

REPUBLIQUE TUNISIENNE

Ministère de l'Industrie et des petites et moyennes entreprises

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE



PROJET D'AMENAGEMENT  
DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE KASTILIA A TOZEUR

DOSSIER DE LOTISSEMENT

CAHIER DES CHARGES

- Commission Technique  
Régionale des Lotissements de Tozeur  
D.R.E.H.A.T de Tozeur  
Service de l'Aménagement Urbain  
et du Territoire de Tozeur  
Réunion N° : 02 du : 03 MAI 2018  
Dossier N° : 05/2016  
Avis : **Avis Favorable**  
Président  
de la Commission Technique  
Régionale des Lotissements de Tozeur

Le Chef Service  
Planification et Programmation  
*Hanen*  
Hanan BEL HAJ MBAREK SAKER



MAI 2018



05 JUIN 2018

Directeur Régional  
de l'Équipement de Tozeur  
*Sadok RLJEB*  
Sadok RLJEB

## TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

### Article premier –Le cahier des charges

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

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

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

### Article 2– Les pièces graphiques :

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

Les pièces graphiques se résument en ce qui suit :

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

### Article 3– Servitudes spéciales :

Il s'agit d'une emprise de servitude pour les réseaux ; cette emprise est de 7 m (voir plan de zoning).



## **TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES**

### **Article 4 – la législation et la réglementation en vigueur :**

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

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- Loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones. Modifié et complété par le Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 de la 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement.
- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962.
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- Loi N° 87-656 du 20/04/1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- Loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 93 - 127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.
- Décret gouvernemental n° 2016-41 du 6 janvier 2016, portant approbation du plan d'aménagement de détail de la zone industrielle Kastilia, gouvernorat de Tozeur.

**Article 5 – Insertion :**

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



## **TITRE III : OBLIGATIONS À LA CHARGE DU LOTISSEUR**

### **Article 6 : 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 7 : Conditions d'exploitation des lots**

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

### **Article 8: 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 9: Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public**

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

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

### **Article 10: Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage publics**

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

### **Article 11: 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 12: Voiries, Réseaux divers et Aménagement**

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

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



Assainissement :

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

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

Eau potable :

Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40 m<sup>3</sup>/j/ha en pointe.

L'acquéreur prendra à sa charge les frais de raccordement sur le réseau principal d'eau potable.

Electricité :

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

Pour les lots alimentés en énergie moyenne tension (MT), il faut construire le génie civil et l'équipement d'un poste aérien ou en cabine en coupure d'artère donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge par ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche. Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera à travers les postes cabines et non aériens, dans le cas où le réseau MT est souterrain.

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

Téléphone :

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

Eclairage public :

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

Sécurité anti-incendie :

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

Aménagement des espaces verts :

L'aménagement de la ceinture verte et des espaces verts conformément au plan de lotissement (plantation des arbres, arbustes et plantes vivaces)

**Article 13: Réalisation des travaux par tranches**

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

Le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux :

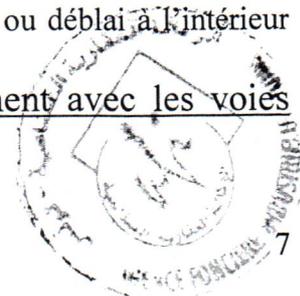
**(A) Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement:**

**1. Mise en état du sol et terrassement:**

- Démolition des constructions existantes
- Déplacement des réseaux existants
- Terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs

**2. Voirie: Tous les travaux de voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes**

- Ouverture des plates-formes de toutes les voies



- Fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parc de stationnement nécessaires l'exploitation des lots

### 3. Assainissement:

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

### 4. Eau potable:

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

### 5. Electricité et gaz:

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

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

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

### 6. Télécommunications:

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

### 7. Espaces verts:

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

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

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

### **Article 14: Contrat de Vente**

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

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

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

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

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



### **Article 15: Origine de propriété**

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

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

### **Article 16: Découverte d'objet d'art ou de valeur**

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

### **Article 17: Aménagement spécifique**

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

### **Article 18: 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 19: Réception définitive**

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

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

### **Remarque :**

- Après l'achèvement des travaux du lotissement, le lotisseur est appelé à procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :
  - Le GMG ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, s'ils sont créés, pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur du lotissement et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée.
  - L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
  - La STEG pour les réseaux d'électricité et de gaz
  - TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
  - La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
  - L'Office National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Le lotisseur doit aussi fournir à la collectivité publique locale concernée, cinq (5) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.



