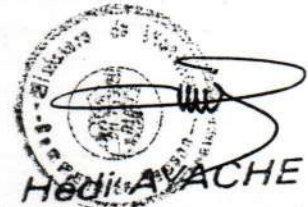




Vu et Vérifié
Sousse Le
Le Chef du Service des
Lotissements et des Voiries
MEHRI AYIF



VU ET APPROUVÉ
SOUSSE LE 14 JAN. 2003
Le Président de la Municipalité



ZONE INDUSTRIELLE DE SOUSSE SIDI ABDELHAMID

Malek ALI
Responsable des Services
des Lotissements

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

NOVEMBRE 2002

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SOUSSE SIDI ABDELHAMID	4
PROJET DE LOTISSEMENT	5
<u>TITRE PREMIER OBJET DU CAHIER DES CHARGES</u>	6
ARTICLE 1 – LE CAHIER DES CHARGES	6
ARTICLE 2 – LES PIECES GRAPHIQUES :	6
<u>TITRE II BASES REGLEMENTAIRES</u>	7
ARTICLE 3 – LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR :	7
<u>TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR</u>	9
ARTICLE 4 – ENGAGEMENT :	9
ARTICLE 5 – VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS	9
ARTICLE 6 - AMENAGEMENTS SPECIFIQUES	9
ARTICLE 7 – ENTRETIEN	9
ARTICLE 8 – DECOUVERTE D’OBJETS D’ART OU DE VALEUR.....	10
ARTICLE 9 – RECEPTION DEFINITIVE	10
ARTICLE 10 – BORNAGE DES LOTS	10
ARTICLE 11 – PASSATION DES VIABILITES	10
ARTICLE 12 – GESTION ET MAINTENANCE	11
ARTICLE 13 – CONTRAT DE VENTE	11
ARTICLE 14 – ORIGINE DE PROPRIETE :	11
ARTICLE 15 – PIQUETAGE DES LOTS	11
ARTICLE 16 – MISE EN POSSESSION DU TERRAIN	11
<u>TITRE IV OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS</u>	12
ARTICLE 17 – ENGAGEMENT	12
ARTICLE 18 – MORCELLEMENT	12
ARTICLE 19 – REMEMBREMENT	12
ARTICLE 20 – MAINTIEN DE L’AFFECTATION DES LOTS :	12
ARTICLE 21 – MAINTIEN DE L’AFFECTATION DES BATIMENTS :	12
ARTICLE 22 – ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC LA VOCATION DU LOTISSEMENT :	13
ARTICLE 23 – AUTORISATIONS	13
ARTICLE 24 – DELAIS D’EXECUTION DES TRAVAUX :	13
ARTICLE 25 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS DES TRAVAUX	13
ARTICLE 26 – DECHEANCE EN CAS D’INOBSERVATION DES DELAIS	13
ARTICLE 27 – UTILISATION DES ESPACES PUBLICS :	13
ARTICLE 28 – REGLEMENT D’HYGIENE ET DE VOIRIE :	14
ARTICLE 29 – TRAVAUX A LA CHARGE DE L’ACQUEREUR :	14
29 - 1 VOIRIE	14
29 - 2 ASSAINISSEMENTS	14
29 – 2 - A EAUX USEES.....	14
29 – 2 - B EAUX PLUVIALES.....	15
29 - 3 EAU POTABLE	15
29 - 4 ELECTRICITE	15
29 - 5 TELEPHONE.....	15
29 - 6 SERVITUDES SPECIALES :	15
29 - 7 EXTENSION DES RESEAUX.....	15
ARTICLE 30 – AMENAGEMENT SPECIFIQUE :	15
ARTICLE 31 – DEGRADATION DE L’ETAT DES EQUIPEMENTS :	16
ARTICLE 32 - DECOUVERTE D’OBJETS D’ART OU DE VALEUR.....	16
ARTICLE 33 – NORMES D’ASPECT ARCHITECTURAL.....	16
ARTICLE 34 - NUISANCE ET POLLUTION	16

