

REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTERE DE L'INDUSTRIE ET DE PETITES ET MOYENNES
ENTREPRISES
AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE



PROJET D'AMENAGEMENT
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SBIKHA 2 A KAIROUAN

DOSSIER DE LOTISSEMENT

Selon la loi spécifique n°2013-47 du 1^{er} novembre 2013
telle que modifiée et complétée par la loi n°2017-48 du 15 Juin 2017
et

Selon le dossier du Plan d'Aménagement de Détail de la zone industrielle de Sbiikha 2
qui a été approuvé en 24 Octobre 2017.

CAHIER DES CHARGES

Novembre 2019

C.E.S

BUREAU D'ETUDES
CONSULT, ENGINEERING & SERVICES

Adresse : 33 Rue 8723, Bloc 77, Appartement A 4, 1003 - Cité Olympique



: 71 807 610 -



: 71 807 866

Mail : bureauetudescs@yahoo.com

SOMMAIRE

PRESENTATION DU LOTISSEMENT.....	2
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	4
TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES.....	5
TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR.....	7
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	12
TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME	19
DISPOSITIONS GENERALES	19
DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES ZONES	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	27
CHAPITRE I : ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES : UIb.....	27
CHAPITRE II : ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE :Ucv.....	32
CHAPITRE III : ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS : E	34
CHAPITRE IV : ZONE VERTE AMENAGEE : Uva.....	36
CHAPITRE VI : ZONE ARCHEOLOGIQUE : ZA.....	37



PRESENTATION DU LOTISSEMENT

▪ **PRÉSENTATION**

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : **ZONE INDUSTRIELLE DE SBIKHA 2.**

▪ **SITUATION**

La future zone fait partie de la délégation de Sbikha du gouvernorat de Kairouan.

Elle est située à :

- 35 Km de la ville de Kairouan (chef lieu du gouvernorat) ;
- Au bord de la Route Nationale (RN) 2, reliant la ville d'Enfidha (au nord) à la ville de Sbikha (au sud) à l'est ;
- Au bord de la Route Régionale (RR) 171 à l'ouest ;
- Près d'une zone industrielle existante Sbikha 1 créée par l'Agence Foncière Industrielle (AFI)

Elle est implantée sur un terrain de faible pente.

▪ **LIMITES**

La future Zone Industrielle est délimitée par :

- un terrain vierge au Nord ;
- la zone industrielle de Sbikha 1 au Sud ;
- la Route Nationale RN 2 à l'Est ;
- la Route Régionale RR 171 à l'Ouest.

▪ **SUPERFICIE TOTALE A LOTIR**

Le site de la future zone couvre une superficie de 99 Hectares 97 ares 03 centiares.

▪ **PROPRIETAIRE**

Ce terrain à aménager est un terrain qui :

- Constitue une propriété de par l'Agence Foncière Industrielle (AFI) (état) ;
- Fait l'objet d'une parcelle faisant partie de la parcelle n°27 du titre foncier n°20323 à Kairouan
- Fait l'objet d'un TPD n°60748

▪ **CARACTERISTIQUE**

La zone industrielle s'étend dans un terrain caractérisé par un relief pratiquement plat.

▪ **ACCESSIBILITE**

L'accès à la future zone se fait par la RR 171 reliant la ville de Sbikha à Kairouan et sur la RN 2 reliant la ville de Kairouan à Enfidha.

▪ **VOCATION**

Selon la commission des accords, le PAD de la ZI de Sbikha 2 a été approuvée en 24 Octobre 2017.

■ PROGRAMME D'AMENAGEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement de la Zone Industrielle de **SBIKHA 2** présente les caractéristiques d'aménagement présentées dans le tableau suivant.