- Dans le cas où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG ou de la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à l'obtention de ce taux, la maintenance des infrastructures .
- Le lotissement a le droit de morceler ses lots conformément à la réglementation en vigueur.



## TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

### **Article 20: Engagement**

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

### **Article 21: Morcellement**

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

### **Article 22: Remembrement**

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

### **Article 23: Autorisations**

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

### **Article 24: Maintien de l'affectation des lots**

L'acquéreur est tenu de maintenir l'affectation de la parcelle lui revenant et de l'utiliser exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé conformément aux dispositions du présent cahier des charges. Néanmoins tout changement d'activité doit obtenir l'accord préalable de l'ANPE qui peut exiger le cas échéant l'élaboration d'une étude d'impact.

### **Article 25: Maintien de l'affectation des bâtiments**

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

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

### **Article 26: Activités non compatibles avec la vocation du lotissement**

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

### **Article 27: Délais d'exécution des travaux**

L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze (12) mois à partir de la date de signature du contrat de cession. Il doit également réaliser ses bâtiments dans un délai n'excédant pas de trente-six (36) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

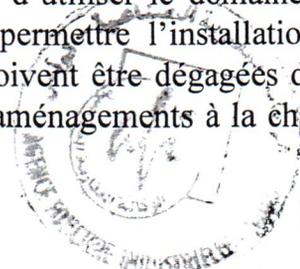
A défaut, il sera déchu de son terrain conformément aux dispositions des articles 20, 21, 38 et 39 du décret n°94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement et à la maintenance des zones et des bâtiments industriels.

### **Article 28 : Utilisation des espaces publics**

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

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

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



### **Article 29: Règlement d'hygiène et de voirie**

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

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

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

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

### **Article 30: Voiries, Réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots**

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement la charge de l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

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

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

#### **Assainissement**

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

##### **a - Eaux usées**

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

L'acquéreur s'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 assurés de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement. Les matériaux employés doivent être conformes aux normes en vigueur en matière d'assainissement.

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



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

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

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

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

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

#### **b -Eaux pluviales**

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 35- alinéa 5 du présent cahier des charges.

#### **Eau potable**

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

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

#### **Electricité**

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

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

#### **Téléphone**

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

#### **Servitudes spéciales :**

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

#### **Extension des réseaux**

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

#### **Article 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 et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou le GMG, si ils sont créés, procédera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, ou par le GMG, en application des règles de droit commun.

### **Article 32: 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 33: Découverte d'objet d'art ou de valeur**

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

### **Article 34: Norme d'aspect architectural**

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

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

#### **Remarque:**

- Les règlements régissant un lotissement déjà approuvé ne sont plus applicables après expiration d'un délai de dix (10) ans à compter de la date de cette approbation, sauf si les deux tiers du nombre des propriétaires qui détiennent les trois quarts du lotissement s'y opposent, et ce avant trois mois de l'expiration du dit délai.
- La mise en possession du terrain au profit de l'acquéreur s'établit après paiement intégral du prix de la cession et après établissement du contrat de vente. Elle est constatée par un procès-verbal de mise en possession contradictoire, signé par les deux parties.
- Au cas où plusieurs lots contigus reviendraient à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et respecter les dispositions du présent cahier des charges.
- Les délais d'exécution des travaux seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.  
Les difficultés techniques ou de financement ne sont pas considérées comme des cas de force majeure.
- En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 2, cinquièmement de la loi n°97-31 du 20 mai 1997 modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle et afférents à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.
- Afin d'assurer une qualité à la zone, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux d'entretien périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant.  
En aucun cas, il ne sera toléré que ce terrain, en totalité ou en partie, reste en friche.
- L'acquéreur devra s'engager à éliminer les sources de pollution et de nuisance.  
Les projets d'installation présentant des risques de pollution ou de nuisance devront être soumis avant exécution à l'agrément de l'autorité compétente qui se réserve le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé.