ARTICLE 35 – GROUPEMENT DE MAINTENANCE ET DE GESTION.....	17
ARTICLE 36 – HYGIENE ET MEDECINE DU TRAVAIL.....	17
ARTICLE 37 – ASSURANCES ET CONSTRUCTIONS.....	17
ARTICLE 38 – FRAIS.....	17

TITRE IV REGLEMENT D'URBANISME..... 18

CHAPITRE I : Dispositions générales 18

ARTICLE 39 : ZONING DE SOUSSE SIDI ABDELHAMID.....	18
ARTICLE 40 : CHAMP D'APPLICATION.....	18

CHAPITRE II : Dispositions applicables à la ZONE A (lots Industries).... 19

ARTICLE A-41: CARACTERE DE LA ZONE.....	19
---	----

Section 1. – Utilisation du sol..... 19

ARTICLE A-42 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.....	19
ARTICLE A-43 : SERVITUDES PARTICULIERES.....	19
ARTICLE A-44 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	19

Section 2. – Conditions d'occupation du sol..... 20

ARTICLE A-45 : ACCES ET VOIRIE.....	20
ARTICLE A-46 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	20
ARTICLE A-47 : ORDRE DES CONSTRUCTIONS.....	20
ARTICLE A-48 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES INTERIEURES DU LOTISSEMENT.....	20
ARTICLE A-49 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES.....	20
ARTICLE A-50 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE.....	21
ARTICLE A-51 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	21
ARTICLE A-52 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE.....	21
ARTICLE A-53 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	21
ARTICLE A-54 : ASPECT EXTERIEUR.....	22
ARTICLE A-55 : ESPACES LIBRES.....	23
A-55 . 1 - STATIONNEMENT.....	23
A-55 . 2 - ESPACES PLANTES OU ENGazonNES :.....	23
A-55 . 3 - AIRES DE STOCKAGE.....	23

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la ZONE B (lots Petits Métiers) 24

ARTICLE B-41: CARACTERE DE LA ZONE.....	24
---	----

Section 1. – Utilisation du sol..... 24

ARTICLE B-42 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.....	24
ARTICLE B-43 : SERVITUDES PARTICULIERES.....	24
ARTICLE B-44 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.....	24

Section 2. – Conditions d'occupation du sol..... 25

ARTICLE B-45 : ACCES ET VOIRIE.....	25
ARTICLE B-46 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	25
ARTICLE B-47 : ORDRE DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE B-48 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES INTERIEURES DU LOTISSEMENT.....	25
ARTICLE B-49 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES.....	25
ARTICLE B-50 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE.....	26
ARTICLE B-51 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	26
ARTICLE B-52 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE.....	26
ARTICLE B-53 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	26

ARTICLE B-54 : ASPECT EXTERIEUR.....	26
ARTICLE B-55 : ESPACES LIBRES	27
B-55 . 1 - STATIONNEMENT.....	27
B-55 . 2 - ESPACES PLANTES OU ENGazonNES :.....	28
B-55 . 3 - AIRES DE STOCKAGE.....	28

ANNEXES29

PLAN DE SITUATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SOUSSE SIDI ABDELHAMID.....	30
TABLeAU : NUMEROTATION ET SUPERFICIES DES LOTS	31

PRESENTATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE SOUSSE SIDI ABDELHAMID

SITUATION :

La zone industrielle de SOUSSE-Sidi Abdelhamid- est située au Sud Est de la ville de SOUSSE et à 4,5 km. du centre ville.

Cette zone, couvre une superficie totale de 96,64 ha environ, répartie comme suit :

- La zone existante « SOUSSE I » : 48,50 ha
- L'extension projetée de la zone « SOUSSE II » : 48,14 ha

Cette zone est limitée au Sud par la centrale STEG et Oued Hamdoun, à l'Est par la route Régionale n° 82 (RR82) reliant Sousse à Sfax en passant par Mahdia, à l'Ouest par la ligne de Métro Léger du Sahel et au Nord par l'agglomération de Sidi Abdelhamid.

