnement de la sebkha ainsi que pour la régulation de son niveau de plus hautes eaux qui se situe entre la côte de plus hautes eaux exceptionnelles, +5.00m NGT et la côte de plus hautes eaux centennales, +3.60m NGT.

PROJET DE LOTISSEMENT

I- PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : **Zone industrielle MONASTIR-SAHLINE**.

La parcelle de terrain concernée par la présente étude de lotissement et qui couvre une superficie de

110 8612 m², constitue une propriété du domaine privé de l'Etat. Elle jouxte le nouveau technopole de textile et d'habillement de Monastir et est accessible depuis la RR100E distante de 2km.

- **Superficie totale à lotir** : 110 8612 m²,
- **Titre foncier** : TPD 30 877
- **Nom du propriétaire** : l'Agence Foncière Industrielle et le MFCpole
- **Domiciliation** : 9 et 13, Rue 8000 – Montplaisir-1002 Tunis-Belvédère

II- PROGRAMME DU LOTISSEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement de la **Zone industrielle MONASTIR-SAHLINE** présente les caractéristiques d'aménagement suivantes :

- Superficie brute du titre	:	110 8612 m ²
- Zone aménagée	:	110 8612 m ² (soit 100 % de la superficie brute)
- Superficie cessible	:	89 4831 m ² (soit 80.72 % de la zone aménagée)
- Emprise de la voirie aménagée)	:	15 4770 m ² (soit 13.96 % de la zone
- Parkings (02 lots)	:	8157 m ² (soit 0.74 % de la zone aménagée)
- Ceinture verte	:	4 7587 m ² (soit 4.29 % de la zone aménagée)
- ZNA aménagée)	:	2160 m ² (soit 0.19 % de la zone
- Station de refoulement (lot n° 1ASR)	:	1107 m ² (soit 0.10 % de la zone aménagée)
:		
- Nombre de lots cessibles	:	244 lots
▪ Zone A (surf. > 7000m ²)	:	36 lots
▪ Zone B (surf. 3000m ² < S< 7000m ²)	:	88 lots
▪ Zone C (surf. 1200m ² < S< 3000m ²)	:	65 lots
▪ Zone D (surf. < 1200m ²)	:	50 lots
▪ Zone E (centre de vie)	:	02 lots

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article Premier –Le cahier des charges

Le présent règlement du lotissement s'applique au lotissement dénommé **Zone industrielle Monastir-Sahline**.

Il fixe les droits et obligations de l'opérateur foncier : l'Agence Foncière Industrielle (A.F.I) et la Société du Pôle de compétitivité Monastir /ElFejja (MFCPole), des acquéreurs des terrains lotis ainsi que les conditions de leurs cession et aménagements.

Ce cahier des charges est 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 collectif et aux espaces libres ou verts

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

Article 2– Les pièces graphiques :

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

Le **dossier de lotissement** comporte les pièces graphiques suivantes :

- Un plan de situation du périmètre du lotissement à l'échelle 1/25 000^{ème}
- Un plan parcellaire coté à l'échelle 1/1 000^{ème}.
- Un plan de zoning à l'échelle 1/1 000^{ème}.
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1 000^{ème} indiquant notamment la vocation et la numérotation des lots.
- Un plan de masse à l'échelle 1/1 000^{ème}.

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES**Article 3 – 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° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- 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° 2001-50 du 03/05/2001 relative aux entreprises des pôles technologiques.
- Arrêté du Premier ministre du 09/06/2006 portant accréditation de la Société du Pôle de Compétitivité de Monastir-El Fejja
- Loi n° 2007-09 du 27/12/2007 sur l'initiative économique
- Loi n° 93-120 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements.
- Décret n° 2464 du 12/09/2006 relatif aux avantages accordés à la Société du Pôle de compétitivité Monastir /ElFejja, prévus par les articles 52 et 52 bis du code d'incitation aux investissements.
- Décret n° 2688 du 14/08/2008 relatif aux avantages accordés à la Société du Pôle de compétitivité Monastir /ElFejja , prévus par les articles 52 et 52 bis du code d'incitation aux investissements.
- 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.
- 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.

