

REPUBLIQUE TUNISIENNE
Ministère de l'Industrie et de l'Energie

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE
DE SOUASSI

DOSSIER DE LOTISSEMENT
Cahier des charges de cession des terrains

C.E.C.

App7, Bloc Ons. Résidence Najla
Manar 1 – 2092
Tél: 71 885 125 – Fax: 71 883 274

En groupement avec :
Ayed SRIHA
LCI
TPE

MARS 2004

PRESENTATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SOUASSI.....	1
PROJET DE LOTISSEMENT.....	2
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	3
Article 1 - Le cahier des charges :.....	3
Article 2 - Les pièces graphiques :.....	3
TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES.	4
Article 3 - la législation et la réglementation en vigueur :.....	4
Article 4 - Engagement :.....	6
Article 5 - Voiries, réseaux divers et aménagements :.....	6
5-1. Assainissement.	6
5-2. Eau potable.	6
5-3. Electricité.....	6
5-4. Téléphone.	6
5-5. Eclairage public.	6
5-6. Sécurité anti-incendie.	7
Article 6 - Aménagements spécifiques :.....	7
Article 7 - Entretien.....	7
Article 8 - Découverte d'objet d'art ou de valeur.....	7
Article 9 - Réception définitive.....	7
Article 10 - Bornage des lots.....	7
Article 11 - Passation des viabilités.	7
Article 12 - Gestion et maintenance.....	8
Article 13 - Contrat de vente.....	8
Article 14 - Origine de propriété.....	8
Article 15 - Piquetage des lots.....	9
Article 16 - Mise en possession du terrain.	9
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACOUEREURS.	10
Article 17 - Engagement.	10
Article 18 - Morcellement.	10
Article 19 - Remembrement.....	10
Article 20 - Maintien de l'affectation des lots.	10
Article 21 - Maintien de l'affectation des bâtiments.	10
Article 22 - Activités non compatibles avec la vocation du lotissement.	10
Article 23 - Autorisations.....	11
Article 24 - Délais d'exécution des travaux.....	11
Article 25 - Prolongation éventuelle des travaux.....	11
Article 26 - Déchéance en cas d'inobservation des délais.....	11
Article 27 - Utilisation des espaces publics.	11
Article 28 - Entretien des espaces privatifs.....	12
Article 29 - Règlement d'hygiène et de voirie.....	12
Article 30 - Travaux à la charge de l'acquéreur.	12
30-1. Voirie.....	12
30-2. Assainissement.	12
30-3. Eau potable.	13
30-4. Electricité.....	13
30-5. Téléphone.	14
30-6. Servitudes spéciales.....	14
30-7. Extension des réseaux.....	14
Article 31 - Aménagement spécifique.....	14

Article 32 - Dégradation de l'état des équipements.....	14
Article 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur.....	14
Article 34 - Normes d'aspect architectural.....	15
Article 35 - Nuisance et Pollution.....	15
35-1. Pollution atmosphérique :.....	15
35-2. Résidus industriels :.....	15
35-3. Nuisance de bruit :.....	15
35-4. Eaux usées :.....	15
35-5. Eaux pluviales :.....	15
35-6. Dispositions particulières :.....	16
Article 36 - Groupement de maintenance et de gestion.....	16
Article 37 - Hygiène et médecine du travail.....	16
Article 38 - Assurance des constructions.....	16
Article 39 - Frais.....	16
TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME.....	17
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	17
Article 40 - Zoning de SOUASSI.....	17
Article 41 - Champ d'application.....	17
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A : " lots industries "	18
Article 42 - Caractère de la zone.....	18
Section 2 - Utilisation du sol.....	18
Article 43 - Types d'activités interdites.....	18
Article 44 - Servitudes particulières.....	18
Article 45 - Types d'activités autorisées sous conditions.....	18
Section 2 - Conditions d'occupation du sol.....	19
Article 46 - Accès et voirie.....	19
Article 47 - Dessertes par les réseaux.....	19
47-1. Branchement au réseau d'eau potable.....	19
47-2. Branchement au réseau d'assainissement.....	19
47-3. Branchement au réseau des eaux pluviales.....	19
47-4. Branchement au réseau d'électricité et de téléphone.....	19
Article 48 - Ordre des constructions.....	19
Article 49 - Implantation des constructions par rapport aux voies intérieures du lotissement.....	19
Article 50 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.....	20
Article 51 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	20
Article 52 - Coefficient d'occupation du sol.....	20
Article 53 - Coefficient d'utilisation foncière.....	21
Article 54 - Hauteur maximale des constructions.....	21
Article 55 - Aspect extérieur.....	21
55-1. Aspect architectural.....	21
55-2. Clôtures.....	21
55-3. Coloration des façades.....	22
55-4. Enseignes et panonceaux.....	22
Article 56 - Espaces libres.....	22
56-1. Stationnement.....	22
56-2. Espaces plantés et engazonnés.....	23
56-3. Aires de stockage.....	23