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

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

1) Pollution atmosphérique :

Le traitement des fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

2) Résidus industriels :

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

3) Nuisance de bruit :

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

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

4) Eaux usées :

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

5) Eaux pluviales :

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

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

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

6) Dispositions particulières :

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

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

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

- L'acquéreur est tenu d'adhérer au GMG et de s'acquitter de sa contribution au GMG ou à la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone d'implantation du lotissement, dès signature du contrat de cession.
- L'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du groupement d'industriels à la législation relative à l'hygiène et à la médecine du travail.
- L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des tiers.
- Les frais de piquetage et de bornage du lot, de mutation et d'enregistrement du contrat de cession sont à la charge de l'acquéreur.



# TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement portant sur les parcelles du titre foncier TDP n°43974  
Les détails figurants sur le plan masse sont à titre indicatif.

### **Article 2 : Classification des lots selon leur vocation**

Le présent lotissement comprend le zoning suivant :

- La zone UIa : **Zones d'activités artisanales et de petits métiers**: il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de service, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone.
- La zone UIb : **Zones d'activités industrielles** : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de service, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone, des dépôts ou entrepôts.
- La zone UBa : **Zone polyfonctionnelle affectée au centre de vie** : il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de premières nécessités, des activités pour le service du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, mosquée, etc....), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- La zone UVa : **Zone verte aménagée** : il s'agit d'une zone réservée à des espaces libres aménagés en verdure et ouverts en permanence ou périodiquement au public.
- La zone E : **Equipement** : il s'agit d'une station de pompage pour la zone.
- La zone NAs : **Zone de servitude** : il s'agit d'une emprise de servitude pour les réseaux.

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



# DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

## CHAPITRE I : ZONES D'ACTIVITES ARTISANALE ET DE PETITS METIERS UIa

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités artisanales et aux petits métiers édifiée en bande continue.

### Section 1. - Utilisation du sol

#### Article 1 : Types d'activités interdites

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

- 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 forages ou puits sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- 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.

#### Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont également autorisées sous conditions :

- 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 30m<sup>2</sup> sans jamais excéder 80 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.
- Les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt.



- Les constructions à étages à usage de parkings.

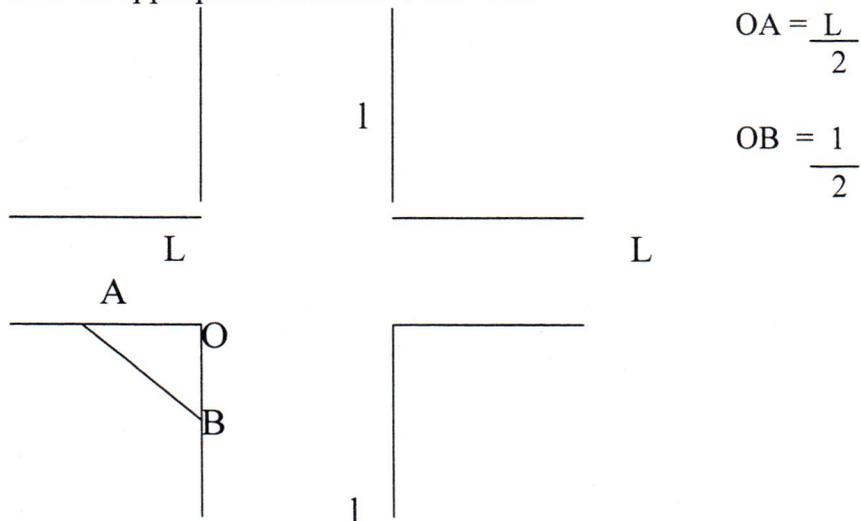
## Section 2. - Conditions d'occupation du sol

### Article 3 : 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.

Les voies à créer auront une largeur minimale de 15 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 4 mètres chacun.

Au niveau des croisements des voies, pour les nouveaux lotissements ou en cas de remaniements des lots situés aux croisements, des voies, des dégagements d'emprises devront être assurés en appliquant la formule suivante :



### Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

#### 4-2- Branchement au réseau d'assainissement

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

#### 4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

Les aménagements et les constructions ne doivent en aucun cas, faire obstacle à l'écoulement normal des eaux pluviales ou engendrer l'inondation des terrains avoisinants.

