

S O M M A I R E

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU POLE INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE DE LA MANOUBA..... | 6 |
| I - PRESENTATION | |
| II – SITUATION | 6 |
| III – CONTRAINTE D'AMENAGEMENT | 7 |
| PROJET DE LOTISSEMENT | 8 |
| I – PRESENTATION DU POLE INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE DE LA MANOUBA | 8 |
| II – PROGRAMME DU LOTISSEMENT | 8 |
| TITRE PREMIER: OBJET DU CAHIER DES CHARGES..... | 10 |
| Article Premier – Le cahier des charges | |
| Article 2 – Les pièces graphiques | 10 |
| TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES | 11 |
| Article 3 – Les textes en vigueur | 11 |
| Article 4 – Assistance, contrôle et approbation | 12 |
| Article 5 – Insertion | 12 |
| Article 6 – Résolution de la vente | 12 |
| TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR | |
| Article 7 – Engagement | 13 |
| Article 8 – Voiries, réseaux divers et aménagements | 13 |
| Article 9 – Aménagement spécifiques | 13 |
| Article 10 – Entretien | 14 |
| Article 11 – Découverte d'objet d'art ou de valeur | 14 |
| Article 12 – Réception définitive | 14 |
| Article 13 – Bornage des lots | 14 |
| Article 14 – Passation des viabilités et maintenance des réseaux | 14 |
| Article 15 – Gestion et maintenance | 14 |
| Article 16 – Contrat de vente | 15 |
| Article 17 – Origine de propriété | 15 |
| Article 18 – Piquetage des lots | 15 |
| Article 19 – Mise en possession du terrain | 15 |
| TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS | 16 |
| Article 20 – Engagement | 16 |
| Article 21 – Morcellement | 16 |
| Article 22 – Remembrement | 16 |
| Article 23 – Maintien de l'affectation des lots | 16 |
| Article 24 – Maintien de l'affectation des bâtiments | 16 |
| Article 25 – Activités non compatibles avec la vocation du lotissement | 16 |
| Article 26 – Autorisations | 16 |
| Article 27 – Délais d'exécution des travaux | 17 |
| Article 28 – Prolongation éventuelle des travaux | 17 |
| Article 29 – Déchéance en cas d'inobservation des délais | 17 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Article 30 – Utilisation des espaces publics | 17 |
| Article 31 – Entretien des espaces privatifs | 17 |
| Article 32 – Règlement d'hygiène et de voirie | 17 |
| Article 33 – Travaux à la charge de l'acquéreur | 17 |
| Article 34 – Aménagement spécifiques | 19 |
| Article 35 – Dégradation de l'état des équipements | 19 |
| Article 36 – Découverte d'objets d'art ou de valeur | 19 |
| Article 37 – Normes d'aspect architectural | 20 |
| Article 38 – Nuisance et pollution | 20 |
| Article 39 – Contribution à la maintenance et la gestion de la zone | 21 |
| Article 40 – Hygiène et médecine du travail | 21 |
| Article 41 – Assurance des constructions | 21 |
| Article 42 – Frais | 21 |
| | |
| TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME | 22 |
| | |
| CHAPITRE I : DISPOSITION GENERALES | 22 |
| | |
| Article 43 – Champs d'application | 22 |
| Article 44 – Zoning..... | 22 |
| | |
| CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « Uibf » | 23 |
| | |
| Section 1 – Utilisation du sol | 23 |
| Article 1 – Types d'activités interdites | 23 |
| Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions | 23 |
| Section 2 – Conditions d'occupation du sol | 23 |
| Article 3 – Accès et voiries | 23 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 24 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 24 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics | 25 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 26 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 26 |
| Article 9 – Coefficient d'occupation du sol | 26 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 26 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 26 |
| Article 12 – Stationnement | 27 |
| Article 13 – Espaces libres | 27 |
| Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière | 28 |
| | |
| CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « Uib » ... | 29 |
| | |
| Section 1 – Utilisation du sol | 29 |
| Article 1 – Types d'activités interdites | 29 |
| Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions | 29 |
| Section 2 – Conditions d'occupation du sol | 29 |
| Article 3 – Accès et voiries | 29 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 30 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 30 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics | 32 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 32 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 33 |
| Article 9 – Coefficient d'occupation du sol | 33 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 33 |

| | |
|-------------------------------------------------------|----|
| Article 11 – Aspect extérieur | 33 |
| Article 12 – Stationnement | 34 |
| Article 13 – Espaces libres | 34 |
| Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière | 35 |

CHAPITRE IV : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « Ula»