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B : "Centre de vie".....	24
Section 1 - Utilisation du sol	24
Article 57 - Types d'activités interdites.....	24
Article 58 - Types d'activités autorisées sous conditions.....	24
Section 2 - Conditions d'occupation du sol	24
Article 59 - Accès et voirie	24
Article 60 - Desserte par les réseaux.....	24
Article 61 - Surface et fronts de parcelles	24
Article 62 - implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics.....	24
Article 63 - implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles.....	24
Article 64 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	25
Article 65 - Coefficient d'occupation du sol	25
Article 66 - Coefficient d'utilisation foncière.....	25
Article 67 - Hauteur maximale des constructions	25
Article 68 - Aspect extérieur	25
Article 69 - Espaces libres.....	25

PRESENTATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SOUASSI

I.1/- Situation de la zone

Le site du projet est situé à l'entrée de la ville de Souassi.

Cette zone couvre une superficie de 16 ha 18 a 90 ca. Elle est limitée :

- au Nord-ouest par la route MC96 qui mène vers Mahdia via Boumerdès.
- au sud et au sud-Ouest, par un écoulement assez important.
- A l'Est, par une piste qui prend naissance au niveau d'une usine existante construite sur le lit de l'écoulement et qui va jusqu'à la MC96

I.2/- Contraintes d'aménagement

Le site prévu pour l'aménagement de la zone industrielle présente un certain nombre de contraintes :

- Une bande urbaine borde le site au niveau de la route MC96. Cette bande présente une largeur de 50m environ. Cette zone sera préservée;
- Environ 20% de la surface du site est plantée d'oliviers;
- Un écoulement assez important borde la route sur son flanc gauche et dont il faudra tenir compte (notamment de son lit majeur) ;

Actuellement, il n'existe aucun réseau.

I.3/- Programme d'aménagement

Le projet d'aménagement de la zone a été programmé dans le cadre du Xè plan économique et social.

La zone industrielle, objet du présent cahier des charges, est dénommée « Souassi »

- Superficie cessible :	10 ha 49 a 92 ca.	29 lots.
- Centre de vie:	30 a 25 ca.	1 lot situé au centre de la zone.
- Emprise de la voirie :	2 ha 8 a 38 ca	1450 ml dont 300ml en double voie.
- Superficie des emprises des ceintures et des espaces verts:	3 ha 30 a 05 ca.	soit 20,4 % de la superficie brute.
- Superficie du Poste STEG	00 ha 00 a 36 ca.	1 poste de transformation MT/BT.
- Superficie brute :	16ha 18a 90 ca.	Objet du titre foncier n°11031 Mahdia et du TPD n° 21177 en date 20 Octobre 2003

PROJET DE LOTISSEMENT

PRESENTATION DU LOTISSEMENT :

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : "SOUASSI".

Il est limité au Nord-ouest par la route MC96 qui mène vers Mahdia via Boumerdès, au sud et au sud-Ouest, par un écoulement assez important, A l'Est, par une piste qui prend naissance au niveau d'une usine existante construite sur le lit de l'écoulement et qui va jusqu'à la MC96

- Superficie totale : 16ha 18a 90 ca.
- Titre foncier : Une partie de la parcelle n°5 du titre foncier 11031 (14ha 27a 01ca), une partie de la parcelle n°7 du titre foncier 11031 (1ha 40a 70ca) et une partie de la parcelle n°1 du titre foncier et non enregistré (0ha 51a 19ca)
- Droit grevant la propriété : Néant.
- Nom du propriétaire : Agence Foncière Industrielle.
- Domiciliation : 9 et 13, rue 8000 – Montplaisir 1002 – Tunis Belvédère

PROGRAMME DU LOTISSEMENT :

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain et conformément au projet d'aménagement général de la zone industrielle de SOUASSI, le projet de lotissement de "SOUASSI" présente le programme suivant :

	Superficie Brute en ha.	Superficie Brute en ha.	Nombre de Lots.
SOUASSI	15ha 85a		29
TOTAL			

SOUASSI: Zone industrielle projetée

- Superficie brute : 16ha 18a 90 ca.
- Superficie cessible : 10 ha 49 a 92 ca. soit 64,9 % de la superficie brute.
- Emprise de la voirie : 2 ha 08 a 38 ca soit 12,9 % de la superficie brute.
- Superficie des emprises des ceintures et des espaces verts: 3 ha 30 a 05 ca. soit 20,4 % de la superficie brute.
- Centre de vie: 30 a 25 ca. soit 1,9 % de la superficie brute.
- Superficie du Poste STEG 00 ha 00 a 36 ca. 1 poste de transformation MT/BT.
- Nombre de lots :
 - * < 3000 m2 : 3 Soit 8,4% de la surface cessible
 - * De 3000 à 5000 m2 : 22 Soit 66,4% de la surface cessible
 - * > 5000 m2 : 4 Soit 25,2% de la surface cessible

N.B. Le règlement d'urbanisme du centre de vie ainsi que les droits et obligations du lotisseur et des acquéreurs feront l'objet d'un autre cahier des charges.