Type des lots	Nombre des lots/type	Surface (m ²)	%
Zone UIb	84	750631	75,09%
Zone Ucv	1	8979	0,90%
Zone E	6	50676	5,07%
Zone Za	1	6574	0,66%
Zone UVa	1 + ceinture verte	61754	6,18%
Parking		4905	0,49%
Voiries et infrastructures		116184	11,62%
TOTAUX	94	999703	100,00%

■ ZONING

La Zone Industrielle de **SBIKHA 2** est divisée en 5 zones :

- **UIb** : zone d'activités industrielles: Il s'agit de zones réservées aux activités industrielles non polluantes, Les constructions y sont du type isolé.
- **UCv** : zone polyfonctionnelle affecté au centre de vie : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales, de service (cafés, restaurants, mosquée, etc...), de bureaux, et toute activité nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone industrielle.
- **E** : zone d'équipements publics : Il s'agit des emplacements réservés aux équipements projetés pour la réalisation d' :
 - 1- Un poste de transformation HTB/HTA
 - 2- Un équipement administratif (PTT)
 - 3- Station de pompage
 - 4- 3 Postes de transformations
- **UVa** : zone verte aménagée : Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure.
- Za** : zone archéologique : Il s'agit d'une zone de vestiges archéologiques délimitée par l'Institut National de Patrimoine.



TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier – Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « SBIKHA 2 ».

Il fixe les droits et obligations de l'AFI, qui sera par la suite désigné « **le lotisseur** » et des **acquéreurs** ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement.

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 collectif et aux espaces libres ou verts.

Article 2 – Les pièces graphiques

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

Les pièces graphiques se résument en ce qui suit :

- Un plan de lotissement de « SBIKHA 2 » 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
- Un plan zoning.



TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET 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.
- Loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones. Modifié et complété par le Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 de la 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.
- Décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962.
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976.

- Loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Décret n° 91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- Loi n° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 - 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.
- Approbation du Plan d'aménagement de Détail (PAD) de la Zone Industrielle de Sbikha 2 par les commissions des accords en 24/10/2017.

Article 4 – Insertion

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



TITRE III : Obligations à la charge du lotisseur

Article 5 : 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 6 : Conditions d'exploitation des lots

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

Article 7 : 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 8 : Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public

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

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

Article 9 : Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage publics

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

Article 10 : 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 11 : Voiries, Réseaux divers et Aménagement

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite de lots, 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 :

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.

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

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.

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.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal de l'électricité.

Téléphone :

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

Eclairage public :

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

Sécurité anti-incendie :

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

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 12 : Réalisation des travaux par tranches

En cas d'accord de la collectivité locale concernée pour la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement par tranches, lequel est subordonné à l'engagement du lotisseur de les achever dans les délais impartis et de garantir leur réalisation soit par une caution bancaire soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité locale concernée.

Le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux :

(A) Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement:

1. Mise en état du sol et terrassement :
 - Démolition des constructions existantes
 - Déplacement des réseaux existants
 - Terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs
2. Voirie : Tous les travaux de voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes
 - Ouverture des plates-formes de toutes les voies
 - Fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parc de stationnement nécessaires l'exploitation des lots
3. Assainissement :

Tous les travaux d'assainissement (eau pluviales et eaux usées) nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.
4. Eau potable:

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.
5. Electricité et gaz :

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et basse tension avec l'installation des équipements d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou sous terrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concernée

Le lotisseur doit tenir compte de l'alimentation en gaz soit par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce en accord avec la collectivité locale et l'intervenant concernés
6. Télécommunications :

Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation du réseau de télécommunications, ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires, seront examinés et arrêtés en accord avec la collectivité publique et les intervenants concernés.
7. Espaces verts :

Les espaces vert prévus sur plan de lotissement ci-annexé seront aménagés et plantés par le lotisseur au cours de la première saison de plantation suivant l'approbation du lotissement.

(B) Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :

- Remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs.
- Finition des trottoirs et pose des bordures.
- Exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement.
- Aménagement des passages piétons.
- Pose des candélabres.
- Plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain.
- Achèvement de la plantation des espaces verts.
- Aménagement des aires de jeux
- Stabilisation des talus.

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

Les documents cités font partie intégrante des contrats de cession et constituent une condition essentielle pour la validité du contrat aussi toute défaillance de la part de l'une ou des deux parties contractantes entraîne la nullité du contrat.

