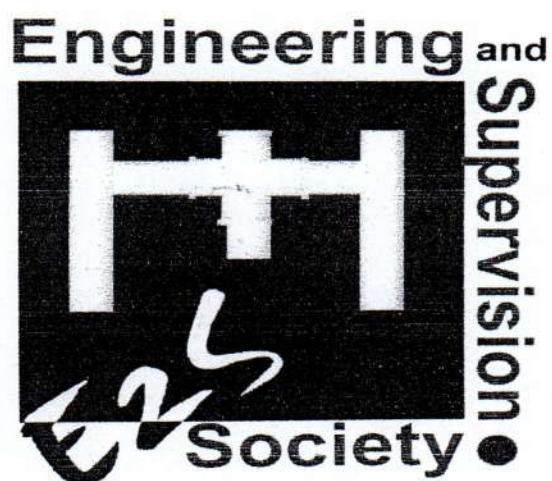


RÉPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE ET DE LA TECHNOLOGIE



AGENCE FONCIÈRE INDUSTRIELLE

ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE
SILIANA 3



CAHIER DES CHARGES
POUR LOTISSEMENT
INDUSTRIEL SILIANA 3

Avril 2016

ENGINEERING & SUPERVISION SOCIETY

Résidence Essaada II bloc B appart 12 Hammem Chott Ben Arous Tel/fax 79 412 092

SOMMAIRE

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DE CHARGES	3
ARTICLE PREMIER – LES PIECES ECRITES : LE CAHIER DES CHARGES	3
ARTICLE 2 – LES PIECES GRAPHIQUES :	3
TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	4
ARTICLE 1 – LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR :	4
ARTICLE 2 – INSERTION :	5
TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	6
ARTICLE 1 – ENGAGEMENT	6
ARTICLE 2 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS.....	6
ARTICLE 3 - PIQUETAGE DES LOTS.....	6
ARTICLE 4 – MAINTENANCE DES LOTS INCORPORES ET DESTINES A L'USAGE PUBLIC	6
ARTICLE 5 – MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINES A L'USAGE PUBLIC	6
ARTICLE 6 - ENTRETIEN	6
ARTICLE 7 – VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS.....	6
ARTICLE 8 – REALISATION DES TRAVAUX PAR TRANCHES.....	7
ARTICLE 9 - CONTRAT DE VENTE	7
ARTICLE 10 - ORIGINE DE PROPRIETE	8
ARTICLE 11 - DECOUVERTE D'OBJET D'ART OU DE VALEUR	8
ARTICLE 12 - AMENAGEMENTS SPECIFIQUES.....	8
ARTICLE 13 - BORNAGE DES LOTS.....	8
ARTICLE 14 - RECEPTION DEFINITIVE	8
ARTICLE 15 - MISE EN POSSESSION DU TERRAIN.....	9
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	10
ARTICLE 1 – ENGAGEMENT	10
ARTICLE 2 - MORCELLEMENT	10
ARTICLE 3 - REMEMBREMENT.....	10
ARTICLE 4 - AUTORISATIONS	10
ARTICLE 5 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS	10
ARTICLE 6 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES BATIMENTS.....	11
ARTICLE 7 - ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC LA VOCATION DU LOTISSEMENT	11
ARTICLE 8 - DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX.....	11
ARTICLE 9 - UTILISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS	11
ARTICLE 10 - REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE	12
ARTICLE 11 – VOIRIES RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENT A L'INTERIEUR DES LOTS.....	12
11 - 1 VOIRIE.....	12
11 - 2 ASSAINISSEMENT	12
A) - EAUX USEES	13
B) - EAUX PLUVIALES	13
11 - 3 EAU POTABLE	13
11 - 4 ELECTRICITE.....	13
11 - 5 TELEPHONE	14
11 - 6 SERVITUDES SPECIALES :	14
11 - 7 EXTENSION DES RESEAUX.....	14
ARTICLE 12 - DEGRADATION DE L'ETAT DES EQUIPEMENTS :	14
ARTICLE 13 - AMENAGEMENT SPECIFIQUE :	14
ARTICLE 14 - DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR	14
ARTICLE 15 - NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL :	14
ARTICLE 16 - NUISANCE ET POLLUTION :	15
16-1 - POLLUTION ATMOSPHERIQUE :	15
16-2 - RESIDUS INDUSTRIELS :	15
16-3 - NUISANCE DE BRUIT :	15
16-4 - EAUX USEES :	15
16-5 - EAUX PLUVIALES :	15
16-6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :	15
ARTICLE 17 - GROUPEMENT DE MAINTENANCE ET DE GESTION	16
ARTICLE 18 - HYGIENE ET MEDECINE DU TRAVAIL.....	16
ARTICLE 19 - ASSURANCE DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE 20 - FRAIS.....	16