Les points bas doivent être aménagés d'une manière qui leur permettent cet écoulement.

#### 4-4- Branchement au réseau d'électricité, de gaz et de téléphone

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et l'installation au réseau public d'électricité et de gaz.



#### **4-5- Branchement au réseau de téléphone**

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

#### **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles**

<b>N° de lot</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Front (m)</b>
61	510	20,37
62	500	20
63	500	20
64	550	22,58
65	508	23,77
66	506	19,97
67	504	20
68	552	22,27
69	497	23,22
70	500	19,92
71	500	20,03
72	540	18
73	534	23,42
74	530	19,97
75	539	20
76	586	24,05

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique, aménagé en parking pour assurer la manutention, livraison et stationnement.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles**

- Pour les parcelles intermédiaires : les constructions peuvent être implantées contiguës sur les limites séparatives latérales des parcelles. Sur les limites arrières, toute construction doit être obligatoirement implantée en observant à partir des limites séparatives un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction et jamais être inférieur à 4 mètres.
- Pour les parcelles d'angles : toute construction doit être implantée sur l'une des limites latérales et doit observer un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres par rapport à l'autre limite latérale et au fond de la parcelle.

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

Chaque parcelle de terrain ne doit comporter qu'une seule construction.

#### **Article 9 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S maximum autorisé est fixé à :

- 0,6 pour les parcelles intermédiaires
- 0,4 pour les parcelles d'angles



### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+2, soit 12 mètres maximum à mesurer à partir de la côte zéro du trottoir. Dans tous les cas, la hauteur des constructions (H) ne pourra excéder la largeur de la voie (L) augmentée du retrait (R) soit  $H \leq L + R$ .

### Article 11 : Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environnement immédiat et respecter les spécificités architecturales locales.

Les règles suivantes sont à respecter :

- 1- Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- 2- Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- 3- Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bandeau horizontal.
- 4- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1.9 m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de deux mètres vingt centimètres (2,2 m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.  
L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.
- 5- Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.
- 6- L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant.
- 7- Tout volume extérieur doit avoir un aspect fini et peint.

### Article 12 : Stationnement

Le stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Il sera réservé sur chaque parcelle une superficie **minimale égale à 15%** de la superficie de la parcelle.

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	2	1	Néant	3

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.



Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

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

Ils 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

#### **13-1 : Espaces plantés ou engazonnés :**

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

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.

#### **13-2 : 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 :

- 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.

Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir

### **Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le CUF maximum est fixé à :

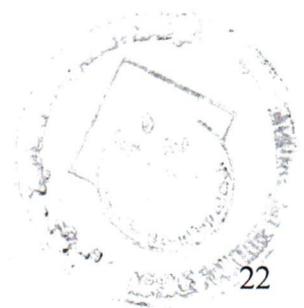
Pour les constructions à R+1 :

- 1,2 pour les parcelles intermédiaires
- 0,8 pour les parcelles d'angles

Pour les constructions à R+2 :



- 1,6 pour les parcelles intermédiaires
- 1 pour les parcelles d'angles



## CHAPITRE II : ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES UIb

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des établissements d'activités industrielles non polluantes.

### Section 1. - Utilisation du sol

#### Article 1 : Types d'activités interdites

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

- 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
- Les forages ou puits sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.

#### Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont également 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 installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt.
- Les constructions à étages à usage de parkings.
- 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 30m<sup>2</sup> sans jamais excéder 80m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20 % de la superficie totale couverte.

### Section 2. - Conditions d'occupation du sol

#### Article 3 : Accès et voirie

Toute construction doit être accessible d'une voie en bon état de viabilité, répondant aux caractéristiques suivantes :



- Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique : L'entrée sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants ;
- Dans l'emprise publique, seront aménagées des aires de stationnement conformément au schéma des espaces verts et leurs mobiliers urbains liés aux parkings publics.
- Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

##### **4-1- Branchement au réseau d'eau potable**

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

##### **4-2- Branchement au réseau d'assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne doivent rejeter, au réseau public, que des effluents pré-épurés :

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

##### **4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales**

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales. Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute forme de pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

##### **4-4- Branchement au réseau d'électricité, de gaz et de téléphone**

Toute construction ou installation doit être branchée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

##### **4-5- Branchement au réseau de téléphone**

Toute construction ou installation doit être branchée au réseau public de téléphone, si celui-ci est proche de la construction ou de l'installation.