Article 14 : Origine de propriété

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, le lotisseur à indiquer dans le contrat de vente l'origine de la propriété qui est à 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 au profit du lotisseur si le terrain n'est pas immatriculé.

Article 15 : Découverte d'objet d'art ou de valeur

Le lotisseur doit remettre à l'Etat l'objet 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 approuvés par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 16 : Aménagement spécifique

Doivent être prise toute 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 17 : 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 18 : Réception définitive

Le lotisseur doit à l' occasion de la réception définitive des travaux de la part des entrepreneurs, remettre à la collectivité locale concernée un plan de bornage du lotissement et un plan de recollement de tous ses réseaux.

Le plan de bornage doit faire figurer les parcelles revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

Remarque :

- Après l'achèvement des travaux du lotissement, 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.

- 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 .
- Le lotisseur a le droit de morceler ses lots conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE IV : Obligations à la charge des acquéreurs

Article 19 : Engagement

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

Article 20 : Morcellement

L'acquéreur n'a pas le droit de morceler ses lots conformément à la réglementation en vigueur.

Article 21 : Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviennent 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 : Autorisations

Avant d'édifier toute construction, l'acquéreur est tenu d'obtenir les autorisations administratives requises conformément à la législation en vigueur.

Article 23 : 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 de l'ANPE qui peut exiger le cas échéant l'élaboration d'une étude d'impact.

Article 24 : 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 25 : 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 habitants, ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 26 : Délais d'exécution des travaux

L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze (12) 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 trente-six (36) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

A défaut, il sera déchu de son terrain conformément aux dispositions des articles 20, 21, 38 et 39 du décret n°94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement et à la maintenance des zones et des bâtiments industriels.

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.

Toutefois, la municipalité peut autoriser l'acquéreur sur sa demande d'utiliser le domaine public communal pendant la durée des travaux de construction pour lui permettre l'installation et le fonctionnement de son chantier, à l'exception des zones vertes qui doivent être dégagées de toute occupation et être prêtes à tout moment à recevoir les plantations et aménagements à la charge du lotisseur conformément au plan de lotissement.

Article 28 : Règlement d'hygiène et de voirie

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

En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement, s'il existe. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant.

Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation.

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

Article 29 : Voiries, Réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement la charge de l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et 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 à 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.

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 causés, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

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'informera 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.

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.

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.

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.

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.

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 re-calibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usage.

Article 30: 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 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 : Découverte d'objet 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 33 : Norme d'aspect architectural

L'usage des matériaux typique 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 ... » et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

Remarque :

- Les règlements régissant un lotissement déjà approuvé ne sont plus applicables après expiration d'un délai de dix (10) ans à compter de la date de cette approbation, sauf si les deux tiers du nombre des propriétaires qui détiennent les trois quarts du lotissement s'y opposent, et ce avant trois mois de l'expiration du dit délai.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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

Les règles communes à tous les lots et celles qui sont particulières à certains d'entre eux seront établies selon les canevas type suivant :

Dispositions générales

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

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement.

Caractère de la zone

UIb : Zone d'activités industrielles

UCv : Zone affectée au centre de vie

E : Zones d'équipements publics

UVa : Zones vertes aménagées

Za : Zone archéologique

Article 2 : Classification des lots selon leur vocation

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

Type des lots	Nombre des lots/type	Surface (m ²)	%
Zone UIb	84	750631	75,09%
Zone Ucv	1	8979	0,90%
Zone E	6	50676	5,07%
Zone Za	1	6574	0,66%
Zone UVa	1 + ceinture verte	61754	6,18%
Parking	1	4905	0,49%
Voiries et infrastructures	-	116184	11,62%
TOTAUX	94	999703	100,00%

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

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES ZONES

Section 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites:

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

Sont également interdits :

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

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

Les servitudes usuelles sont celles relatives à :

