

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'INDUSTRIE ET DE L'ENERGIE

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

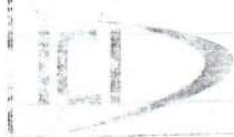


Etude d'Aménagement et Etude d'Impact sur
l'Environnement de la Zone Industrielle de
SBEITLA dans le gouvernorat de KASSERINE

Cahier des Charges de Lotissement

I.C.I
Sté Ingénierie Civil &
Industrielle
Bureau d'Etudes Techniques
Tel: 71 585 477 - Fax: 71 662 849

Avril 2013



INDUSTRIE CIVILE ET INDUSTRIELLE

I - C - I
Bureau d'Etudes Techniques
Résidence L'Esplanade, 7^{ème} pp 4 Bloc 7 ; Le Bardo 2000 - ici@planat.tn
Tel (216 71) 585 477 - Fax (216 71) 662 849

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SBEITLA	3
I- SITUATION :	3
II-CONTRAINTES D'AMENAGEMENT :	3
PROJET DE LOTISSEMENT	4
I- PRESENTATION DU LOTISSEMENT :	4
II- PROGRAMME DU LOTISSEMENT :	4
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES	5
Article premier –Le cahier des charges	5
Article 2– Les pièces graphiques :	5
TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES.....	6
Article 3 – la législation et la réglementation en vigueur :	6
Article 3Bis – Insertion :	7
TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR.....	8
Article 4 – Engagement	8
Article 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements.....	8
Article 6 – Aménagements spécifiques	9
Article 7 – Entretien.....	9
Article 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur	9
Article 9- Réception définitive	9
Article 10 – Bornage des lots.....	9
Article 11 –Passation des viabilités	10
Article 12 –Gestion et maintenance.....	10
Article 13– Contrat de vente	10
Article 14– Origine de propriété.....	10
Article 15– Piquetage des lots	11
Article 16– Mise en possession du terrain.....	11
Article 17– Morcellement.....	11
Article 18– Rmembrement.....	11
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	12
Article 19– Engagement	12
Article 20 –Morcellement	12
Article 21- Remembrement	12
Article 22– Maintien de l'affectation des lots	12
Article 23 – Maintien de l'affectation des bâtiments.....	12
Article 24– Activités non compatibles avec la vocation du lotissement	12
Article 25 – Autorisations.....	12
Article 26– Délais d'exécution des travaux.....	13
Article 27- Prolongation éventuelle des travaux.....	13
Article 29 – Utilisation des espaces publics	13
Article 30 – Entretien des espaces privatifs.....	13
Article 31 – Règlement d'hygiène et de voirie.....	13
Article 32 – Travaux à la charge de l'acquéreur.....	14
Article 33 – Aménagement spécifique :	15
Article 34 – Dégradation de l'état des équipements :	16
Article 35 - Découverte d'objets d'art ou de valeur	16
Article 36 – Normes d'aspect architectural	18
Article 37- Nuisance et Pollution :	16

Article 38 - Groupement de maintenance et de gestion.....	17
Article 39- Hygiène et médecine du travail	17
Article 40- Assurance des constructions	17
Article 41 - Frais	17
TITRE V REGLEMENT D'URBANISME	18
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	18
Article 42 - Zoning de la Z.I SBEITLA	18
Article 43- Champ d'application	18
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SBEITLA D'ACTIVITES INDUSTRIELLE UIB	19
Section 1. - Utilisation du sol.....	19
Article 1 : Types d'activités interdites.....	19
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions	19
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	19
Article 3 : Accès et voirie	19
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	20
Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles	20
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics	21
Article 7: Implantation des constructions par rapport aux limites.....	21
Séparatives des parcelles	21
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	21
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	21
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.....	21
Article 11 : Aspect extérieur.....	22
Article 12 : Stationnement.....	22
Article 13 : Espaces libres	23
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	23

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SBEITLA

SITUATION :

La zone industrielle de Sbeitla est située à l'Ouest de la ville de Sbeitla, à 3 km du centre ville. Cette zone, couvrant une superficie totale de 5 ha est limitée au Nord Est par une unité industrielle, au Sud Est par un terrain destinée pour espace vert d'après le Plan d'Aménagement d'Urbanisme (PAU) de Sbeitla, et au Nord Ouest et au Sud Ouest par une voie projetée de largeur 20m prévue par le Plan d'Aménagement d'Urbanisme (PAU) de Sbeitla.