#### **Article 5 : Surfaces et front des parcelles**

Les parcelles doivent présenter une surface minimale de 1000 m<sup>2</sup>.



N° de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Front (m)	N° de lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	Front (m)
1	9065	53,10	31	1689	37,78
2	6840	103,63	32	3460	57,8
3	9700	49,48	33	2060	45,53
4	6843	47,61	34	2052	35,61
5	2697	54,5	35	2395	51,04
6	2672	40,21	36	2707	44,18
7	2664	39,65	37	1740	37,92
8	2890	42,37	38	1744	35,93
9	2246	29,21	39	1399	31,25
10	2391	34,91	41	1964	45,82
11	2317	34,17	42	1771	38,15
12	4450	63,23	43	1835	36,06
13		35	44	1782	42,29
14	2504	38	45	1030	25,16
15	2531	37,9	46	1035	25
16	2581	38,13	47	1033	24,92
17	2716	40	48	1144	27,37
18	2655	38,38	49	1070	25,26
19	2680	38	50	1075	25
20	5305	73,35	51	1075	25,03
21		38	52	1215	28,19
22	2586	35	53	1004	24,02
23	2486	34,95	54	1002	24,25
24	4804	69,9	55	983	24,89
25		38,16	56	1224	29,9
26	2552	41	57	1076	25,5
27	2585	41	58	1075	25,41
28	2677	41,61	59	966	21,68
29	2697	56,5	60	1294	30,23
30	3114	49,59			

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

- Toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, par rapport à l'alignement de la voie publique
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16 m<sup>2</sup> et d'une hauteur hors tout inférieure à 3 mètres pourra être édiflée en limite de clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles**

- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.



- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres sous réserve 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 9 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,50 sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits.

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m au point le plus haut de l'acrotère mesurée à partir de la côte zéro du trottoir.

Toutefois, cette hauteur peut atteindre 15 m si l'étage est réservé à l'administration.

Dans tous les cas la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait.

### **Article 11 : Aspect extérieur**

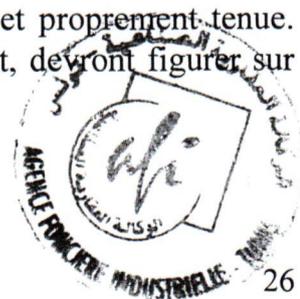
Cette zone doit être traitée en parc d'activités compatible et intégré au tissu résidentiel environnant. Quatre règles sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc ..., seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;
- Les bâtiments seront de couleur (s) compatible (s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour l'autorisation de bâtir ;
- Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal ;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;
- L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue. Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.



## Clôture

Les clôtures de façade, en bordure de la voirie principale, devront être conformes au plan type. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,2 m. Leur plan de détail devra être joint au dossier soumis à l'autorisation de bâtir.

## Publicité, sigles et raisons sociales :

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdites.

Aucun titre ne pourra aussi être accrochées sur le bâtiment, soit sur le bandeau supérieur du bâtiment, soit à l'intérieur d'une bande de 1,2 mètres située à 3,5 mètres au dessus du sol. La dimension maximale en hauteur sera de 1,2 mètres.

## **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Il sera réservé sur chaque parcelle une superficie **minimale égale à 15%** de la superficie de la parcelle.

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	2	1	Néant	3

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'installation des établissements industriels et commerciaux est, en outre subordonnée à la prévision, sur le terrain, des dégagements nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements (15 % de la surface du lot), manœuvres et opérations de manutention ;

Il sera aménagé des places de parkings, à raison d'une place pour cinq emplois au minimum :

- Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 20 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager ;
- Pour les aires de stationnement au sol, elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux places de parkings ou par 50 m<sup>2</sup> de stationnement.