REGLEMENT D'URBANISME	17
TITRE I : Dispositions générales	17
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME	17
ARTICLE 2 : CLASSIFICATION DES LOTS SELON LEUR VOCATION	17
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES	18
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	18
TITRE III : Dispositions applicables aux lots selon leur vocation	25
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DE LA ZONE (UIB) :	25
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DE LA ZONE (UBA) ZONE POLYFONCTIONNELLE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE :	31
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DE LA ZONE (UVA) ZONES VERTES AMENAGEES : UVA	35

LE CAHIER DE CHARGES

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DE CHARGES

Le lotissement est défini par les pièces écrites et les pièces graphiques suivantes :

Article premier – Les pièces écrites : Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « **Siliana3** ».

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

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

Article 2– Les pièces graphiques :

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

Les pièces graphiques se résument en ce qui suit :

- Un plan de lotissement de « **Siliana3** » à l'échelle 1/1000 indiquant notamment la numérotation, la Superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes ainsi que les aires de stationnement.
- Un plan de masse
- Un plan de zonning

TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Article 1 – la législation et la réglementation en vigueur :

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci après énumérés dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance.

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones. Modifié et complété par le Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 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° 94-1937 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.
- Décret n° - 20...du relatif à l'approbation du plan d'aménagement urbain de la ville de
- Arrêté n°en date durelatif au déclassement du terrain

Article 2 – Insertion :

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

TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 1 – Engagement

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

Article 2 – conditions d'exploitation des lots

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

Article 3 - Piquetage des lots

Durant le mois qui suit la signature du contrat de cession, le lotisseur procèdera avec diligence au piquetage du terrain vendu en présence de l'acquéreur ou de ses représentants. Un procès verbal de piquetage sera établi et signé par les deux parties.

Article 4 – Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public

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

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

Article 5 – Maintient de l'affectation des lots destinés à l'usage public

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

Article 6 - Entretien

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés.

En outre le lotisseur demeure garant des défauts de viabilité du lotissement et il ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant celle d'autrui tels que les entrepreneurs qu'il a commis pour l'exécution de ses ouvrages.

Article 7 – Voiries, réseaux divers et aménagements

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries, réseaux divers et aménagement et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et

conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

Le lotisseur s'engage également à assurer les commodités suivantes :

7-1 Assainissement

Réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement et mise en place d'une boîte ou regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et sur lequel l'acquéreur devra effectuer son raccordement.

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

7-2 Eau potable

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

7-3 Electricité

- Tous les lots sont approvisionnés en énergie électrique soit basse tension (BT) ou moyenne tension à raison de 100 KVA / ha.
- Tous les lots peuvent être alimentés en énergie moyenne tension (MT) moyennant, la construction d'un poste aérien du génie civil et l'équipement d'un poste cabine en coupure d'artère donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge par ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche.
- L'installation d'un poste aérien donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge par ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche.
- Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera uniquement à travers les postes cabines et non aériens, si le réseau MT est souterrain.

7-4 Téléphone

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

7-5 Eclairage public

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

7-6 Sécurité anti-incendie

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

Article 8 – Réalisation des travaux par tranches

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement et de VRD en une seule tranche.

Article 9 - Contrat de vente

Le contrat de vente sera établi par le lotisseur conformément au droit commun et à la convention des parties et doit comporter les indications suivantes :

- l'origine de propriété du terrain objet du lotissement
- la date et le numéro de l'agrément du lotissement
- le numéro et la superficie du lot objet du contrat de cession
- la nature de l'activité projetée par l'acquéreur

- la mention de l'obligation d'adhésion de l'acquéreur au groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle dès sa constitution

Ce contrat de cession devra comporter, en annexe, les documents suivants :

- une copie du présent cahier des charges, signée par les deux parties
- un plan de piquetage du lot de terrain

Article 10 - Origine de propriété

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, le lotisseur s'engage à indiquer dans le contrat de vente l'origine de la propriété qui est la base d'une réquisition d'immatriculation en principe (acte d'achat, succession, acte, de partage, donation, etc.