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Section 1 – Utilisation du sol | 36 |
| Article 1 – Types d'activités interdites | 36 |
| Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions | 36 |
| Section 2 – Conditions d'occupation du sol | 36 |
| Article 3 – Accès et voiries | 36 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 37 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 37 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics..... | 38 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 38 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 38 |
| Article 9 – Coefficient d'occupation du sol | 38 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 39 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 39 |
| Article 12 – Stationnement | 39 |
| Article 13 – Espaces libres | 40 |
| Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière | 40 |

CHAPITRE V : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « UBa»

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Section 1 – Utilisation du sol | 41 |
| Article 1 – Types d'activités interdites | 41 |
| Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions | 41 |
| Section 2 – Conditions d'occupation du sol | 41 |
| Article 3 – Accès et voiries | 41 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 41 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 42 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics..... | 43 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 44 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 44 |
| Article 9 – Coefficient d'occupation du sol | 44 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 44 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 45 |
| Article 12 – Stationnement | 45 |
| Article 13 – Espaces libres | 46 |
| Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière | 46 |

CHAPITRE VI : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE «UB»

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Section 1 – Utilisation du sol | 47 |
| Article 1 – Types d'activités interdites | 47 |
| Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions | 47 |
| Section 2 – Conditions d'occupation du sol | 47 |
| Article 3 – Accès et voiries | 47 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 47 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 48 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics.. | 49 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 49 |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 49 |
| Article 9 – Coefficient d’occupation du sol | 49 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 49 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 49 |
| Article 12 – Stationnement | 50 |
| Article 13 – Espaces libres | 50 |
| Article 14 – Coefficient d’utilisation foncière | 50 |

CHAPITRE VII : REGLEMENT D’URBANISME APPLICABLE A LA ZONE «E» 51

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Section 1 – Utilisation du sol | 51 |
| Article 1 – Types d’activités interdites | 51 |
| Article 2 – Types d’activités autorisées sous conditions | 51 |
| Section 2 – Conditions d’occupation du sol | 51 |
| Article 3 – Accès et voiries | 51 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 51 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 52 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics..... | 52 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 52 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle..... | 52 |
| Article 9 – Coefficient d’occupation du sol | 53 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 53 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 53 |
| Article 12 – Stationnement | 53 |
| Article 13 – Espaces libres | 53 |
| Article 14 – Coefficient d’utilisation foncière | 53 |

CHAPITRE VIII : REGLEMENT D’URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « UVa» ... 54

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Section 1 – Utilisation du sol | 54 |
| Article 1 – Types d’activités interdites | 54 |
| Article 2 – Types d’activités autorisées sous conditions | 54 |
| Section 2 – Conditions d’occupation du sol | 54 |
| Article 3 – Accès et voiries | 54 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 54 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 54 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics..... | 54 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 55 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 55 |
| Article 9 – Coefficient d’occupation du sol | 55 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 55 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 55 |
| Article 12 – Stationnement | 55 |
| Article 13 – Espaces libres | 55 |
| Article 14 – Coefficient d’utilisation foncière | 55 |

CHAPITRE IX : REGLEMENT D’URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « UVb» ... 56

| | |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| Section 1 – Utilisation du sol | 56 |
| Article 1 – Types d’activités interdites | 56 |
| Article 2 – Types d’activités autorisées sous conditions | 56 |
| Section 2 – Conditions d’occupation du sol | 56 |
| Article 3 – Accès et voiries | 56 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 56 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 56 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics..... | 56 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 57 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 57 |
| Article 9 – Coefficient d’occupation du sol | 57 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 57 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 57 |
| Article 12 – Stationnement | 57 |
| Article 13 – Espaces libres | 57 |
| Article 14 – Coefficient d’utilisation foncière | 57 |
| CHAPITRE X : REGLEMENT D’URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « P» | 58 |
| Section 1 – Utilisation du sol | 58 |
| Article 1 – Types d’activités interdites | 58 |
| Article 2 – Types d’activités autorisées sous conditions | 58 |
| Section 2 – Conditions d’occupation du sol | 58 |
| Article 3 – Accès et voiries | 58 |
| Article 4 – Dessertes par les réseaux | 58 |
| Article 5 – Surfaces des parcelles | 58 |
| Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages Publics..... | 58 |
| Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles | 58 |
| Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle | 59 |
| Article 9 – Coefficient d’occupation du sol | 59 |
| Article 10 – Hauteur maximale des constructions | 59 |
| Article 11 – Aspect extérieur | 59 |
| Article 12 – Stationnement | 59 |
| Article 13 – Espaces libres | 59 |
| Article 14 – Coefficient d’utilisation foncière | 59 |

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU POLE INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE DE LA MANOUBA

I - PRESENTATION

Dans le cadre du développement des différents secteurs économiques et l'entrée dans une nouvelle aire mondiale de compétitivité qui mise sur les nouvelles technologies, l'économie du savoir et de la connaissance, la Société du Pôle de Compétitivité Monastir-El Fejja "mfcpole" lance le nouveau pôle industriel et technologique de la Manouba.