I-CONTRAINTES D'AMENAGEMENT :

- L'accès de la zone est assuré en 2 points du côté Est, perpendiculaires à la voie qui longe notre zone à l'espace vert UVa planifié par le plan d'aménagement.
- Une unité industrielle est implantée au Nord Est de la zone
- Une voie projetée par le Plan d'Aménagement d'Urbanisme (PAU) de Sbeitla de 20m entour la zone par Nord Ouest et Sud Ouest.
- La topographie du terrain présente une légère pente de direction Sud-Est.

PROJET DE LOTISSEMENT

- PRESENTATION DU LOTISSEMENT :

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : **Zone industrielle de Sbeitla**

Il est limité au Nord Ouest par une unité industrielle, au Sud Ouest par un terrain destiné pour espace vert d'après le plan d'aménagement, et par Nord Ouest et au Sud Est par une voie projetée de largeur 20m prévue par le plan d'aménagement.

- Superficie totale à lotir : 50000 m²
- Titre foncier : N 32701 + parcelle N°8 du titre foncier N° 501 Kasserine.
- Nom du propriétaire : Agence Foncière Industrielle
- Domiciliation : 9 et 13, Rue Chottmariem – 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 Sbeitla** présente le programme suivant :

Superficie brute	:	5,0000 ha
Superficie cessible	:	2,9942 ha soit 60 % de la superficie brute
Emprise de la voirie	:	12,703 ha soit 25 % de la superficie brute
Superficie à lotir après révision du PAU	:	0,6355 ha soit 13 % de la superficie brute
Zone verte	:	0,1000 ha soit 2 % de la superficie brute
Longueur de la voirie dans la zone	:	770 ml (dont 296 ml dans la Z.I)
Nombre de lots	:	10

- * de 1000 à 2000 m² : 7 soit 36 % de la superficie cessible
- * Supérieur à 5000 m² : 3 soit 64 % de la superficie cessible

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier –Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « Zone industrielle Sbeitla ».

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

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

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 lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des 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 parcellaire coté du terrain à lotir et ses abords à l'échelle 1/1000.
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1000 indiquant notamment la numérotation, la Superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes.
- Un plan de masse indicatif la composition d'ensemble à l'échelle 1/1000

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° 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

Décret n°2973 du 19/11/2007 portant l'accord sur le plan d'aménagement (PAU) de Sbeitla.

Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.

Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009 relatif à la fixation des conditions et modalités de recouvrement des participations des occupants, des exploitants et des propriétaires d'immeubles dans des zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.

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 lesdites 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 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement

Décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962

Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976

Loi n°95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.

Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.

Décret n° 94-1337 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement

Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière

Loi N° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.

Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière

loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

La loi n° 121 du 27 décembre 1993 relative à la création de l'office de la protection civile.

Article 3Bis – Insertion :

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

TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 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 aménagement et, 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 :

-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 par lequel l'acquéreur devra effectuer son raccordement.

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel

-2 Eau potable

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

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de mutation des polices d'abonnement avant la pose du compteur ainsi que le coût de ce dernier

-3 Electricité

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

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.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau électrique.

-4 Téléphone

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

-5 Eclairage public

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

6 Sécurité anti-incendie

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

-7 Aménagement des espaces verts

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 lesdits lots.

Article 7 – Entretien

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à l'exception 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 décharger 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 équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Article 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 doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

Le Groupement de Maintenance et de Gestion (GMG) de la zone, s'il est créé, 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 équipement 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 Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Le lotisseur doit aussi fournir au GMG et 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 et à laquelle les acquéreurs s'y obligent, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à ce que, 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

Le terrain du présent plan de lotissement fait objet du TPD N 32701 + parcelle N°8 du titre foncier N°: 501 Kasserine, couvre une superficie 50000m², et constitue une propriété de l'AFL.

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 à ses frais. 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.

Article 17- Morcellement

Le lotisseur peut morceler les lots conformément à la réglementation en vigueur

Article 18- Rmembrement

Le lotisseur peut remembrer deux ou plusieurs lots

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 19– 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'ANPE.

Article 20 --Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 21- 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 22– 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 23– Maintien de l'affectation des bâtiments

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

En cas de modification de l'affectation des bâtiments, celle-ci devra faire l'objet d'un avis de l'AFI ou du GMG, si il est créé, et d'une autorisation de bâtir modificative.