L'approbation du lotissement ne vaut pas présomption de propriété du lotisseur si le terrain n'est pas immatriculé.

Article 11 - Découverte d'objet d'art ou de valeur

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

Article 12 - Aménagements spécifiques

Doivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux d'aménagement ou aux caractéristiques des lots, permettant l'accessibilité des insuffisants moteurs aux bâtiments ouverts au public à édifier sur lesdits lots.

Article 13 - Bornage des lots

Le lotisseur doit engager immédiatement après l'achèvement des travaux de viabilités et recollement des réseaux, les formalités relatives au bornage des terrains par les services compétents ou les organismes agréés, et celles se rapportant à l'établissement des titres fonciers des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public relevant de la collectivité publique concernée.

Article 14 - Réception définitive

Les travaux et viabilisation du lotissement ne sont déclarés achever qu'après obtention obligatoire, par le lotisseur, des certificats de conformités (réceptions définitives et/ou constats d'achèvement) auprès des services concernés suivants :

- La collectivité publique locale concernée pour la voirie
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie.

Article 15 - Mise en possession du terrain

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

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 1– Engagement

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

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

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

Article 2 - Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Il est autorisé à l'aménageur (l'A.F.I / CIT / POLE) de morceler les lots

Article 3 - Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviendraient à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Article 4 - Autorisations

Avant de commencer la construction de ses bâtiments, l'acquéreur devra obtenir l'autorisation de bâtir auprès des services de la collectivité publique locale concernée, conformément aux procédures légales et réglementaires en vigueur.

Les extensions par rapport au **coefficient d'occupation du sol (COS)** seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives.

Article 5 - Maintien de l'affectation des lots

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

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

Toute modification du projet de nature à y inclure des activités non agréées, ne peut être autorisée que si elle est prévue par les dispositions du cahier des charges et celle de l'article 65 du CATU.

Article 6- Maintien de l'affectation des bâtiments

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

En cas de modification de l'affectation des bâtiments, celle-ci devra faire l'objet d'un avis de l'A.F.I / CIT / POLE ou du GMG, s'il est créé, et d'une autorisation de bâtir modificative.

Article 7 - Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

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

Article 8 - Délais d'exécution des travaux

- L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de six (06) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.
- Il doit également réaliser ses bâtiments dans un délai n'excédant pas de trois (03) ans de la date de signature du contrat de cession.

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

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

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 2 –sixièmement de la loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle et afférents ou les lois relatives à la création du (AFI/ CIT / POLE) à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.

Article 9 - Utilisation des espaces publics et privatifs

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

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

Afin d'assurer une qualité à la zone, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant.

En aucun cas, il ne sera toléré que ce terrain, en totalité ou en partie, reste en friche.

Article 10 - Règlement d'hygiène et de voirie

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur relatifs à l'hygiène et à la voirie publique. En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable au réseau existant. Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation.

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

Article 11 – Voiries réseaux divers et aménagement à l'intérieur des lots

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

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

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

Tout raccordement sur les réseaux publics pour nécessité de chantier (présence de nappe phréatique, etc.) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable accompagnée des documents techniques indispensables (plan, notices descriptives) permettant de juger de l'importance des ouvrages de décantation prévus même à titre provisoire pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux.

Les entrepreneurs, désignés par l'acquéreur et chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous réserve de l'accord de celui-ci qui peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

11 - 1 Voirie

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

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 31 du présent cahier des charges.

11 - 2 Assainissement

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

a) - Eaux usées

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

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

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

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

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 pré-traitement de ses eaux résiduaires avant tout rejet de celles-ci dans le réseau public d'assainissement.

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

b) - Eaux pluviales

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

11 - 3 Eau potable

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

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

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

11 - 4 Electricité

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau basse tension et/ou moyenne tension et la réalisation du poste abonné à édifier sur son terrain.
Les postes seront de type cabinaire ou aérien selon la nature du réseau MT.