PROJET DE LOTISSEMENT

PRESENTATION DU LOTISSEMENT :

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : « SOUSSE SIDI ABDELHAMID »

Superficie totale : 966.400 m2 environ
Titre foncier : 17000 S2 SOUSSE
Droit grevant la propriété : Néant
Nom du propriétaire : Agence Foncière Industrielle
Domiciliation : 2 Rue Badī Ezzamène - Cité Mahrajène – El Menzah I Tunis.

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 SOUSSE Sidi Abdelhamid, le projet de lotissement de « SOUSSE SIDI ABDELHAMID » présente le programme suivant

	<i>Superficie Brute en ha.</i>	<i>Superficie Cessible en ha.</i>	<i>Nombre de lots</i>
SOUSSE I	48,50	41,58	56
SOUSSE II	48,14	41,30	145
TOTAL	96,64	82,88	201

SOUSSE I : Zone existante

- Superficie brute : 48,50 ha
- Superficie cessible : 41,58 ha soit 85 % de la superficie brute
- Emprise de la voirie : 6,84 ha soit 14 % de la superficie brute
- Longueur de la voirie : 4160 ml.
- Nombre de lots : 56 (dont 1 lot pour Station de pompage)
- * < 1000 m2 : 1 (Station de pompage)
- * de 1000 à 3500 m2 : 22
- * > 3500 m2 : 33

SOUSSE II : Extension projetée

- Superficie brute : 48,14 ha
- Superficie cessible : 41,30 ha soit 86 % de la superficie brute
- Emprise de la voirie : 6,84 ha soit 14 % de la superficie brute
- Centre de Vie : 1,46 ha (inclus dans Surf. Cessible)
- Longueur de la voirie : 4240 ml.
- Nombre de lots : 145 (dont 2 lots pour postes MT/BT)
- * < 1000 m2 : 52
- * de 1000 à 3500 m2 : 52
- * > 3500 m2 : 41

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 premier –Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « SOUSSE SIDI ABDELHAMID ».

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

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

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

Article 2– Les pièces graphiques :

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

« Le plan de lotissement » comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir
- Un plan parcellaire côté du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/2000
- Un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble à l'échelle 1/2500
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/2000 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 lesdites zones.
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement
- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n°95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 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
- 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

5-3 Electricité

- Tous les lots dont la superficie est < 1000 m² sont alimentés en énergie électrique : Basse Tension.
- Tous les lots dont la superficie est > 1000 m² sont alimentés en énergie électrique : Moyenne Tension à raison de 100 KVA /ha

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 lesdits lots.

Article 7 – Entretien

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

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

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

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

Article 9- Réception définitive

Les travaux et viabilisation du lotissement ne sont déclarés 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 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, pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur du lotissement et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée.
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

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

Article 12 –Gestion et maintenance

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

Article 13– Contrat de vente

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

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

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

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

Article 14– Origine de propriété

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

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

Article 15– Piquetage des lots

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

Article 16– Mise en possession du terrain

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

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 17– Engagement

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

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

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

Article 18 --Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 19- Remembrement

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

Article 20– Maintien de l'affectation des lots

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

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

Article 21– Maintien de l'affectation des bâtiments

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

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

Article 22– Activités non compatibles avec la vocation du lotissement :

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

Article 23– Autorisations

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

Les extensions par rapport au **coefficient d'occupation du sol (COS)** seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en se référant à l'article 49 du présent cahier des charges

La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques entre les propriétaires voisins et pourront être autorisées dans les conditions citées à l'article 47 du présent cahier des charges.

Article 24– Délais d'exécution des travaux :

-L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de six (06) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

-Il doit également réaliser ses bâtiments dans un délai n'excédant pas de dix huit (18) mois la date de signature du contrat de cession.

Article 25- Prolongation éventuelle des travaux

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

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

Article 26– Déchéance en cas d'inobservation des délais

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

Article 27 – Utilisation des espaces publics

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

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

Article 28 – 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 29 – 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.

29 - 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.

29 - 2 Assainissement

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

- a Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur s'engage, si le Service Public d'Assainissement le juge nécessaire, à prévoir un système de 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 34(5^{ème} alinéa) du présent cahier des charges.