Article 24– Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

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

Article 25– 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 éciées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches excessives et ce, en se référant à l'article 9 du règlement d'urbanisme ci-après .

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 urbanisme ci-après.

Article 26- 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 la date de signature du contrat de cession.

Article 27- 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 constituant des cas de force majeure.

Article 28- Déchéance en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 2 -cinquièmement de la loi n°97-11 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 29 – 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 30 – 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 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 31 – 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 32 – 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 en vigueur 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, ce, à la première saison de plantation suivant l'achèvement des travaux de construction.

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

32 - 1 Voirie

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

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 34 du présent cahier des charges.

32 - 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.

1 - Eaux usées

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

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

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

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

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 versement.

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

-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.

32 - 3 Eau potable

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

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

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

32 - 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.

32 - 5 Téléphone

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

32 - 6 Servitudes spéciales :

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

32 - 7 Extension des réseaux

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

Article 33 – Aménagement spécifique :

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DE SBEITLA D'ACTIVITES INDUSTRIELLE UIb

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'activités destinée à recevoir des établissements industriels non polluants (UIb).

ette zone, dont seront appliquées les dispositions décrites ci-après, concerne tous les lots du nissement « Zone Industrielle Sbeitla ».

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

Les industries polluantes ainsi que les constructions provisoires à caractère précaire.

Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de des logements de fonction et les locaux de gardiennage.

Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureau destinés à l'administration et à la gestion de la zone

L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).

Les établissements commerciaux

Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.

L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.

Les forages et les puits

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Les établissements industriels de 2^{ème} catégorie dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut pas être autorisée qu'à la condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers ou inconvénients relatifs à la sécurité, la stabilité, la santé du personnel qui y occupé.

Les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classé qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique.

Les logements de fonction, sans que la superficie totale dépasse 100 m².

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 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

TITRE V REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 42 – Zoning de la Z.I SBEITLA

La surface de la zone industrielle Sbeitla est de 5,0000ha, comporte une seule zone du
rtissement destiné à recevoir des établissements industriels non polluants UIb ou:

La surface du lot est supérieure à 1000 m²

Article 43– Champ d'application

Le présent règlement s'applique à toute la zone dénommé « Zone Industrielle Sbeitla ».

Dans cette zone sont applicables les dispositions décrites ci-après.

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 38 - Groupement de maintenance et de gestion

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

Article 39- Hygiène et médecine du travail

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

Article 40- 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 41 - 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.

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

Article 34 – Dégradation de l'état des équipements :

L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur ou le GMG procédera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur ou le GMG en application des règles de droit commun.

Article 35 - 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 36 – 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 11 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

Article 37- 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 sont obligatoires.

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

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

Les accès et les voies dans cette zone doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

La largeur minimale de la voie sera de 15m pour la zone industrielle, des pans coupés seront prévus pour l'accès.

Les accès aux établissements industriels devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules, des pans coupés au niveau de l'accès principal de chaque établissement industriel seront aménagés à cet effet.

Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants

Dans l'emprise publique seront aménagés des stationnements conformément au schéma des espaces verts et leurs mobiliers urbains liés au parking

Article 4 : Desserte 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 tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales superficiellement vers la voirie.

4-4- Branchement au réseau d'électricité 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 et fronts de parcelles

Les numéros et surfaces des lots sont définis dans le tableau suivant, et pour les fronts les parcelles sont en faces des voiries.

N° du Lot	Superficie (m²)
1	1410
2	1138
3	1518
4	1678
5	1305
6	1708
7	1849
8	7137
9	6268
10	5951
TOTAL (m²)	29963

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

Pour cette zone, il faut que :

Toutes construction industrielle doit être implanté à 10 m au moins de la voie intérieure selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment du voie.

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

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 16 m² et d'une hauteur hors toute 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

Pour cette zone, il faut que

Pour les établissements industriels toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur ($h/2$) et jamais inférieur à 5 m.

La mitoyenneté entre les bâtiments n'est pas tolérée.

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

Pour cette zone, il faut que

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et en tous cas jamais inférieur à 5 m, 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.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est de 0,40, or cette valeur peut être dépassée sous réserve du respect des dispositions relatives aux distances de retrait.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 12 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction en R+2.

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 bandeau horizontal.