- au domaine public hydraulique ;
- au domaine public routier de l'Etat (RN2 , RL171) ;
- aux abords de conduites d'adduction au réseau d'eau potable ;
- aux abords du réseau d'assainissement et de stations d'épuration de l'office national d'assainissement (ONAS) ;
- aux abords du réseau électrique de moyenne et de haute tension ;
- aux abords du réseau de gaz ;
- aux abords du réseau de télécommunication ;



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

Sont autorisées sous conditions :

2-1- Les opérations de lotissement :

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

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

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

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

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

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

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

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

2-3- Les stations de services :

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

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

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

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie:

3-1 : Desserte des lots ou des constructions :

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

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

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

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

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

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

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

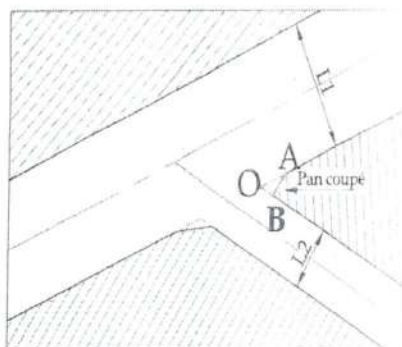
Le triangle (OAB) dont les côtés (OA, OB), sont pris sur les alignements des deux voies de telle sorte que:

- $OA \geq L1/4$

- $OB \geq L2/4$

L1 et L2 étant les largeurs

Respectives des deux voies



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

Pour chacune des zones, la largeur minimale de la voie sera fixée par le règlement qui lui est applicable.

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

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

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

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

Au cas où ces accès sont orientés vers les routes classées, ils doivent obligatoirement donner directement sur une contre voie dont la largeur doit être égale à 15 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

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

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

4-2- Raccordement au réseau d'assainissement:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-5 - Branchement au réseau téléphonique :

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

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

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles:

Ne peuvent être autorisés que des lotissements donnant des parcelles de formes régulières compatibles avec l'implantation des constructions et conformément au présent règlement.

Les surfaces et fronts minimas seront fixés pour chaque nature et typologie de construction par le présent règlement.

Toutefois, les surfaces minimales des parcelles doivent tenir compte des paramètres suivants :

- l'affectation du lot,
- l'ordre de la construction (isolé, jumelé, continu),
- la hauteur de la construction,

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics doit être en retrait par rapport à celle-ci et ce, selon les spécificités des zones projetées et l'ordre des constructions.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques.

Toute construction contiguë au domaine public routier doit être soumise à un arrêté d'alignement délivré par les autorités concernées conformément à la législation en vigueur.

Aucune saillie sur l'alignement de la voie publique n'est autorisée au rez-de-chaussée.

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures peuvent être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit accolées, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des dites zones, et ce suivant le type d'implantation définie comme suit :

- la construction d'ordre isolée doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures des lots.
- la construction d'ordre jumelée doit être contiguë du côté accollement (jumelage) et en retrait par rapport aux autres limites séparatives latérales et postérieures des lots.
- la construction d'ordre en bande continue doit être contiguë des côtés latéraux et en retrait du côté postérieur.

Les rampes d'accès véhiculaire au sous-sol, conçu pour le parking, doivent être implantées avec retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à 5mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des zones.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

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

Pour chacune des zones projetées, un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré au niveau du trottoir jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, cette hauteur peut ne pas être atteinte au vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6,7,9 et 14.

Article 11 : Aspect extérieur :

a- Aspect architectural et esthétique :

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

Les règles suivantes sont à respecter :

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

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

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

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

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

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

- la hauteur maximale des clôtures à édifier sur les limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2.2 mètres.

b- aspect environnemental, écologique et énergie durable:

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

Article 12 : Stationnement des véhicules :

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ pour les logements (locaux de gardiennage et les locaux de séjour) : - De moins de 100 m² de plancher SHO.....	1	Néant	1
▪ Centre de vie : - Pour 100 m² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement industriel et annexes - Pour 100 m² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Bureaux - Pour 100 m² de plancher SHO.....	2	1	3

Le lotisseur doit prévoir dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité

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

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

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2.5 mètres de largeur et un dégagement pour les véhicules légers de :

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

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

- 12 m pour une seule rangée.