29 - 3 Eau potable

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

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

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

29 - 4 Electricité

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau basse tension ou moyenne tension et la réalisation du poste abonné à édifier sur son terrain.

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

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

29 - 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.

29 - 6 Servitudes spéciales :

il est interdit à tout acquéreur, dont le lot serait traversé par la ligne MT de 30KVA de la STEG, de construire dans l'emprise de cette ligne. Cette emprise étant de 7 mètre de large.

29 - 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 30 – 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 31 – Dégradation de l'état des équipements :

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

Article 32 - 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 33 – 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 52 du présent cahier des charges.

Article 34- Nuisance et Pollution :

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

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

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

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

1) Pollution atmosphérique :

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

2) Résidus industriels :

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

3) Nuisance de bruit :

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

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

4) Eaux usées :

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

5) Eaux pluviales :

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

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

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

6) Dispositions particulières :

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

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

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

Article 35– 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 36– 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 37– 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 38 – Frais

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

TITRE V REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 39: Zoning de SOUSSE SIDI ABDELHAMID

Le lotissement de SOUSSE SIDI ABDELHAMID est divisé en 3 zones :

- **Zone A** correspondant aux lots dont les superficies sont supérieures ou égales à 1500 m² à l'exception de ceux réservés au centre de vie
- **Zone B** correspondant aux lots dont les superficies sont inférieures à 1500 m² à l'exception de ceux réservés au centre de vie
- **Zone C** correspondant aux lots réservés pour le centre de vie

Article 40 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux **zones A et B** du lotissement dénommé « SOUSSE SIDI ABDELHAMID »

Pour la **Zone C** réservée pour le centre de vie, le règlement d'urbanisme ainsi que les droits et obligations du lotisseur et des acquéreurs feront ultérieurement l'objet d'un autre cahier des charge. Néanmoins ce règlement et cahier des charges devront respecter les conditions suivantes :

- **50 %** minimum de la superficie totale de la zone C sera aménagée **en espace vert**
- le **COS maximum** autorisé sur la superficie restante sera de **0,25**

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A : « lots industries »

Article A-41 : Caractère de la zone

La **zone A** concerne tous les lots du lotissement dénommé « SOUSSE SIDI ABDELHAMID » dont la superficie est supérieure ou égale à 1500 m², à l'exception de ceux réservés pour le centre de vie.

Il s'agit de lots destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales et de services

Section 1. - Utilisation du sol

Article A-42 : 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 (sablière 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 A-43 : Servitudes particulières

Aucune construction n'est autorisée dans l'emprise de 7 mètres de la ligne MT de 30KV traversant la zone A. Cette servitude concerne notamment les lots N°49 et N°52 dont les acquéreurs s'engagent à assurer le libre accès aux équipes de la STEG et/ou aux entreprises sous-traitantes de ses ouvrages.

Article A-44 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- Les locaux de séjour destinés au personnel dont la présence permanente est indispensable à la production et à condition qu'ils soient conçus sous forme de studio dont l'unité ne dépasse pas 30 m² sans jamais excéder 80 m² au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article A-45 : 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 A-46 : Dessertes par les réseaux

A-46-1- Branchement au réseau d'eau potable

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

A-46-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

A-46-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

A-46-4 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 A-47 : Ordre des constructions

Les constructions seront édifiées en ordre isolé

Article A-48 : 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 16m² 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 A-49 : 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 A-50 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

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

Article A-51 : Coefficient d'occupation du sol

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

Le COS 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

Le dépassement du COS pourra être toléré dans les conditions suivantes :

- dans le respect du coefficient d'utilisation foncière (CUF)
- dans le respect des droits des tiers
- et dans tous les cas, sans que cela puisse engendrer une gêne quelconque.

Toutefois ce dépassement et/ou extension par rapport au COS sera obligatoirement précisé sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en respectant les dispositions de l'article 23 du présent cahier des charges.

Article A-52 : Coefficient d'utilisation foncière

Le C.U.F maximum est égal à 1,5. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises) avec un minimum de 0,3.