Ce pôle industriel et technologique sera réservé à des activités diverses: le finissage et ennoblissement du secteur Textile-Habillement, les industries diverses et petits métiers en leur assurant une assise complémentaire animée par des activités polyfonctionnelles, de bureaux, d'habitat de centres de vie et centre d'exposition etc....

II - SITUATION

Le pôle industriel et technologique de la Manouba couvrira une superficie de l'ordre de 207 hectares et sera situé dans la localité d'El Fejja du Gouvernorat de la Manouba à 30 km de la capitale. Le choix de cet emplacement a été fait dans le cadre de la stratégie Nationale visant le développement de nouveaux noyaux urbains dans le Grand Tunis.

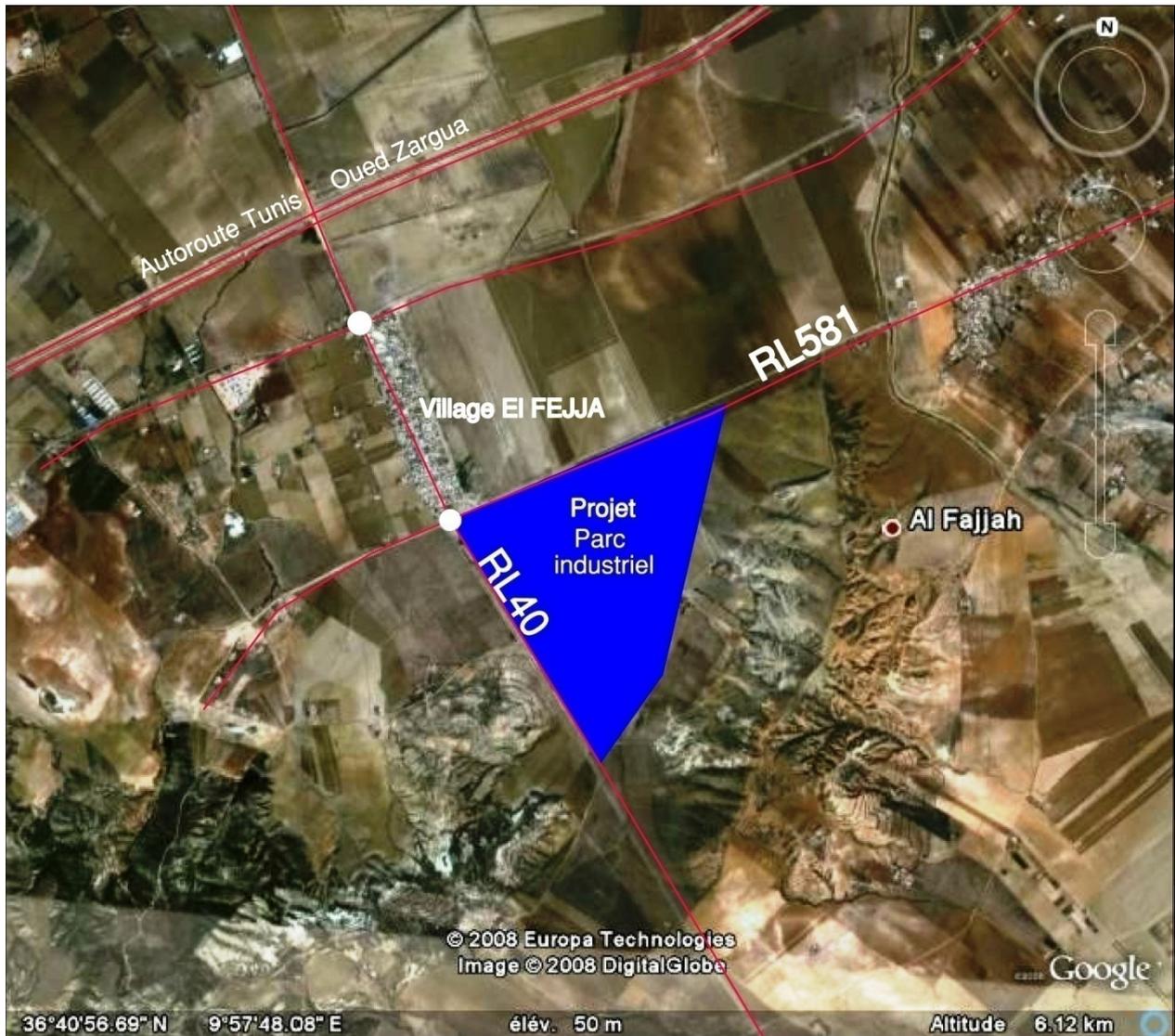
La localité d'El Fejja est un noyau urbain en développement qui a fait l'objet d'un plan d'Aménagement urbain. Son développement est basé sur la création de cette grande zone Industrielle de près de l'ordre de 207 hectares qui doit accueillir diverses industries dont le finissage et ennoblissement du Textile.