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

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

11 - 5 Téléphone

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

11 - 6 Servitudes spéciales :

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

11 - 7 Extension des réseaux

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

Article 12 - Dégradation de l'état des équipements :

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

Article 13 - Aménagement spécifique :

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

Article 14 - Découverte d'objets d'art ou de valeur

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

Article 15 - Normes d'aspect architectural :

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

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

Article 16 - Nuisance et Pollution :

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

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

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

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

16-1 - Pollution atmosphérique :

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses sont obligatoires.

16-2 - Résidus industriels :

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

16-3 - Nuisance de bruit :

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

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

16-4 - Eaux usées :

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

16-5 - Eaux pluviales :

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

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

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

16-6 - Dispositions particulières :

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

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

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

Article 17 - Groupement de maintenance et de gestion

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

Article 18 - Hygiène et médecine du travail

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

Article 19 - Assurance des constructions

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des tiers.

Article 20 - Frais

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

REGLEMENT D'URBANISME

TITRE I : 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 portant sur les parcelles du titre foncier N°3097 Siliana

Article 2 : Classification des lots selon leur vocation

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

ZONE	SUPERFICIE (m ²)
UIb	139844
UBa	1980
UVa	383
TOTAL	142207

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

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES **APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les 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.

- Les grandes surfaces commerciales, telles que définies par l'article 5 (bis) du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme;
- Les établissements de 1ère catégorie et leurs extensions;
- Les établissements de 2ème catégorie et leurs extensions 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 ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors des zones UIa et UIb;
- 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 ;
- 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 zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions ou les ouvrages abritant des activités polluantes à l'environnement de part et d'autre des axes structurants et ce Conformément aux dispositions de l'article 26 du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Toute construction ou édification de quelque nature quelle soit, située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être autorisée par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

2.1- Les opérations de lotissement :

Les parcelles et les lots issus de tout nouveau lotissement doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes :

- ✓ Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ;
- ✓ Etre accessibles par une voie publique ;
- ✓ Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction.

Les voies doivent être disposées de façon à faciliter l'écoulement des eaux pluviales et d'éviter l'inondation et la submersion des propriétés riveraines;

Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Toute opération de lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements et aux normes en vigueur. La surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts publics, ne sera en aucun cas inférieure à 25 % de la superficie totale du lotissement.

2.2. Les décharges publiques :

Tout dépôt d'ordures de provenance domestique 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 zones spécialement affectées à cet effet par les autorités municipales.

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 aux carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 200 mètres les unes des autres quand elles sont sur une même voie. Les surfaces minimales des terrains sur lesquels ces installations pourront être autorisées, sont ainsi fixées:

- 1000 m² s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburants ;
- 1500 m² s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
- 2000 m² dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts ;
- Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de services de distribution de carburant uniquement et de 50 mètres pour les autres stations de services. La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25 mètres.

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voiries :

3.1- La Desserte des immeubles :

Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

Sauf indication portée au plan d'aménagement, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

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

3.2 - Voies privées

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation ;
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale ;
- en vue d'une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

4.1- Branchement au réseau d'eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe. Toute alimentation en eau potable à partir des puits ou points d'eau particuliers est interdite.

4.2- Raccordement au réseau d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles aient l'agrément du service compétent et qu'elles soient en conformité avec les spécifications techniques fournies par ce dernier.

4.3- Branchement au réseau d'eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe.

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 aux réseaux d'électricité et de gaz :

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5- Branchement au réseau téléphonique :

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

Article 5 - Surfaces et formes des parcelles:

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

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de construire peut être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement.

Les surfaces et fronts minima seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement. Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au dit règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minima à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers ou autres actes de propriété individualisés.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics peuvent être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit à l'alignement, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des dites zones.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

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.

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 4 mètres.

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

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 oeuvre de la construction.

Pour chacune des zones, 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 jusqu'au sommet de l'acrotère.

Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

Article 11 - Aspect extérieur :

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et respecter les prescriptions ci-dessous:

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Au droit des commerces et services ouverts en retrait par rapport au domaine public, des portiques signalétiques sur rue, d'une hauteur de 2,5 mètres hors tout, peuvent être posés dans l'alignement des clôtures. La couleur des murs extérieurs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes en blanc, bleu ou vert.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont prohibés dans le traitement des façades. La pose de faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures.