Article A-53 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder **12 mètres** comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article A-54 : Aspect extérieur

A-54-1) Aspect architectural

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

Les règles suivantes sont à respecter :

- Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques, (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- Les bâtiments distincts implantés sur un même lot doivent présenter une unité de conception architecturale : volumétrie, traitement de l'enveloppe (murs et toitures) , cohérence des matériaux mis en œuvre, choix des couleurs
- Les bâtiments secondaires ou annexes (bureaux, services, entretien...) ne doivent pas rompre, par leur volumétrie et le traitement de leur façade (matériaux ou coloration), l'unité et l'harmonie de l'ensemble.
- Dans un souci d'harmonie générale de l'ensemble de la zone, les toitures non architecturées doivent être dissimulées jusqu'au faitages par des acrotères ou bandeaux horizontaux.
- De même les structures porteuses non architecturées doivent être situées à l'intérieur des bâtiments afin de garantir un traitement cohérent des façades. Les bardages métalliques seront, de préférences posés horizontalement.

A-54- 2) Clôtures

le traitement de l'accès et de la clôture sur façade devra être fait avec soin notamment dans le choix des matériaux et des couleurs, qui devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments, ainsi que dans le choix des plantations et verdissement en façade.

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1.90m) . Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de deux mètres vingt centimètres (2,20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

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

A-54- 3) Coloration de façades

Pour assurer une unité d'aspect , la couleur des matériaux de façades (béton peint, enduits projetés, bardages métalliques, produits verriers....) sera choisie dans une gamme de couleur (avec toutes les nuances possibles) compatible avec celles des bâtiments voisins. L'usage des couleurs franches sera réservé aux éléments de détail (menuiserie, serrurerie, éléments d'architecture ponctuels...)

A-54- 4) Enseignes et panonceaux

L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux dispositions suivantes :

- Sur la clôture d'entrée, ne seront autorisés que la raison sociale , le sigle ou le logotype de l'entreprise .
- Sur les bâtiments , les enseignes, de quelque nature que ce soit, ne pourront dépasser l'acrotère du bâtiment

Article A-55 : Espaces libres

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

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

A-55 -1 : Stationnement

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit, en dehors des parkings. Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 25 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

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

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

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

- Les aires de stationnement seront plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 3 places de parking

A-55 -2 : Espaces plantés et engazonnés :

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

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

- de deux mètres (02) de largeur minimum en bordure des voies publiques.
- d'un mètre (01) minimum en limites séparative et en fond de parcelle

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 10 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

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

A-55 -3 : Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués. Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- Les aires de stockage doivent être obligatoirement localisées à l'arrière des bâtiments
- Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Ces aires de stockage, ainsi que leurs objets et leurs aménagements, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B «Lots Petits Métiers »

Article B-41 : Caractère de la zone

La **zone B** concerne tous les lots du lotissement dénommé « SOUSSE SIDI ABDELHAMID » dont la superficie est inférieure à 1500 m² , à l'exception de ceux réservés au centre de vie

Il s'agit de lots destinés à recevoir les petits métiers.

Section 1. - Utilisation du sol

Article B-42 : Types d'activités interdites

-Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article B-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 (sablière 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 B-43 : Servitudes particulières

Les terrains en **zone B** ne sont grevés d'aucune servitudes particulières.

Article B-44 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels correspondant aux petits métiers, classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances et sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.

- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.

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

- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article B-45 : 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 au **minimum de 3 mètres de large** sans marge de retrait par rapport à la clôture.

Article B-46 : Dessertes par les réseaux

B-46-1-Branchement au réseau d'eau potable

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

B-46-2-Branchement au réseau d'assainissement

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

B-46-3-Branchement au réseau des eaux pluviales

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

B-46-4-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 B-47 : Ordre des constructions

Les constructions peuvent être **jumelées deux à deux** selon les dispositions du plan masse de la zone B, ci-joint.

Article B-48 : Implantation des constructions par rapport aux voies intérieures du lotissement

les constructions seront édifiées avec un **retrait minimum de 4 m.** sur chacune de ces voies .

NB - les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait .

- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.