La première tranche du lotissement couvrira 116 hectares, répartis en 50 hectares pour la zone de Finissage et d'ennoblissement de Textiles, 56 hectares pour les industries diverses, petits métiers et des zones polyfonctionnelles d'Habitat, Bureaux et Services et 10 hectares pour le Centre de Vie et la Foire avec son esplanade traitée en espace vert et ses Parkings.

Cette situation est caractérisée et délimitée de la manière suivante :

- *Au Nord Est: réserve agricole locale ;
- *Au Nord Ouest: la route RL 581 qui le sépare du grand projet résidentiel de l'AFH qui se développe sur quelques 220 Ha
- *Au Sud Est: la ZNA sous l'emprise des lignes de transport électrique .
- *Au Sud Ouest : la route RL 40 reliant ZAGHOUAN par EL FAHS.

PLAN DE SITUATION



III – CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Le projet du pôle industriel et technologique de la Manouba est situé dans la localité d'El Fejja appartenant au gouvernorat de la Manouba sur un terrain appartenant au domaine de l'état. De forme triangulaire, le terrain de 207 hectares est en pente avec une déclivité du Sud vers le Nord en direction du village existant.

Le Terrain doit comporter en outre des activités industrielles et annexes une station d'épuration pour le traitement des eaux de finissage de textiles qui occupe 13,45 hectares.

Le terrain est délimité au Sud à la limite avec le village d'El Fejja et son extension par la route locale RL 581.

La façade Ouest est longée par la route régionale RR40.

Au Sud le Terrain est traversé par des double-lignes de haute tension qui séparent la zone de finissage de la station d'épuration et occupent une zone non aédificandi de l'ordre de 20.158 hectares.

PROJET DE LOTISSEMENT

I - PRESENTATION DU POLE INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE DE LA MANOUBA

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : **Pôle industriel et technologique de la Manouba**

La parcelle de terrain concernée par la présente étude de lotissement et qui couvre une superficie de 207hectares environs, constitue une propriété du domaine privé de l'Etat.

➤ **Superficie totale à lotir en 1ere tranche** : 116 hectares

➤ **Titre foncier** : TPD 43632

➤ **Nom du propriétaire** : La Société du Pôle de Compétitivité Monastir-El Fejja (mfcpole)

➤ **Domiciliation** : Centre Nawrez – B21 – Les Berges du Lac – Zone B – 1053 TUNIS

II - PROGRAMME DU LOTISSEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement du Pôle industriel et technologique de la Manouba présente les caractéristiques d'aménagement suivant :

II -1- ZONNING GLOBAL

Le Pôle industriel et technologique de la Manouba est divisé en 9 zones :

Zone Uibf : Lot industriel réservé aux activités d'ennoblissement et finissage dans le textile-habillement ainsi qu'aux activités complémentaires de dépôts, services, concourantes au développement de la zone.

Zone Uib : Lot industriel réservé aux activités Industrielles diverses ainsi qu'aux activités.

Zone Uia : Lot industriel réservé aux activités artisanales et de petits métiers

Zone UBa : Zone polyfonctionnelle de Commerces, Services, Bureaux, Services, Bancaires, de Sécurité d'Assurance, de Bureaux d'études, Laboratoires etc...d'activités socioculturelles et sportives d'accompagnement et d'activités diverses d'accompagnement des activités industrielles.

Zone UB : Zones réservées faisant partie d'un Centre de vie comportant diverses activités commerciales, de services de poste, bancaires, de sécurité, d'assurance de bureaux d'études, laboratoires etc..., de bureaux et d'activités socio-culturelles et sportives d'accompagnement.

Zone E : E1 – Foire
E2 – Centre Protection civile
E3 – Centrale et agence de Télécommunications

Zone UVa : Espaces Verts aménagés

Zone UVb : Espaces Verts boisés

Zone P : Lot réservé à un parking de stationnement

La répartition de ces zones se fait conformément au tableau ci-après :

| ZONNING PAR AMENAGEMENT | | SURFACES | % |
|------------------------------------------------------|------|------------------------|------|
| Superficie brute du titre | | 207 ha | |
| Superficie total à lotir en 1 ^{ère} tranche | | 116 ha | 100% |
| Zone d'Industries de Finissage de textiles | UIbf | 368 522 m ² | 31% |
| Zone Industries diverses | UIb | 340 106 m ² | 29% |
| Zone Petits Métiers | UIa | 24 389 m ² | 2% |
| Zone Polyfonctionnelle | UBa | 44 910 m ² | 4% |
| Zone Centre de Vie | UB | 24 433 m ² | 2% |
| Zone Equipements | E | 32 256 m ² | 3% |
| Espaces verts aménagés | UVa | 16 058 m ² | 2% |
| Espaces verts boisés | UVb | 14 216 m ² | 1% |
| Lot réservé à un Parking de stationnement | P | 40 092 m ² | 4% |
| Stations de refoulement SR1 &SR2 | | 1 235 m ² | 0.5% |
| Lot réservé au poste gaz | | 586 m ² | 0.5% |
| Emprise de la voirie | | 253 197 m ² | 21% |