4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, auront une hauteur de un mètre et vingt centimètres (1.20m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres 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,

7- les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacuées. Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaire au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

-l'acquéreur devra proposer un aménagement des abouts de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains

-l'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue. Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Article 12 : Stationnement

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au minimum.

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

Article 13 : Espaces libres .**13-1 : Espaces non construites**

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.

13- 1 : Espaces plantés et engazonnés:

L'espace effectivement planté et engazonné devra être **au moins égal à 20%** de la surface du lot. Il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces verts.

Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur à celui existant initialement. Si cette disposition conduisait à un nombre excessif, compte tenu des contraintes d'occupations du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter un partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelques causes que ce soit.

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

- 2m de largeur minimum en bordure des voies
- 1m minimum en limite mitoyenne et en fonds de parcelle

Elles recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tous les 6m et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le C.U.F maximum est égal à 1,2. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

I.C.I
Sté Ingénierie Civil &
Industrielle
Bureau d'Etude Technique
Tél.: 71 662 47 77 - Fax : 71 662 84 77



قرار

إن رئيس النيابة الخصوصية لبلدية سببلة

بعد إطلاعها على الأمر المؤرخ في 29/06/1927 المتعلق بإحداث بلدية سببلة .
وعلى القانون عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 المتعلق بإصدار القانون الأساسي للبلديات وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تكمته .
وعلى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية و التعمير وعلى قرار وزير التجهيز و الإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط و كذلك طرق و صيغ المصادقة عليه .
وعلى الأمر عدد 77640 المؤرخ في 05/08/1977 المتعلق بالمصادقة على مثال التهيئة العمرانية لمدينة سببلة وعلى مطلب المقدم بتاريخ : من طرف السيد (ة) الوكالة العقارية الصناعية يرغب في الموافقة على تقسيم قطعة الأرض الكائنة بسببلة .
وعلى رأى اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات المنعقدة بتاريخ : 27 أوت 2013 .
و باقتراح من المهندس أول كاهية مدير الشؤون الفنية .

قرر ما يلي:

الفصل الأول : يرخص للسيد (ة) : الوكالة العقارية الصناعية في تقسيم قطعة الأرض المذكورة أعلاه حسب الأمثلة و كراس الشروط المصادق عليها من طرف اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات المنعقدة بتاريخ 27 أوت 2013 .

الفصل الثاني : يتعهد المقسم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بكراس الشروط المذكورة إلى أن يتم إسناد كل المقاسم بما في ذلك الفضاءات الراجعة سواء للدولة أو البلدية .

الفصل الثالث : لا يجوز القيام بأي إشهار قصد بيع أو تسويق الأراضي أو المباني التي شملها التقسيم المصادق عليه، كما لا يمكن بيع الأراضي أو تسويقها أو تشييد المباني فوقها إلا بعد انجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم وتسديد الديون التي يمكن أن تكون تخلدت بذمة المقسم بعنوان مصاريف التسجيل المنصوص عليها بالفصل 24 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

الفصل الرابع : قبل تسليم رخص البناء في التقسيم المذكور يجب أن تكون الطرقات مفتوحة ومعبدة بالتربة ومجاري المياه المنجزة مع إحداث نقطة ماء للشراب بكل مقسم وكل هذا يجب أن يكون موضوع محضر انتهاء أشغال مسلم من طرف البلدية .

الفصل الخامس : يبقى المشترون بالنسبة للقطعة المباعة والمقسم بالنسبة لبقية القطع خاضعون إلى كل الترتيبات المنصوص عليها بالقوانين الجاري بها في مادة التقاسيم والبناء الترتيب البلدية .

ل السادس: يبقى المقسم مسؤول على تقسيمه في كل ما يخص البناء بدون رخصه ووضع الفضلات بالارض وحاصله
في تحديد القطع والطرق ويجب عليه تفقد علامات التحديد وتعويض ما وقع إتلافه.

الفصل السابع: كل عقد شراء لأي قطعة أرض من قطع التقسيم يجب أن يتضمن إطلاع المشتري على وثائق التقسيم
وخاصة كراس الشروط وقبوله تلقائيا لجميع الالتزامات الناتجة عن ذلك.

الفصل الثامن: قبل الشروع في البيع يجب على المقسم تقديم تحديد لكامل التقسيم إلى ديوان قيس الأراضي ودفع المعاليم
الخاصة.