Lotissement

- 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 national de l'assainissement
- La loi n° 93-121 du 27 décembre 1993 relative à la création de la protection civile.
- 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
- La 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
- Courrier de l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) n° 01/0004772/08 du 08 février 2008 et relatif à la hauteur maximale autorisée des constructions
- Décret n° 2007-1876 du 17 juillet 2007, portant déclassement d'une parcelle de terre du domaine public hydraulique au domaine privé de l'Etat.
- Décret n° 2008-2272 du 9 juin 2008, portant déclassement d'une parcelle de terre sise à Sabkhet Sahline, gouvernorat de Monastir, du domaine public maritime et son incorporation au domaine privé de l'Etat.

TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 4 – 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 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries, réseaux divers et aménagements 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 :

5-1 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.

5-2 Eau potable :

Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40 m³/j/ha en pointe.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

5-3 Electricité :

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

Pour les lots alimentés en énergie moyenne tension (MT), il faut construire le génie civil et l'équipement d'un poste aérien ou en 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. Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera à travers les postes cabines et non aériens, dans le cas où le réseau MT est souterrain.

5-4 Téléphone :

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

5-5 Eclairage public :

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

5-6 Sécurité anti-incendie :

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

5-7 Aménagement des espaces verts :

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

Article 6 – 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 les dits lots.

Article 7 – 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 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur

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

Article 9- Réception définitive :

Les travaux et viabilisation du lotissement ne sont déclarés achevés qu'après obtention obligatoire, par le lotisseur, des certificats de conformité (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 équipements 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 National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Article 10 – 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 11 –Passation des viabilités

Après l'achèvement des travaux du lotissement conformément aux dispositions de l'article 9 du présent cahier des charges, le lotisseur est appelé à procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

- Le GMG ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, s'ils sont créés, pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur du lotissement et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée.
- L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

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

Article 12 –Gestion et maintenance

Dans le cas où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG ou de la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à l'obtention de ce taux, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 11 (alinéa 1) du présent cahier des charges.

Article 13– 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 14– 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 15– 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 16– Mise en possession du terrain

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

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS**Article 17- Engagement**

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

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

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

Article 18 --Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Ce droit de morcellement n'est accordé qu'au lotisseur

Article 19- 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 20- Maintien de l'affectation des lots

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

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

Article 21- 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 du lotisseur et d'une autorisation de bâtir modificative.

Article 22- 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 gêner les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 23- 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 et ce, en se référant à l'article 9 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques entre les propriétaires voisins et pourront être autorisées dans les conditions citées à l'article 7 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

Article 24– 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 dix huit (18) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

Article 25- Prolongation éventuelle des travaux

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

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

Article 26– Déchéance en cas d'inobservation des délais

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

Article 27 – Utilisation des espaces publics

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

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

Article 28 – Entretien des espaces privatifs

Afin d'assurer une qualité à la zone, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux d'entretien 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 29 – Règlement d'hygiène et de voirie

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

Article 30 – Travaux à la charge de l'acquéreur

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

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

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

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

30 - 1 Voirie

L'acquéreur doit réaliser les travaux de voirie à l'intérieur de son lot ainsi que les 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 causé, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

30 - 2 Assainissement

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

a - Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b -Eaux pluviales

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 35- alinéa 5 du présent cahier des charges.

30 - 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.

30 - 4 Electricité

L'acquéreur 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.

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

30 - 5 Gaz

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau gaz

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

30 - 6 Téléphone

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

30 - 7 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.

30 - 8 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 31 – 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 32 – 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 et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou le GMG, si ils sont créés, procédera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou par le GMG, en application des règles de droit commun.

Article 33 - 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 34 – Normes d'aspect architectural :

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

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades, toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement tel que définies à l'article 12 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

Article 35- Nuisance et Pollution :

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

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

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

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

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

3) Nuisance de bruit :

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

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

4) Eaux usées :

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

5) Eaux pluviales :

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

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

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

6) Dispositions particulières :

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

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

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

Article 36 – Contribution à la maintenance et la gestion de la zone

L'acquéreur est tenu d'adhérer au GMG et de s'acquitter de sa contribution au GMG ou à la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone d'implantation du lotissement, dès signature du contrat de cession.