Article B-49 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Les constructions, pouvant être édifiées en ordre « **jumelées deux à deux** » et conformément aux configurations du plan masse ci-joint, **doivent respecter un retrait minimum de 4 m en limites séparatives.**

NB -Les constructions annexes ne devront, en aucun cas, être édifiées dans ces marges de retrait.

Article B-50 : 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 4m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.

Article B-51 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

- Dépassement et/ou extensions

Le dépassement du COS pourra être toléré dans les conditions suivantes :

- dans le respect du coefficient d'utilisation foncière (CUF)
- dans le respect des droits des tiers
- et dans tous les cas, sans que cela puisse engendrer une gêne quelconque.

Toutefois ce dépassement et/ou extension par rapport au COS sera obligatoirement précisé sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en respectant les dispositions de l'article 23 du présent cahier des charges.

Article B-52 : Coefficient d'utilisation foncière

Le **C.U.F maximum est égal à 1**. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises) avec un **minimum de 0,3**.

Article B-53 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser les **8 mètres** comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la toiture.

Article B-54 : Aspect extérieur

B-54-1) Aspect architectural

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de **l'ordre isolé dense des constructions**.

Les règles suivantes sont à respecter :

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

- Les bâtiments distincts implantés sur un même lot doivent présenter une unité de conception architecturale : volumétrie, traitement de l'enveloppe (murs et toitures) , cohérence des matériaux mis en œuvre, choix des couleurs
- Les bâtiments secondaires ou annexes (bureaux, services, entretien...) ne doivent pas rompre, par leur volumétrie et le traitement de leur façade (matériaux ou coloration), l'unité et l'harmonie de l'ensemble.
- Dans un souci d'harmonie générale de l'ensemble de la zone, les toitures non architecturées doivent être dissimulées jusqu'au faîtages par des acrotères ou bandeaux horizontaux.
- De même les structures porteuses non architecturées doivent être situées à l'intérieur des bâtiments afin de garantir un traitement cohérent des façades. Les bardages métalliques seront, de préférences posés horizontalement.

B-54- 2) Clôtures

- Le traitement de l'accès et de la clôture sur façade devra être fait avec soin notamment dans le choix des matériaux et des couleurs, qui devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments, ainsi que dans le choix des plantations et verdissement en façade.
- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1.90m) . Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de deux mètres vingt centimètres (2,20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.
- L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

B-54- 3) Coloration de façades

Pour assurer une unité d'aspect , la couleur des matériaux de façades (béton peint, enduits projetés, bardages métalliques, produits verriers....) sera choisie dans une gamme de couleur (avec toutes les nuances possibles) compatible avec celles des bâtiments voisins. L'usage des couleurs franches sera réservé aux éléments de détail (menuiserie, serrurerie, éléments d'architecture ponctuels...)

B-54- 4) Enseignes et panonceaux

L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux dispositions suivantes :

- Sur la clôture d'entrée, ne seront autorisés que la raison sociale , le sigle ou le logotype de l'entreprise .
- Sur les bâtiments , les enseignes, de quelque nature que ce soit, ne pourront dépasser l'acrotère du bâtiment

Article B-55 : Espaces libres

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

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

B-55 -1 : Stationnement

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit, en dehors des parkings. Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 25 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

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

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

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

Les aires de stationnement seront plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 3 places de parking

B-55 -2 : Espaces plantés et engazonnés :

Les espace effectivement plantés et engazonnés devront représenter au moins 10% de la surface du lot.

Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées de un (01) minimum.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 10 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