Les couvertures seront du type terrasses – dalles, voûtes ou toitures inclinées couvertes par des tuiles rouges brique du nord. Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat.

Sont également interdites, les couvertures en tôle ondulée notamment les auvents et portiques devant les locaux commerciaux.

D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible avec le caractère général de la commune. Même pour les constructions

inachevées et dont les travaux sont en arrêt, les terrains doivent être obligatoirement clôturés et les façades extérieures enduites et badigeonnées, et ce, à l'expiration des délais de validité des permis de construire correspondants. 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 municipales avant d'être apposées.

Article 12 - Stationnement des véhicules :

Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conforme aux ratios minima suivants :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
Commerces et locaux annexes: pour 100 de m ² de plancher SHO	1	2	3
Restaurants et locaux annexes : Pour 10 m ² de plancher SHO :	0,5	0,5	1
▪ Bureaux et équipements socio-collectifs : - Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2
▪ siège de banque ou d'assurance : - Pour 100 m ² de plancher SHO :	1	1	2
▪ Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100m ² de plancher SHO :	2	1	3

L'installation des établissements industriels et commerciaux est, en outre subordonnée à la prévision, sur le terrain, des dégagements 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 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, ces espaces devront être plantés à raison de 50 % au moins de leur superficie. Les plantations devront être disposés de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

Les voies dont la largeur est supérieure ou égale à 10 mètres doivent être obligatoirement bordées d'arbres d'alignement.

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

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages 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 est fixé par le règlement qui lui est applicable.

TITRE III : Dispositions applicables aux lots selon leur vocation

CHAPITRE 1 : Dispositions applicables aux lots de la zone (UIb) :

Zone d'activité industrielle

Caractère de la zone :

On appelle lot (UIb) tous lots destinés à accueillir des établissements d'activités industrielles.

Les constructions de cette zone seront de type isolé.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Sont interdits dans la zone UIb:

- 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 la zone d'activités ;
- 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.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Les types d'activités autorisées sous conditions dans les zones UIb sont les suivants :

- Les établissements industriels de 2ème catégorie dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers ou inconvénients relatifs à la sécurité, la salubrité, la santé du personnel qui y est occupé.
- Les établissements industriels de 3ème catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
 - * au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m²;
 - * au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...) ;
 - * à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).

- Les établissements destinés aux activités artisanales et aux petits métiers urbains ;
- Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements industriels ;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

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 12 mètres au minimum;
- 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 :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants

a - Réseau d'eau potable :

Les installations industrielles et artisanales devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles. La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

b - 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.

c- Réseau d'eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- une surface minimale de 1000 m² et un front minimum de 30 mètres pour les lots à vocation industrielle ;

Pour les parcelles anciennes, la taille et la largeur du front peuvent rester conformes au parcellaire existant.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m de la limite de l'emprise de la voie publique et pouvant abriter des parkings à l'intérieur des lots.

Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m pourra être édifiée en limite de clôture principale, Le retrait de cette construction par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à 5m.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers. Aucune tolérance ne peut être étudiée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois, le requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune. Dans tous les cas cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du lot.

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 5 mètres.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol :

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,4 sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits. Le COS minimum est fixé à 0.3

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

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 jusqu'au sommet de l'acrotère. Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixé à 12 mètres, soit R+2.

Article 11 - Aspect Extérieur :

Les lots doivent être traités de sorte qu'ils soient compatibles et intégrés au tissu urbain environnant. Les règles suivantes sont à respecter :

- 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 préférence de couleur blanche et les boiseries de couleur verte ou bleue. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier permis pour l'autorisation de bâtir ; D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible et bien intégré dans le paysage urbain général de la zone.
- Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal ;
- 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 évacués ;
- Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :
 - * L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords 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.

* L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 mètres.
- 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 locales et les services relevant du Ministère de l'équipement, chacun en ce qui le concerne et ce avant d'être apposées.
- pour les constructions inachevées et dont les travaux sont en arrêt, les terrains doivent être obligatoirement clôturés et les façades extérieures enduites et badigeonnées, et ce, à l'expiration des délais de validité des permis de construire correspondants.