Nombre de lots cessibles : 188 Lots

- Zone UIbf (4000m²< S<24000m²) : 34 Lots
- Zone UIa (2000m²< S<17000m²) : 30 Lots
- Zone UIb (500m²< S< 1400m²) : 65 Lots
- Zone UBa (700m²< S<17000m²) : 27 Lots
- Zone UB (500m²< S< 4000m²) : 20 Lots
- Zone E (1500m²< S<25000m²) : 3 Lots
- Zone SR : 2 Lots
- Poste Gaz : 2 Lots
- Zone UVa : 3 Lots
- Zone UVb : 2 Lots

II - 2 – CONSISTANCE DES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement du Pôle industriel et technologique de la Manouba comprennent les travaux suivants :

- Réseau de voirie : chaussée, trottoirs et accotements.
- Réseau des eaux usées.
- Réseau des eaux pluviales.
- Réseau d'éclairage public.
- Réseau d'électrification en MT/BT.
- Réseau d'alimentation en eau potable.
- Réseau d'alimentation en gaz naturel.
- Réseau anti-incendie.
- Réseau des télécommunications.
- Aménagement paysager.
- Matérialisation d'une clôture de protection du parc propriété de mfcpole.

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article 1 – Le cahier des charges

Le présent règlement du lotissement s'applique au lotissement dénommé **Pôle industriel et technologique de la Manouba**.

Il fixe les droits et obligations de l'aménageur qui est la Société du Pôle de Compétitivité Monastir -El Fejja (mfcpole) des acquéreurs ou des locataires des terrains lotis ainsi que les conditions de leurs cessions et aménagement.

Ce cahier des charges est 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

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

Le dossier de lotissement comporte les pièces graphiques suivantes :

- Un plan de situation du périmètre du lotissement à l'échelle 1/25 000^{ème}
- Un plan parcellaire coté à l'échelle 1/1 000^{ème}2Planches /1par Phase de réalisation.
- Un plan de zoning à l'échelle 1/2 000^{ème}1Planche Regroupant les deux phases.
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1 000^{ème}2Planches /1par Phase de réalisation.
 - * Numérotation, vocation et superficie des lots
 - * Tracé des voiries et des aires de stationnement
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/2 000^{ème} ... 1Planche Regroupant les deux phases.
- Un plan de masse à l'échelle 1/1 000^{ème} 2Planches /1par Phase de réalisation.
- Un plan de voirie à l'échelle 1/1 000^{ème} 2Planches /1par Phase de réalisation.

TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Article 3 – Textes 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.

Textes généraux :

- La 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° 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° 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° 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
- Loi n° 91-37 du 08/06/1991, portant création de l'Agence Foncière Industrielle.
- 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
- Loi n° 93-120 du 27/12/1993, portant promulgation du code d'incitation aux investissements.
- La loi n° 93-121 du 27 décembre 1993 relative à la création de la protection civile.
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994, portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- 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
- 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
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- 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° 94-1885 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° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles

- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.
- Décret n° 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° 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.
- Décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005 relatif à l'étude d'impact sur l'environnement fixant les catégories d'unités soumises aux études d'impact et celles soumises à cahiers de charges.
- 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° 2009-73 du 13 janvier 2009 relatif à la fixation des conditions et modalités de recouvrement des participations des occupants, des exploitants et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.

Textes spécifiques :

- Loi n° 2001-50 du 03/05/2001 relative aux entreprises des pôles technologiques.
- Loi n° 2007-09 du 27/12/2007 relative à l'initiative économique
- Arrêté du Premier ministre de la 09/06/2006 portant accréditation de la Société du Pôle de Compétitivité de Monastir-El Fejja
- Convention du 24/11/2006 signée entre l'Etat Tunisien et la Société du pôle de Compétitivité de Monastir El Fejja le 24/11/2006.
- Décret n°249/2004 en date du 26/01/2004 portant changement de vocation d'un terrain agricole à une vocation d'activités industrielles, situé à EL Fejja Gouvernorat de La Manouba .

Article 4 – Assistance, contrôle et approbation

Dans le but de réaliser le lotissement, mfcpole en ce qui le concerne se tient à la disposition de tout acquéreur et/ou de son architecte pour expliquer, en cas de besoin les clauses du présent cahier des charges.