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

B-55 -3 : Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

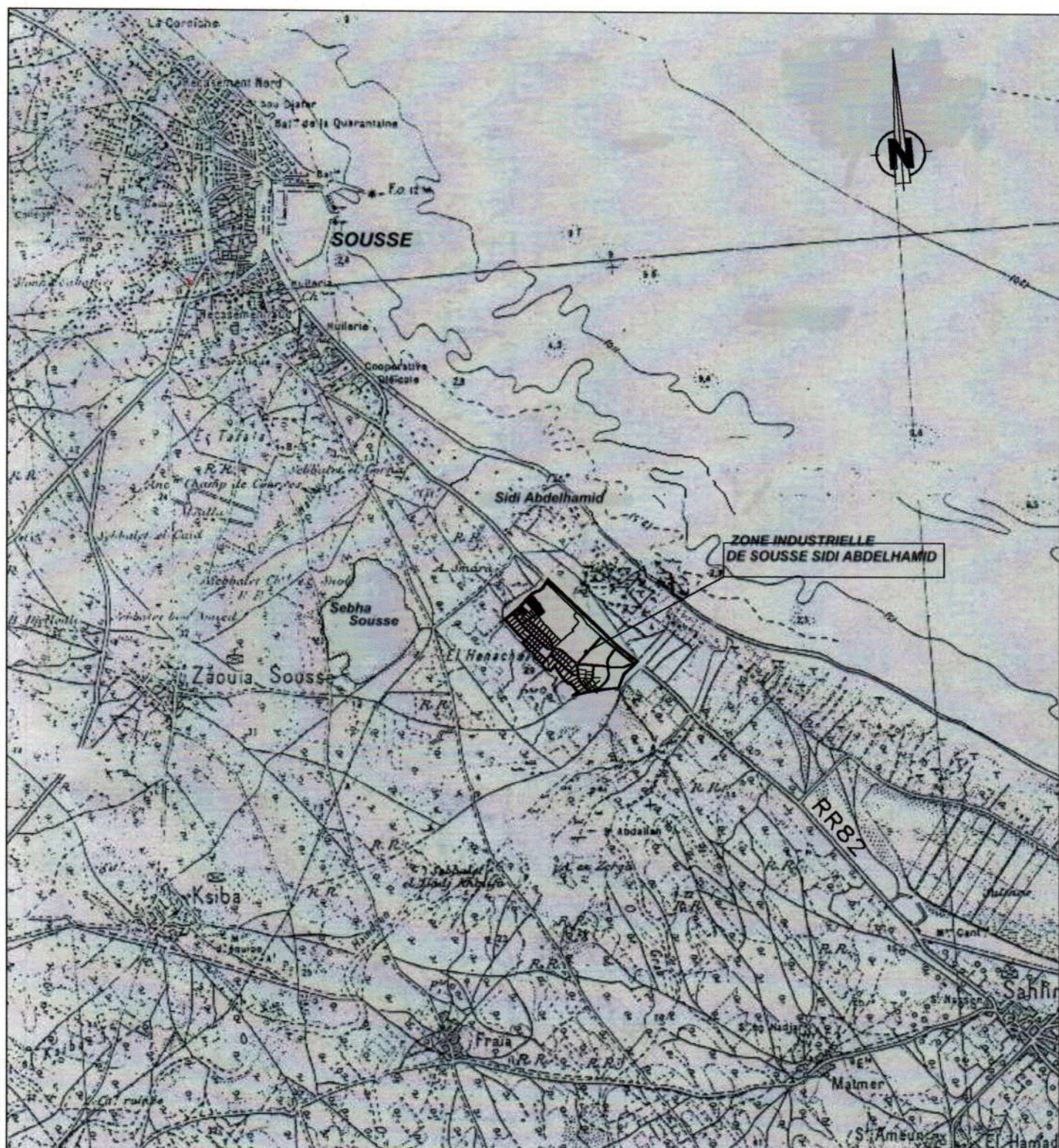
Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise.

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- Les aires de stockage doivent être obligatoirement localisées à l'arrière des bâtiments
- Le promoteur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantations etc.) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

Ces aires de stockage, ainsi que leurs objets et leurs aménagements, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir

ANNEXES



PLAN DE SITUATION

ECHELLE : 1/ 70000

TABLEAU DES CONTENANCES

<

PLAN MASSE DE LA ZONE B (Petits Metiers)

Zone Industrielle de SOUSSE sidi abdelhamid

DRESSE POUR L' AFI PAR : BEN RHIM Noureddine Architecte DPLG

Agence Foncière Industrielle

- Retrait sur Voie = 4m. mini.
- Retrait sur lim.sépar. = 4m. mini.
et $\geq$ haut. Bât. /2