Article 37– 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 38– 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 39 – Frais

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

TITRE V REGLEMENT D'URBANISME**CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES****Article 40– Champ d'application**

Le présent règlement s'applique aux zones A, B, C, D et E du lotissement dénommé **Zone industrielle MONASTIR-SAHLINE**.

Article 41 – Zoning

La **Zone industrielle MONASTIR-SAHLINE** est divisée en 7 zones :

- Zone 'A' : zone de grands lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- Zone 'B' : zone de moyens lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- Zone 'C' : zone de petits lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- Zone 'D' : zone d'activités artisanales et de petits métiers : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de services, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone.
- Zone 'E' : zone affectée au centre de vie : il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfants, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « A » ZONE DE GRANDS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,

Cette zone concerne 36 lots (13 lots situés dans la tranche du MFCPôle et 23 lots situés dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **35 37 21m²**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- 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.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- 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 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

L'accès au lot sera à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

4-4- Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Chacune de ces parcelles aura une surface minimale de 7000 m2 et la façade principale variant de 60 mètres à 112 mètres

TABLEAU DES SURFACES				
TYPES	TRANCHE TECHNOPOLE : 13 LOTS		TRANCHE AFI : 23 LOTS	
	N°	SURF(m2)	N°	SURF(m2)
ZONE A : GRANDS LOTS Supérieurs à 7000 m2	35 T	7625	31 A	8535
	36 T	8362	36 A	7056
	37 T	10154	38 A	11323
	38 T	8776	42 A	8604
	39 T	9257	44 A	7376
	40 T	9741	46 A	9345
	41 T	8223	47 A	9124
	42 T	8621	48 A	9845
	43 T	8135	49 A	9410
	44 T	8252	50 A	9902
	85 T	9061	51 A	9671
	86 T	8624	52 A	9668
	87 T	8147	53 A	9440
			110 A	13115
			111 A	22039
			112 A	9760
			113 A	10246
			114 A	12797
			115 A	11462
			116 A	11352
		117 A	11547	
		118 A	11048	
		119 A	8078	
<i>Sous total</i>		112978		240743
SURFACE TOTALE				353721

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises des ouvrages publics**- 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'emprises de la voie intérieure

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur cette voie.

- c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics

- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 10 mètres.

NB :

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait, sus indiquées, sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de $16m^2$ et d'une hauteur totale 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.

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

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 10m.

NB :

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

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

- Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

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

Le COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 16 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en **R+3**) et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes , autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture , au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

Article 11 : Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes 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 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives.
 - Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.
- L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.
- 5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- 6 - 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 et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

Article 12: 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings répondant aux prescriptions suivantes:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf

sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10% de la surface totale.

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter **au moins 50 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

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

13 - 1 : Espaces plantés et 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

13 -2 : 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 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

Le CUF maximum est égal à 2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « B »

ZONE DE MOYENS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne 88 lots (45 lots situés dans la tranche du MFC Pôle et 43 lots situés dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **36 24 59m²**. Voir l'article 5 pour la numérotation et le détail des surfaces.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- 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.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- 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 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

L'accès au lot sera à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales .

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

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

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Chacune de ces parcelles aura une surface variant de 3000 m² à 7000 m² et la façade principale variant de 40 à 82 mètres

TYPES	TRANCHE TECHNOPOLE : 45 LOTS		TRANCHE AFI : 43 LOTS	
	N°	SURF(m2)	N°	SURF(m2)
ZONE B : MOYENS LOTS de 3000 à 7000 m²	1 T	3112	22 A	3149
	2 T	3676	23 A	3456
	3 T	3676	24 A	3427
	4 T	3351	25 A	3815
	5 T	4129	26 A	3288
	6 T	4267	27 A	4411
	7 T	4151	28 A	4592
	8 T	4521	29 A	4772
	9 T	3779	30 A	5057
	10 T	3910	32 A	5086
	11 T	3910	33 A	4939
	12 T	4097	34 A	4785
	13 T	4188	35 A	4635
	14 T	4066	37 A	4456
	15 T	3565	39 A	6504
	16 T	3745	40 A	5363
	17 T	3491	41 A	5950
	18 T	3922	43 A	5502
	19 T	3417	45 A	3797
	20 T	4202	54 A	4185
	21 T	3910	55 A	3221
	22 T	4268	56 A	3321
	23 T	4272	57 A	3321
	24 T	4974	58 A	4805
	25 T	5003	59 A	3321
	26 T	5291	60 A	5402
	27 T	5066	61 A	3321
	28 T	5369	94 A	3600
	29 T	5193	95 A	3600
	30 T	5566	96 A	3600
	31 T	5312	97 A	3600
	32 T	5742	98 A	3592
	33 T	5018	99 A	3573
	34 T	5450	100 A	3593
70 T	4203	101 A	3593	
71 T	4151	102 A	3590	