Afin d'assurer la conformité des constructions à édifier aux prescriptions du présent cahier des charges, toute demande de permis de bâtir est soumise à l'accord préalable de mfcpole sur sa zone d'intervention puis à l'approbation de l'organisme public compétent, dont le visa doit figurer sur l'ensemble des plans et pièces écrites.

Article 5 - Insertion

L'obligation du respect de l'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement insérée dans tous les actes relatifs aux aliénations successives.

Article 6 - Résolution de la vente :

Faute pour l'acquéreur d'avoir rempli les obligations et engagements prescrits par la législation en vigueur ainsi que par le présent cahier des charges et le plan de lotissement qui lui est annexé, le mfcpole est en droit d'invoquer la résolution de plein droit l'acte de vente (promesse ou contrat de vente).

TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Article 7 – Engagement

L'aménageur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots.

Article 8 – Voiries, réseaux divers et aménagements

L'aménageur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries, réseaux divers et aménagements 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.

L'aménageur s'engage également à assurer les commodités suivantes :

8-1 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. Les réseaux seront être exécutés de manière à supporter les débits en rapport avec la destination des industries.

8-2 Eau potable :

Tous les lots seront approvisionnés en eau potable à raison de 40 m³/j/ha en pointe pour les lots des industries diverses et 400m³/j en pointe pour les industries de finissage de textile .

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

8-3 Électricité et gaz :

Tous les lots seront approvisionnés en énergie électrique et en gaz :

8-3-a Énergie électrique :

En moyenne tension et en basse tension à raison de 100kva/ha pour les activités des industries diverses et autres activités.

L'acquéreur alimenté en MT prendra à sa charge la totalité des dépenses relatives à la construction et l'équipement de son poste de transformation donnant sur la voirie.

8-3-b Gaz :

Tous les lots seront alimentés en gaz naturel par un réseau de distribution de 4 bars. Les lots situés dans la zone de finissage de textile seront alimentés par un réseau de distribution de 20 bars .

8-4 Télécommunication :

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

8-5 Eclairage public :

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

8-6 Sécurité anti-incendie :

Réalisation des poteaux de sécurité anti-incendie conformément aux prescriptions de l'Office National de la Protection Civile.

8-7 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 9 – Aménagements spécifiques

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

Article 10 – Entretien

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

Cette clause ne dispense pas l'aménageur, les concepteurs et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuelles et civiles, conformément à la législation en vigueur.

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

L'aménageur 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 12 - Réception définitive

Les travaux et viabilisation du lotissement ne sont déclarés achevés qu'après obtention obligatoire, par l'aménageur, des certificats de conformité (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 équipements d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office National de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Article 13 – Bornage des lots

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

Article 14 – Passation des viabilités et maintenance des réseaux

Après l'achèvement des travaux du lotissement conformément aux dispositions de l'article 12 du présent cahier des charges, l'aménageur est appelé à procéder à la passation des viabilités ou à la conclusion de contrats d'exploitation et de maintenance des réseaux respectifs, d'électricité et de gaz, d'adduction d'eau, d'assainissement et de télécommunication avec les concessionnaires publics concernés.

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 seront assurés par la société de gestion et d'exploitation du pôle industriel et technologique de la Manouba.

L'aménageur doit aussi fournir à la collectivité publique locale concernée, cinq (05) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.

Article 15 – 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 de la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, l'aménageur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à l'obtention de ce taux, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 14 du présent cahier des charges.

Article 16 – Contrat de vente

Le contrat de vente sera établi par le l'aménageur 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 et/ou des locataires aux règlements internes relatifs à l'organisation, à la gestion et à la maintenance du pôle

industriel et technologique définis par :

La société de gestion et d'exploitation.

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 17– Origine de propriété

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, l'aménageur 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 l'aménageur si le terrain n'est pas immatriculé.

Article 18 – Piquetage des lots

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

Article 19 – 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 20– 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 le Pôle 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 21 - Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Ce droit de morcellement n'est accordé qu'à l'aménageur

Article 22- 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 23 – Maintien de l'affectation des lots

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

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

Article 24 – Maintien de l'affectation des bâtiments

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

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

Article 25 – Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

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

Article 26 – 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 9 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

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 7 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

Article 27– 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 entamer la réalisation de ses bâtiments dans un délai n'excédant pas 12 mois à partir de la date de signature du contrat de cession. Il doit les achever dans un délai maximum de 24 mois à partir de la date de signature de contrat de cession.

Faute par l'acquéreur ou ses ayants droits d'avoir achevé l'exécution des travaux de construction dans les délais prévus ci-dessus, il sera tenu à compter de l'expiration de ces délais de participer aux frais d'entretien et de maintenance du pôle industriel et technologique conformément aux dispositions de l'article 39 du présent cahier des charges.

Article 28 - 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 des cas de force majeure.