- 14 m pour deux rangées.

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations :

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

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

• Espaces plantés et engazonnés:

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

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

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

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière:

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

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé par le règlement qui lui est applicable.



DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I : ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES : UIb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones réservées aux activités industrielles non polluantes. Les constructions y sont du type isolé.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de l'unité industrielle ;
- les établissements commerciaux ;
- les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- l'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- les forages et les puits,
- les centrales à béton, tannerie et huileries.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les types d'activités autorisées sous conditions dans la zone UIb, sont les suivants :

- les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et de 3^{ème} catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique,
- les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement :
 - ✓ les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m² ;
 - ✓ les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc... ;
 - ✓ les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits).
 - ✓ les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

Outres les caractéristiques indiquées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et voies dans les zones UIb doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres avec une chaussée de 7 mètres au minimum et deux trottoirs de part et d'autre de 4 m.
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Outres les caractéristiques indiquées à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être raccordée aux réseaux publics suivants :

a - Branchement au réseau d'eau potable :

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

b - Branchement au réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés :

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.
- Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires :
- Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS et l'ANPE.

c- Branchement au réseau d'eaux pluviales :

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

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

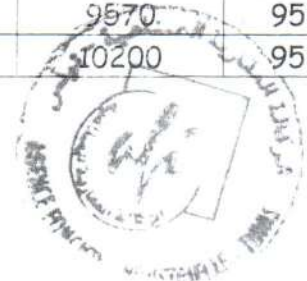
Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, de gaz et aux lignes téléphoniques devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents (STEG et TUNISIE TELECOM).

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones , et pour être constructible, tout parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 1500 m² et un front minimum de 30 mètres.

Les surfaces et fronts des parcelles du présent lotissement sont présentés dans le tableau suivant :

<i>Lots</i>	<i>Vocation</i>	<i>superficies</i>	<i>Front</i>	<i>Lots</i>	<i>Vocation</i>	<i>superficies</i>	<i>Front</i>
1	UIb	19850	58	48	UIb	10500	105
2	UIb	12058	74	49	UIb	10500	105
3	UIb	12550	76	50	UIb	10500	105
4	UIb	14737	89	51	UIb	10500	105
5	UIb	10040	45	52	UIb	10500	105
10	UIb	5430	73	53	UIb	10500	105
11	UIb	5315	71	54	UIb	10500	105
12	UIb	5435	65	55	UIb	10550	122
13	UIb	5400	65	56	UIb	10500	105
14	UIb	7120	50	57	UIb	8222	81
15	UIb	10652	132	58	UIb	15505	123
16	UIb	8562	75	59	UIb	9900	109
17	UIb	10354	75	60	UIb	8288	75
18	UIb	10320	75	61	UIb	7727	75
19	UIb	10145	75	62	UIb	8210	75
20	UIb	10227	75	63	UIb	7727	75
21	UIb	10168	75	64	UIb	8135	75
22	UIb	10350	65	65	UIb	7727	75
23	UIb	3600	45	66	UIb	8060	75
24	UIb	3562	45	67	UIb	7727	75
25	UIb	3536	69	68	UIb	7983	75
26	UIb	3552	45	69	UIb	7727	75
27	UIb	3577	45	70	UIb	7907	75
28	UIb	3562	69	71	UIb	7727	75
30	UIb	10920	121	72	UIb	7830	75
31	UIb	13400	97	73	UIb	7727	75
32	UIb	7500	75	74	UIb	7810	65
33	UIb	7500	75	75	UIb	7880	65
34	UIb	7500	75	76	UIb	10710	95
35	UIb	7500	75	77	UIb	10750	95
36	UIb	7500	75	78	UIb	10600	105
37	UIb	7500	75	79	UIb	10760	105
38	UIb	7500	75	80	UIb	10470	105
39	UIb	7500	75	81	UIb	10740	105
40	UIb	7500	75	82	UIb	10340	105
41	UIb	7500	75	83	UIb	10725	105
42	UIb	7500	75	84	UIb	10205	105
43	UIb	7652	65	85	UIb	10705	105
44	UIb	7652	65	86	UIb	10075	105
45	UIb	10475	94	87	UIb	10690	105
46	UIb	10475	94	88	UIb	9570	95
47	UIb	10500	105	89	UIb	10200	95



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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parkings.