	72 T	4200	103 A	3591
	73 T	4200	104 A	3592
	74 T	4200	105 A	3589
	75 T	4200	106 A	3589
	76 T	3954	107 A	3598
	77 T	3622	108 A	3594
	83 T	5634	109 A	4711
<i>Sous total</i>		185973	176486	
SURFACE TOTALE		36 24 59		

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

- 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'emprises de la voie intérieure

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur cette voie.

- c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics

- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 5 mètres.

NB :

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

- Une loge de gardien d'une superficie maximum de $16m^2$ et d'une hauteur totale 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.

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

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 5m.

NB :

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

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

- Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

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

Le COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 16 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en **R+3**) et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

Article 11 : Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes 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 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives.
 - Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir. L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.
- 5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- 6 - 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 et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

Article 12: 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings répondant aux prescriptions suivantes:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10% de la surface totale.

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter **au moins 50 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

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

13 - 1 : Espaces plantés et 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

13 - 2 : 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 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

Le CUF maximum est égal à 2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

CHAPITRE IV: REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « C »

ZONE DE PETITS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne 65 lots (33 lots situés dans la tranche du MFC Pôle et 32 lots situés dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **14 16 26m²**. Voir l'article 5 pour la numérotation et le détail des surfaces.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- 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.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- 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 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

L'accès au lot sera à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales .

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

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

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Chacune de ces parcelles aura une surface variant de 1200 m² à 3000 m² et une façade principale variant de 18 à 55 mètres.

TYPES	TRANCHE TECHNOPOLE : 33 LOTS		TRANCHE AFI : 32 LOTS	
	N°	SURF(m ²)	N°	SURF(m ²)
ZONE C: PETITS LOTS de 1200 à 3000 m ²	45 T	2930	62 A	2317
	46 T	1915	63 A	2298
	47 T	2030	64 A	1980
	48 T	1915	65 A	1980
	49 T	2030	66 A	1980
	50 T	1915	67 A	1868
	51 T	2030	68 A	1382
	52 T	1915	69 A	1888
	53 T	2030	70 A	1862
	54 T	1852	71 A	1836
	55 T	1892	72 A	1810
	56 T	2871	73 A	1785
	57 T	2838	74 A	1759
	58 T	1355	75 A	1621
	59 T	2527	76 A	1688
	60 T	1539	77 A	1800
	61 T	2718	78 A	1800
	62 T	1539	79 A	1800
	63 T	2909	80 A	2301
	64 T	1539	81 A	2302
	65 T	1539	82 A	2736
	66 T	1539	83 A	2835
	67 T	1949	84 A	2835
	68 T	2218	85 A	2835
	69 T	1764	86 A	2835
	78 T	2127	87 A	2722
	79 T	2502	88 A	2792
	80 T	2502	89 A	2835
	81 T	2502	90 A	2835
	82 T	2673	91 A	2835
	90 T	2811	92 A	2835
	95 T	1971	93 A	2978
	111 T	1275		
<i>Sous total</i>		69661		71965
SURFACE TOTALE		14 16 26		

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

- Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.
- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 5 mètres.
- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de $16m^2$ et d'une hauteur totale 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.

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

- Les constructions seront jumelées deux à deux conformément au plan de masse.
- Les constructions seront édifiées sur la limite de parcelle côté jumelage, alors que le retrait par rapport aux autres limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 5m.
- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

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

- Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

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

Le COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 14 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en R+2) et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m.