Article 29 – Déchéance en cas d'inobservation des délais

Dans le cas où l'acquéreur ne réalise pas son projet dans les délais fixés dans le contrat de cession et prévues par les articles 27 et 28, il sera déchu de son droit sur le lot et ce, par arrêté du Ministère chargé de l'industrie.

Article 30 – 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 ou autres.

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

Toute détérioration des équipements et installations constatée comme étant le fait de l'acquéreur l'oblige à en subir toutes les retombées qui en découlent

Article 31 – Entretien des espaces privatifs

Afin d'assurer une qualité environnementale au Pôle, l'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par l'aménageur 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.

Article 32 – 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.

Article 33 – 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, 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.

33 - 1 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 du Pôle, 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 37 du présent cahier des charges.

33 - 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 l'aménageur.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les rejets bruts des industries de finissage seront acheminés par refoulement à la station d'épuration.

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 38- alinéa 5 du présent cahier des charges.

33 - 3 Eau potable

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

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

33 - 4 Électricité

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.

33 - 5 Gaz

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau gaz

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

33 - 6 Télécommunication

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

33 - 7 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.

33 - 8 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 8 du présent cahier des charges, il doit procéder à ses frais au re-calibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usage.

Article 34 – 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 35 – 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 l'aménageur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion de la zone, si elle est créée, 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 recouvert par l'aménageur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion du Pôle, en application des règles de droit commun.

Article 36 - 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 37 – Normes d'aspect architectural

Ce lotissement à caractère industriel doit répondre à des règles d'esthétique et d'harmonie.

Le mfcpole a le plein droit d'exiger des acquéreurs de respecter la volumétrie générale arrêtée par le règlement d'urbanisme et de donner son avis sur l'aspect architectural, les formes, le choix des matériaux et des textures.

L'acquéreur sera tenu de porter toute modification à son projet architectural conformément aux recommandations de l'aménageur dans un souci de maintenir un équilibre esthétique et une harmonie dans le lotissement.

Article 38 - 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 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.

Article 39 – Contribution à la maintenance et l'entretien de la zone

La gestion du pôle industriel et technologique (maintenance, entretien et gardiennage de tous les espaces extérieurs) sera assurée par la société de gestion et d'exploitation dès sa constitution.

L'acquisition ou la location d'un lot ou d'un bâtiment implique impérativement pour l'acquéreur ou le locataire l'obligation de participer aux dépenses inhérentes à l'entretien et à la maintenance du parc et de s'acquitter de sa contribution auprès de la société de gestion et d'exploitation.

Article 40 – 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 41 – 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 42 – 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 43 – Champ d'application

Le présent règlement d'urbanisme s'applique au terrain situé à El Fejja Gouvernorat de LA MANOUBA et réservé à la réalisation du pôle industriel et technologique de la Manouba. Ses dispositions s'appliquent aux personnes physiques ou morales de droit public ou privé propriétaires des lots ou locataires.

Article 43bis – Activités interdites

Il s'agit des activités strictement interdites sur tout le territoire du Pôle Industriel et ce à quelque titre que ce soit, ni temporairement ni à titre événementiel et quelque soit l'affectation du terrain : les trottoirs, dégagements revêtues ou non, espaces verts aménagés ou de protection et tout autre emprise.

- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles) quelque soit l'activité.
Ce type de construction ne pourra être utilisé que pour les locaux strictement de chantiers, exclusivement dans l'enceinte des terrains privés des industriels en période de réalisation de leurs travaux de construction et d'installation.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les tanneries et huileries.

Article 44 – Zoning

Les diverses zones définies par le lotissement sont référencées en Ilots et en lots. Le règlement du lotissement définit l'industrie et les activités par type et fait référence à leur situation sur le terrain.

Affectation UIbf: Lot industriel réservé aux activités d'ennoblissement et finissage dans le textile-habillement ainsi qu'aux activités complémentaires de dépôts entrepôts, services, concourantes au développement de la zone.

Affectation UIb: Lot industriel réservé aux activités Industrielles diverses ainsi qu'aux activités.

Affectation UIa: Lot industriel réservé aux activités artisanales et de petits métiers

Affectation UBa: Zone polyfonctionnelle de Commerces, Services, Bureaux, Services Bancaires, de Sécurité d'Assurance, de Bureaux d'études, Laboratoires etc... d'activités socio – culturels et sportives d'accompagnement et d'activités diverses d'accompagnement des activités industrielles.

Affectation UB : Zones réservées faisant partie d'un Centre de vie comportant diverses activités commerciales, de services de poste, bancaires, de sécurité, d'assurance de bureaux d'études, laboratoires etc..., de bureaux et d'activités socio -culturels et sportives d'accompagnement.