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

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 20 mètres, soit R+4 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 20 m,
- 15 mètres, soit R+3 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 15 m.

Pour des nécessités techniques liées à l'activité de l'unité industrielle, cette hauteur peut dépasser 20 mètres pour certains locaux et ce, après avis favorable des autorités compétentes (ministère de l'Industrie, l'AFI....) tout en respectant les retraits réglementaires exigés.

Article 11 - Aspect Extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 2.30 pour les constructions en R+4,
- 1.80 pour les constructions en R+3.

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



CHAPITRE II : ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE :Ucv

CARACTERE DE LA ZONE

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

Le centre de vie doit être conçu sous forme d'une opération d'ensemble qu'il est recommandé qu'elle soit entourée par des voies véhiculaires et où les constructions forment une unité architecturale isolée par rapport aux limites séparatives du lot et continues ou jumelées entre elles. La surface totale des lots réservés aux centres de vie ne doit en aucun cas excéder 10% de la superficie totale des lots constructibles de la zone industrielle.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage dont la surface ne doit pas dépasser 50m² par centre de vie;
- les activités autres que celles définies dans le caractère de la zone.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées:

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et pour être constructible, toute lot réservé à un centre de vie doit avoir une surface minimale de 8985 m² et un front minimal de 79 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

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

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur la parcelle destinée au centre de vie doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale au deux tiers de la hauteur maximale autorisée et jamais inférieure à 7 mètres.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 20 mètres, soit R+4.

Article 11 - Aspect Extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12- Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aménageur doit aménager un parking public

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 2.00.

CHAPITRE III : ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS : E

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements projetés pour la réalisation :

- 1- D'un poste de transformation HTB/HTA de superficie 4 hectares.
- 2- D'un équipement administratif (PTT) de superficie de 1 hectare.
- 3- D'une Station de pompage de superficie 580 m²
- 4- De 3 postes de transformations de superficie 32 m² chacun

Ces équipements délimités au niveau du document graphique sont programmés selon des avis des services concernés (STEG, ONT).

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les activités mentionnées à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la surface est conforme à celle prévue par le PAD.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de la limite du domaine public conforme au règlement de la zone limitrophe UIb.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Toute construction doit respecter l'ordre isolé et conforme au règlement de la zone limitrophe UIb.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à la moitié de la hauteur maximale autorisée.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol (COS):

Outre les activités mentionnées à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le COS maximal, toutes dépendances comprises, doit répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé, sans dépasser le cos maximal fixé pour la zone limitrophe UIb.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions:

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions doit être fixée selon les exigences du programme fonctionnelle envisagé sans dépasser R+4 (20m).

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur la rue et 2 mètres sur les limites séparatives ;
- Les clôtures légères sur rue peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0,80 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives ;
- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m².

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Outre les activités mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, une ceinture verte d'au moins de 10 m de large doit être prévue autour du projet et ce afin de protéger les zones limitrophes des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière (CUF) :

Outre les activités mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le coefficient d'utilisation foncière maximal, doit répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé sans dépasser 2.

CHAPITRE IV : ZONE VERTE AMENAGEE : UVa

CARACTERE DE LA ZONE

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

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones UVa en espaces verts publics.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

Néant.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Néant.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

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

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

Article 6 à 12-

Néant

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir les dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

Néant



CHAPITRE VI : ZONE ARCHEOLOGIQUE : Za

Il s'agit d'une zone de vestiges archéologique délimitée par l'Institut National du Patrimoine et régie par les dispositions du Code de Patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n°94-35 du 24 février 1994 tel qu'il a été modifié et complété par le décret-loi n° 2011-43 du 25 Mai 2011.

Le Président Directeur Général
de l'Agence Foncière Industrielle
Souheil CHEOU