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES.

Article 1 - Le cahier des charges :

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé " SOUASSI ". Il fixe les droits et obligations de l'A.F.I., qui sera par la suite désignée " **le lotisseur** ", des **acquéreurs** des terrains lotis ainsi que les conditions de leurs cessions.

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

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

Article 2 - Les pièces graphiques :

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

" Le plan de lotissement " comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir à l'échelle 1/5000.
- Un plan parcellaire côté du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000.
- Un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble à l'échelle 1/1000.
- Un plan de zoning de SOUASSI à l'échelle 1/1000.
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1000 indiquant notamment la numérotation, la Superficie et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes.

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES.

Article 3 - la législation et la réglementation en vigueur :

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

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997, modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994, relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994, portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994, portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994, portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles.
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 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 national de l'assainissement.
- 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° 93-100 du 27/12/1993, portant promulgation du code d'incitation aux investissements et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- 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.

TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR.

Article 4 - Engagement :

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

Article 5 - Voiries, réseaux divers et aménagements :

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries, réseaux divers et aménagement et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

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

5-1. Assainissement.

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

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel.

5-2. Eau potable.

Approvisionnement en eau potable de tous les lots à raison de : 40 m³/j/ha.

- Tous les lots seront approvisionnés en eau potable par des branchements en PEHD de 32 pour chaque lot, afin de recevoir un compteur de vingt (20) de débit maximal de 5 m³/h, soit 40 m³ pendant 8h.
- Pour les acquéreurs de lots dont la superficie est supérieure à un demi (0.5) hectare et dont les besoins ne peuvent être satisfaits par ces branchements, ils doivent procéder à leurs frais au recalibrage de ce branchement.
- L'acquéreur prendra à sa charge les frais de mutation des polices d'abonnement avant la pose du compteur ainsi que le coût de ce dernier.

Approvisionnement en eau potable à raison de :

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

5-3. Electricité.

Tous les lots peuvent être alimentés en énergie moyenne tension (MT Aérien) moyennant, la construction du génie civil et l'équipement d'un poste cabine en coupure d'artère donnant sur la voie.

5-4. Téléphone.

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

5-5. Eclairage public.

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

5-6. Sécurité anti-incendie.

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

Article 6 - Aménagements spécifiques :

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

Article 7 - Entretien.

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

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

Article 8 - Découverte d'objet d'art ou de valeur.

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

Article 9 - Réception définitive.

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

- La collectivité publique locale concernée pour la voirie et l'éclairage public.
- 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 National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie.

Article 10 - Bornage des lots.

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

Article 11 - Passation des viabilités.

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

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

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

Article 12 - Gestion et maintenance.

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

Article 13 - Contrat de vente.

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

- L'Origine de propriété du terrain objet du lotissement.
- La date et le numéro de l'agrément du lotissement.
- Le numéro et la superficie du lot objet du contrat de cession.
- La nature de l'activité projetée par l'acquéreur.
- La mention de l'obligation d'adhésion de l'acquéreur au groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle dès sa constitution.

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

- Une copie du présent cahier des charges, signée par les deux parties.
- Un plan de piquetage du lot de terrain.

Article 14 - Origine de propriété.

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

Article 15 - Piquetage des lots.

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

Article 16 - Mise en possession du terrain.

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

Article 28 - Entretien des espaces privatifs.

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

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

Article 29 - Règlement d'hygiène et de voirie.

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

Article 30 - Travaux à la charge de l'acquéreur.

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

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

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

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

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

30-1. Voirie.

L'acquéreur doit 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 32 du présent cahier des charges.

30-2. Assainissement.

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

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

30-5. Téléphone.

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

30-6. 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.

30-7. 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 31 - Aménagement spécifique.

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

Article 32 - Dégradation de l'état des équipements.

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

Article 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur.

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

Article 34 - Normes d'aspect architectural.

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

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades, toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement tel que définies à l'article 55 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

Article 35 - Nuisance et Pollution.

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

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

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

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

35-1. Pollution atmosphérique :

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

35-2. 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.

35-3. 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.

35-4. Eaux usées :

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

35-5. 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.

35-6. Dispositions particulières :

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

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

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

Article 36 - 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 37 - Hygiène et médecine du travail.