Article 12- Stationnement :

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, 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 sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 60 % de la superficie de chaque lot, comprendront :

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

Espaces plantés

L'espace effectivement planté devra être au moins égal à 20% de la superficie du sol :

- Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² 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 d'arbres excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une 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 quelque cause que ce soit ;
- Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :

* de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;

* de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

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

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

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

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1.2

CHAPITRE 2 : Dispositions applicables aux lots de la zone (UBa) Zone polyfonctionnelle affectée au centre de vie :

Caractère de la Zone

Ce sont des lots affectés à un centre de vie et destinés à accueillir des services, des commerces (telles que la restauration, les commerces du voisinage, les petits services, de banques, des sièges sociaux et des sièges d'assurances....) permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements industriels et l'animation de la zone.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Les ateliers d'artisanat d'art et les activités culturelles à condition qu'ils ne causent pas de nuisances ou de risque de pollution pour le voisinage, et ce après inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux.
- Les équipements socio collectifs à caractère publics ou privé sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et accord des services communaux;
- Le réaménagement et l'extension des stations services existantes

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.....

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

Sauf indication portée au plan d'aménagement, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Tout terrain à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire

concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

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

Les voies à créer auront une largeur minimale de 15 mètres et une chaussée minimale de 7 m.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 20 mètres.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant.

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

Les clôtures doivent respectés l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes. Les constructions doivent être édifiées à une distance de la limite de l'emprise de la voie publique au moins supérieur ou égale à 5 mètres.

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

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines, ou en retrait par rapport à celles-ci. Le retrait doit être dans ce cas, au moins égal à la demi-hauteur et jamais inférieur à 5 mètres

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative arrière supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, pour les parcelles anciennes dont la surface et le front sont inférieurs aux minima exigés, les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses existantes ou avoir l'accord des voisins pour des retraits inférieurs aux normes exigées.

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

Deux constructions non contiguës situées sur une même parcelle ne peuvent être édifiées que si la distance les séparant est égale au moins à la hauteur de la construction la plus élevée, et jamais inférieure à 4 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est égal à 0,8.

Toutefois le rez-de-chaussée peut couvrir la totalité de la parcelle à condition qu'il ne soit pas affecté à l'habitat et qu'un éclairage et une ventilation suffisants soient assurés aux locaux ainsi aménagés et qu'il soit couvert en terrasse.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

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

- R+2, soit 12 m mesurées au point le plus haut de l'acrotère dans la zone UBa.

Article 11 - Aspect extérieur :

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain de la zone.

La couleur des murs extérieurs doit être de préférence blanche et les menuiseries doivent être peintes en blanc, bleu ou en vert.

D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible avec le caractère général de la commune.

Même pour les constructions inachevées et dont les travaux sont en arrêt, les terrains doivent être obligatoirement clôturés et les façades extérieures enduites et badigeonnées, et ce, à l'expiration des délais de validité des permis de construire correspondants.

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 locales et les services relevant du Ministère de l'équipement, chacun en ce qui le concerne et ce avant d'être apposées.

Article 12 – Stationnement :

Le stationnement de voitures particulières et des visiteurs doit être assuré à l'intérieur de la parcelle (zone de retrait sur voie publique). Les places de stationnement seront définies selon les normes suivantes :

- 1 place de parking pour 100 m² de bureaux,

Article 13 - Espaces libres et plantations :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantées ou dallées en respectant une largeur de trottoir minimum de 1.50m continu tout le long des voies ;
- Les voies dont la largeur est supérieure ou égale à 15m doivent être obligatoirement bordées d'arbres.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Le Coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

- 1,8 pour la zone UBa ;

CHAPITRE 3 : Dispositions applicables aux lots de la zone (Uva) Zones vertes aménagées : UVa

Caractère de la zone :

Les lots appartenant aux zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public.

Ils seront aménagés selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares 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 :

sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non 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 autorisés dans les zones vertes aménagées (UVa), 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 ainsi que la restauration et l'entretien des constructions existantes, 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 - Surface et front des parcelles :

Les zones UVa à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services municipaux 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 municipaux et départementaux compétents.

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

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 6 mètres.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 10 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante.

Article 11 - Aspect extérieur :

Les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 mètre. ;

Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,50 mètres.

Des murs pleins d'au plus 1,90 m de hauteur pourront être autorisés dans le cas des cimetières.

Article12 - Stationnement :

Néant.

Article13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

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