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, fonction de l'accroissement de l'effectif du personnel et de l'extension des constructions devra être indiquée sur le dossier d'autorisation de bâtir. Cette extension ne pourra en aucun cas, se faire au détriment du minimum d'espace planté, soit 10 % de la surface totale.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parties non construites, qui devront être égales au moins à 50 % de la superficie de chaque lot, 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.

#### **Espaces plantés et engazonnés**

L'espace, effectivement planté et engazonné, devra être au moins égal à 10 % de la superficie du sol :

- Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur à celui existant initialement.
- Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone ;
- Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit. Elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité ;
- Sur les marges de retrait, seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :
  - de 2 mètres de largeur minimum en bordures des voies ;
  - de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

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

#### **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 :

- 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.

Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir



**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,5.



## CHAPITRE III : LA ZONE POLYFONCTIONNELLE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE UBa

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de premières nécessités, des activités pour le service du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, mosquée, etc...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

### Section 1. - Utilisation du sol

#### Article 1 : Types d'activités interdites

Sont également interdits :

- Toutes les activités industrielles.
- 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'ouverture et l'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits.
- Les centrales à béton.
- Les tanneries et huileries.

#### Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont également autorisés sous conditions :

- Les établissements administratifs, notamment les sièges sociaux, les succursales et agences bancaires ou d'assurances.
- Les constructions à étages à usage de parkings.
- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements de services.

### Section 2. - Conditions d'occupation du sol

#### Article 3 : Accès et voirie

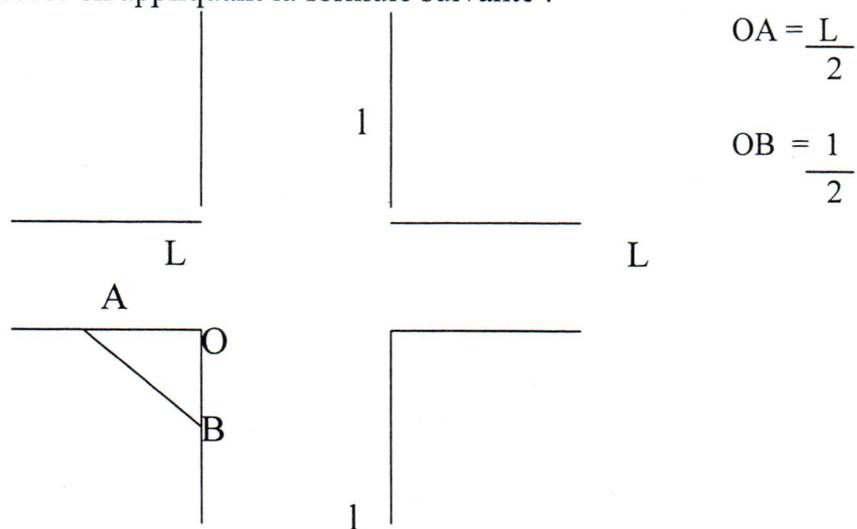
Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

Les voies à créer auront une largeur minimale de 15 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 4 mètres chacun.



Au niveau des croisements des voies, pour les nouveaux lotissements ou en cas de remaniements des lots situés aux croisements, des voies, des dégagements d'emprises devront être assurés en appliquant la formule suivante :



La route classée desservant la zone est la RR 106 reliant Degueche à Tozeur, ainsi tout aménagement d'accès sur cette route est soumis à l'accord préalable des services concernés

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

##### **4-1- Branchement au réseau d'eau potable**

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

##### **4-2- Branchement au réseau d'assainissement**

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

##### **4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales**

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

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

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

##### **4-4- Branchement au réseau d'électricité, de gaz et de téléphone**

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et l'installation au réseau public d'électricité et de gaz.

##### **4-5- Branchement au réseau de téléphone**

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

#### **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles**

Les parcelles doivent présenter une surface de 2328 m<sup>2</sup> et un front minimum de 20 m.



## **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics**

Toute construction de type isolé ou continu doit observer un retrait de 5 mètres par rapport aux emprises des voies publiques pour le tissu projeté et 4 m pour le tissu existant, ce retrait sera aménagé en parking.

## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles**

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être supérieure ou égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 4 m.