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

Article 38 - Assurance des constructions.

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

Article 39 - Frais.

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

TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 40 - Zoning de SOUASSI.

Le lotissement de SOUASSI est divisé en 2 zones :

- **Zone A** correspondant aux lots industriels à l'exception de celui réservé au centre de vie.
- **Zone B** correspondant au lot réservé pour le centre de vie.

Article 41 - Champ d'application.

Le présent règlement s'applique aux zones **A et B** du lotissement dénommé "SOUASSI".

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A : " lots industries "

Article 42 - Caractère de la zone.

La zone A concerne tous les lots du lotissement dénommé " SOUASSI " dont la superficie est supérieure ou égale à 1500 m², à l'exception de ceux réservés pour le centre vie. Il s'agit de lots destinés à recevoir des activités industrielles, commerciales et de services.

Section 2 - Utilisation du sol.

Article 43 - Types d'activités interdites.

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article A/43 du présent règlement.
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles) ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et -au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les tanneries et Huileries.

Article 44 - Servitudes particulières.

Aucune construction n'est autorisée dans l'emprise de 7 mètres de la ligne MT de 30KV traversant la zone A.

Cependant, ne seront tolérés dans cette emprise que les ouvrages suivants :

- La construction en dur des murs de clôture dont la hauteur maximale ne dépasse pas 2,20m sous réserve d'assurer le libre accès aux équipes de la STEG et/ou aux entreprises sous-traitantes.
- L'aménagement d'espaces verts, les aires de circulation et les parkings de véhicules non couverts.

Article 45 - Types d'activités autorisées sous conditions.

- Les établissements industriels classés et non classés. après inventaire de leurs nuisances, sous condition de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.

- Les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol.

Article 46 - Accès et voirie.

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

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

Article 47 - Dessertes par les réseaux.

47-1. Branchement au réseau d'eau potable.

Les installations industrielles devront se raccorder (Obligatoirement) au réseau d'eau public.

47-2. Branchement au réseau d'assainissement.

Les installations industrielles devront se raccorder (Obligatoirement) au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

47-3. Branchement au réseau des eaux pluviales.

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

47-4. Branchement au réseau d'électricité et de téléphone.

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

Article 48 - Ordre des constructions.

Les constructions seront édifiées en ordre isolé.

Article 49 - Implantation des constructions par rapport aux voies intérieures du lotissement.

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.

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

Article 50 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles de la zone A sera de **5 mètres minimum**. Toutefois la distance du bâtiment à la plus proche clôture ne pourra être inférieure à la demi-hauteur du bâtiment.

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait.
- La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques et pourront être autorisées dans les cas suivants :

a/ - Mitoyenneté :

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

b/ - Parties Communes :

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

Article 51 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

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

Article 52 - Coefficient d'occupation du sol.

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

Le COS minimum est de 0,30.

Le COS maximum est de 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

- **Dépassement et/ou extensions.**

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B : "Centre de vie "

Caractère de la zone

La zone B concerne un seul lot du centre de vie, de 3025 m² de superficie, intercalé entre le lot 23 et la zone verte. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales, de services, des activités pour les services du personnel des unités industriels et des visiteurs (cafés, restaurants, ...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires.

Section 1 - Utilisation du sol

Article 57 - Types d'activités interdites

En plus des dispositions communes à la zone, il est interdit toutes les activités artisanales et industrielles

Article 58 - Types d'activités autorisées sous conditions

Néant.

Section 2 - Conditions d'occupation du sol

Article 59 - Accès et voirie

Voir dispositions communes.

Article 60 - Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes.

Article 61 - Surface et fronts de parcelles

Pas de stipulations particulières.

Article 62 - implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

En plus des dispositions communes relatives à l'implantation des constructions annexes dans les marges de retraits, les bâtiments doivent respecter les dispositions particulières suivantes :
L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.

Article 63 - implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

En plus des dispositions communes de la zone, les retraits des constructions par rapport aux

limites séparatives des parcelles de la zone B seront de 10 m minimum.

Article 64 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Voir dispositions communes.

Article 65 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est de 0.4 sous réserve de respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 66 - Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF maximum est égal à 2,0. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extension comprise) avec un minimum de 0.25.

Article 67 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 18 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Ce qui équivaut à une construction R+4.

Article 68 - Aspect extérieur

En plus des dispositions communes, les clôtures en bordure de la voie principale auront une hauteur maximale de un mètre (1.00 m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres vingt centimètres (2.20 m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

Article 69 - Espaces libres

En plus des dispositions communes de la zone, les parties non construites des lots dans la zone B devront se conformer aux dispositions suivantes :

- 25% au minimum de la superficie du lot seront aménagés en parking
- 25% au minimum de la superficie du lot seront aménagés en espace planté et engazonné.