الفصل التاسع: يجب تسليم هذا القرار إلى أعوان البلدية كلما طلبوا ذلك.

الفصل العاشر: حقوق الغير محفوظة.

الفصل الحادي عشر: مصاريف الطابع على كاهل المقسم.

الفصل الثاني عشر: ترسل نسخة من هذا القرار إلى السيد المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية للإعلام.

سببلة في: 17... ديسمبر 2013

رئيس النيابة الخصوصية
النصر المحمودي





قرار

إن رئيس النيابة الخصوصية لبلدية سببلة

بعد إطلاعها على الأمر المؤرخ في 1927/06/29 المتعلق بإحداث بلدية سببلة .
وعلى القانون عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 المتعلق بإصدار القانون الأساسي للبلديات وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تكمته .

وعلى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية و التعمير وعلى قرار وزير التجهيز و الإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط و كذلك طرق و صيغ المصادقة عليه .

وعلى الأمر عدد 77640 المؤرخ في 1977/08/05 المتعلق بالمصادقة على مثال التهيئة العمرانية لمدينة سببلة وعلى مطلب المقدم بتاريخ : من طرف السيد (ة) الوكالة العقارية الصناعية يرغب في الموافقة على تقسيم قطعة الأرض الكائنة بسببلة .

وعلى رأى اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات المنعقدة بتاريخ : 27 أوت 2013.

و باقتراح من المهندس أول كاهية مدير الشؤون الفنية.

قرر ما يلي:

الفصل الأول : يرخص للسيد (ة) : الوكالة العقارية الصناعية في تقسيم قطعة الأرض المذكورة أعلاه حسب الأمثلة و كراس الشروط المصادق عليها من طرف اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات المنعقدة بتاريخ 27 أوت 2013.

الفصل الثاني : يتعهد المقسم بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بكراس الشروط المذكورة إلى أن يتم إسناد كل المقاسم بما في ذلك الفضاءات الراجعة سواءا للدولة أو البلدية .

الفصل الثالث : لا يجوز القيام بأي إشهار قصد بيع أو تسويق الأراضي أو المباني التي شملها التقسيم المصادق عليه، كما لا يمكن بيع الأراضي أو تسويقها أو تشييد المباني فوقها إلا بعد انجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم وتسديد الديون التي يمكن أن تكون تخلدت بذمة المقسم بعنوان مصاريف التسجيل المنصوص عليها بالفصل 24 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل الرابع : قبل تسليم رخص البناء في التقسيم المذكور يجب أن تكون الطرقات مفتوحة ومعبدة بالتربة ومجاري المياه المنجزة مع إحداث نقطة ماء للشراب بكل مقسم وكل هذا يجب أن يكون موضوع محضر انتهاء أشغال مسلم من طرف البلدية.

الفصل الخامس : يبقى المشترون بالنسبة للقطعة المباعة والمقسم بالنسبة لبقية القطع خاضعون إلى كل الترتيبات المنصوص عليها بالقوانين الجاري بها في مادة التقاسيم والبناء الترتيب البلدية.

المادة السادسة: يبقى المقسم مسؤول على تقسيمه في كل ما يخص البناء بدون رخصة ووضع الفضلات بالأرض وخاصة في تحديد القطع والطرق ويجب عليه تفقد علامات التحديد وتعويض ما وقع إتلافه.

الفصل السابع: كل عقد شراء لأي قطعة أرض من قطع التقسيم يجب أن يتضمن إطلاع المشتري على وثائق التقسيم وخاصة كراس الشروط وقبوله تلقائيا جميع الالتزامات الناتجة عن ذلك.

الفصل الثامن: قبل الشروع في البيع يجب على المقسم تقديم تحديد لكامل التقسيم إلى ديوان قيس الأراضي ودفع المعاليم الخاصة.

الفصل التاسع: يجب تسليم هذا القرار إلى أعوان البلدية كلما طلبوا ذلك.

الفصل العاشر: حقوق الغير محفوظة.

الفصل الحادي عشر: مصاريف الطابع على كاهل المقسم.

الفصل الثاني عشر: ترسل نسخة من هذا القرار إلى السيد المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية للإعلام.

سببيلة في: 7...1...ديسمبر...2013

رئيس النيابة الخصوصية
النصر المحمودي