## **Article 9 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S maximum est fixé à 0,4 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 16 m au point le plus haut, soit (R + 3) mesurée à partir de la côte zéro du trottoir.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions (H) ne pourra excéder la largeur de la voie (L) augmentée du retrait (R) soit  $H \leq L + R$ .

## **Article 11 : Aspect extérieur**

Cette zone doit être traitée en parc d'activités compatible et intégré au tissu résidentiel environnant.

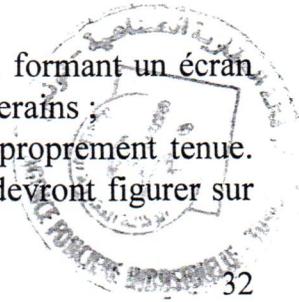
Quatre règles sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc ..., seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;
- Les bâtiments seront de couleur (s) compatible (s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour l'autorisation de bâtir ;
- Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal ;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;
- L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue. Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.



## Clôture

Les clôtures de façade, en bordure de la voirie principale, devront être conformes au plan type. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,2 m. Leur plan de détail devra être joint au dossier soumis à l'autorisation de bâtir.

## Publicité, sigles et raisons sociales :

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdites.

Aucun titre ne pourra aussi être accroché sur le bâtiment, soit sur le bandeau supérieur du bâtiment, soit à l'intérieur d'une bande de 1,2 mètres située à 3,5 mètres au dessus du sol. La dimension maximale en hauteur sera de 1,2 mètres.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce, conformément à la réglementation en vigueur définie par les arrêtés municipaux. En ce qui concerne les saillies sur les voies publiques, se conformer au règlement de voirie.

Les clôtures sur les limites séparatives doivent être de 2 mètres de hauteur

## **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Il sera réservé sur chaque parcelle une superficie **minimale égale à 15 %** de la superficie de la parcelle.

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Commerces et locaux annexes : - pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	1	2	3	6
Restaurants et locaux annexes : - Pour 10 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	0,5	0,5	1	2
Bureaux et équipements socio-collectifs : - Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	1	1	2	4
siège de banque ou d'assurance : - Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	1	1	2	4
Siège d'administration : - Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	1	1	2	4

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'installation des établissements industriels et commerciaux est, en outre subordonnée à la prévision, sur le terrain, des dégagements nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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



Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

### **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

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

Ils 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

#### **13-1 : Espaces plantés ou engazonnés :**

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

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.

#### **13-2 : 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 :

- 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.

Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir

### **Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le CUF maximum est égal à 2.



## CHAPITRE IV : LA ZONE VERTE AMENAGEE « UVa »

### **Caractère de la zone :**

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

Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants. Ce sont des zones vertes intégrées au tissu industriel projeté, elles seront plantées, engazonnées ou aménagées et destinées à la fréquentation du public, la récréation et le divertissement de celui-ci.

La zone verte porte sur une superficie de 17351 m<sup>2</sup>.

### **Section 1. - Utilisation du sol**

#### **Article 1 : Types d'activités interdites**

Sont également interdits les défrichements, les déboisements et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics et leur fonctionnement.

#### **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions**

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

### **Section 2. - Conditions d'occupation du sol**

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Néant.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Néant.

#### **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles**

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

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics**

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

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

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

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 6 mètres.



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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 mètres.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol**

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

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

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

**Article 11 : Aspect extérieur**

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

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,4 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,9 mètre ;
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,5 mètres.

**Article 12 : Stationnement**

Le stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

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

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

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



## CHAPITRE V : EQUIPEMENT « E »

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une station de pompage ONAS de superficie 210 m<sup>2</sup>.

### SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

#### De l'article 1 à l'article 2 :

Néant.

### SECTION 2 : CONDITIONS D'OCUPATION DU SOL

#### De l'article 3 à l'article 14 :

Néant.



## CHAPITRE VI : ZONE DE SERVITUDE « NAs »

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une emprise de servitude pour les réseaux.

### SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

De l'article 1 à l'article 2 :

Néant.

### SECTION 2 : CONDITIONS D'OCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'article 14 :

Néant.

Le Chef Service  
Planification et Programmation  
*Hanem*  
Hanem BEL HAJ MBAREK JAKER