Article 11 : Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes 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 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.

4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives.

- Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

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

6 - 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 et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

Article 12: 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings répondant aux prescriptions suivantes:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers et d'entrepôts.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10% de la surface totale.

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter **au moins 50 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

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

13 - 1 : Espaces plantés et 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

13 -2 : 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 entretenue. Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

Le CUF maximum est égal à 1.5 Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

CHAPITRE V : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « D »

LES ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETIT METIERS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de services, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone, des dépôts ou d'entrepôts.

Cette zone concerne 50 lots (28 lots situés dans la tranche du MFC Pôle et 22 lots situés dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **32006 m²**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- 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.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- 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 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

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

Article 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Chacune de ces parcelles aura une surface variant de 322 m² à 947 m² et une façade principale variant de 15 à 30 mètres.

TABLEAU DES SURFACES				
TYPES	TRANCHE TECHNOPOLE : 28 LOTS		TRANCHE AFI : 22 LOTS	
	N°	SURF(m ²)	N°	SURF(m ²)
ZONE D: PETITS METIERS Inférieurs à 1200 m²	88 T	896	2 A	830
	89 T	914	3 A	830
	91 T	933	4 A	830
	92 T	923	5 A	830
	93 T	923	6 A	830
	94 T	923	7 A	830
	96 T	947	8 A	830
	97 T	885	9 A	875
	98 T	600	10 A	345
	99 T	600	11 A	322
	100 T	600	12 A	322
	101 T	557	13 A	322
	102 T	580	14 A	322
	103 T	607	15 A	322
	104 T	600	16 A	322
	105 T	600	17 A	322
	106 T	600	18 A	322
	107 T	600	19 A	322
	108 T	600	20 A	322
	109 T	678	21 A	383
	110 T	699	120 A	702
	112 T	755	121 A	819
	113 T	596		
	114 T	632		
	115 T	591		
	116 T	561		
	117 T	301		
	118 T	851		
<i>Sous total</i>		19852	12154	
SURFACE TOTALE		32006		

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

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

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

- Les constructions seront en bande, le retrait sera de 5 m à partir de la limite du lot avant et arrière.

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

- Néant.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

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

Le COS maximum autorisé est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 10 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en **R+1**) et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

Article 11 : Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes 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 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives.
 - Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.
- 5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- 6 - 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 et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

Article 12: 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings répondant aux prescriptions suivantes:

- 2 places de stationnement minimum par lot

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 10% de la surface totale.

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter **au moins 50 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

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

13 - 1 : Espaces plantés et 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

13 - 2 : 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 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

Le CUF maximum est égal à 1. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

CHAPITRE VI : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « E » ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE DE LA ZONE INDUSTRIELLE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, de services, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfant, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne 2 lots (1 lot situé dans la tranche du MFC Pôle et 1 lot situé dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **5019 m²**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Toutes les activités industrielles.
- 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.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les tanneries et huileries.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions les établissements administratifs, notamment les sièges sociaux, les succursales et agences bancaires ou d'assurances.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

L'accès au lot sera à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

Tous les lots devront se raccorder au réseau d'eau potable public.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

N° du lot	Superficie (m ²)
CVT	2511
CVA	2508
Surface Cessible	5019

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

- Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.
- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) avec un minimum de 5 mètres.
- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m² et d'une hauteur totale 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.

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

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5m.
- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

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

- Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 5 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

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

Le COS maximum autorisé est de 0,40 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 18 mètres comptés à partir

du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction (ce qui équivaut à une construction en **R+4**) et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

Article 11 : Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement proche.

Les règles suivantes 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 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- 4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de quatre vingt dix cm. (0.90m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt centimètres (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

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

6 - 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 et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant,

Article 12: 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie **minimum de 15%** de la superficie du lot, seront aménagées des parkings.

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

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter **au moins 60 %** de la superficie du lot. Elles comprendront:

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

13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés:

L'espace effectivement planté et engazonné devra être **au moins égal à 25%** de la surface du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 25 % 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.

13 -2 : 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 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

Le CUF maximum est égal à 2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).