Affectation E : E1 – Foire
E2 – Centre Protection civile
E3 – Centrale et agence de Télécommunications
E4 – Centre de Formation

Affectation UVa : Espaces Verts aménagés

Affectation UVb : Espaces Verts boisés

Affectation P : Lot réservé à un parking de stationnement

CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE**A LA ZONE « Uibf »****ZONE DES INDUSTRIES DE FINISSAGE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles d'ennoblissement et finissage dans le textile et l'habillement y compris les activités qui leurs sont intégrés, ainsi que les dépôts ou entrepôts, les activités de services ainsi que les activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone de finissage de textile.

Cette zone concerne 34 lots couvrant une superficie totale de 368 522 m².

Section 1. - Utilisation du sol**Article 1 : Types d'activités interdites**

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

Article 2 : Types d'activités 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 30 m² sans jamais excéder 80 m² 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.
- La fabrication, le traitement, le finissage, la transformation, le façonnage de :
 - Tissus enduits de PVC, Polyuréthane ou toute autre matière.
 - Tout produit textile de quelque nature et origine qu'il soit et de tout corps synthétique ayant trait directement ou indirectement à la matière textile.
 - Tissus enduits, de feuillages plastiques et de tout corps synthétiques ayant trait directement ou indirectement à la matière plastique.

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 de brancardage et ramassage des ordures ménagères etc....

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 4 : Dessertes par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot, les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement collectées par les réseaux appropriés.

Des regards de visite seront exécutés à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Avant tout branchement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau, l'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique afin d'éviter tout refoulement.

Préalablement à tout raccordement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau public l'acquéreur demandera aux services compétents de l'administration une autorisation de déversement suivant la réglementation en vigueur.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents de l'administration ou des concessionnaires à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés à l'intérieur de son lot sous sa responsabilité, et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et mise à l'épreuve qu'ils estimeront nécessaires. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur. L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit permettre l'évacuation des eaux pluviales qui doivent nécessairement s'écouler librement par gravité. La stagnation des eaux sur le terrain à bâtir doit être combattue par le drainage et autres moyens appropriés.

Les eaux de pluie qui s'écoulent sur les terrasses des bâtiments et sur les surfaces imperméables (chaussées, trottoirs, aires de stationnement, etc. ...) doivent nécessairement être collectées à l'intérieur du lot par un réseau approprié et dirigées vers le réseau public d'évacuation.

4-4- Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Chacune des parcelles aura une surface minimale et une façade principale ou front minimum variable en fonction de sa taille :

- Pour les grands lots la surface minimale sera supérieure à 10000 m² et la façade principale égale ou supérieure à 100 mètres.
- Pour les petits lots la surface minimale sera supérieure à 4000 m² et la façade principale égale ou supérieure à 50 mètres.

| TABLEAU DES SURFACES | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------|
| TYPES | Nombre des lots : 34 Lots | |
| | N° du lot | surfaces |
| Zone de finissage (Ulb) : Lots de 4000m ² à 24000m ² | Ulb1 | 2 631 |
| | Ulb2 | 4 606 |
| | Ulb3 | 4 022 |
| | Ulb4 | 13 167 |
| | Ulb5 | 6 969 |
| | Ulb6 | 16 524 |
| | Ulb7 | 16 230 |
| | Ulb8 | 22 651 |
| | Ulb9 | 17 646 |
| | Ulb10 | 16 470 |
| | Ulb11 | 14 548 |
| | Ulb12 | 15 875 |
| | Ulb13 | 19 757 |
| | Ulb14 | 24 933 |
| | Ulb15 | 18 551 |
| | Ulb16 | 7 221 |
| | Ulb17 | 7 312 |
| | Ulb18 | 7 080 |
| | Ulb19 | 8 369 |
| | Ulb20 | 7 081 |
| | Ulb21 | 8 367 |
| | Ulb22 | 7 082 |
| | Ulb23 | 8 328 |
| | Ulb24 | 7 084 |
| | Ulb25 | 8 135 |
| | Ulb26 | 7 084 |
| | Ulb27 | 6 455 |
| | Ulb28 | 7 562 |
| | Ulb29 | 8 167 |
| | Ulb30 | 10 665 |
| | Ulb31 | 7 304 |
| | Ulb32 | 8 481 |
| | Ulb33 | 10 093 |
| | Ulb34 | 12 072 |
| | | 368 522 |

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

- a) par rapport aux limites d'emprises des routes d'Etat :

L'alignement du bâtiment le plus proche d'une route classée ou projetée est à implanter suivant un retrait défini par un arrêté d'alignement sans être inférieur à 15 mètres par rapport à la limite de la voie.

- b) par rapport aux limites d'emprises de la voie intérieure

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15 m au minimum.

- c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics

- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 10 mètres.

NB :

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait, sus indiquées, sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m^2 et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de la clôture principale.
- Le poste transfo pourra être édifié à la limite et sur l'une des extrémités des clôtures donnant sur rue. Il sera édifié dans l'axe des limites séparatives de deux lots mitoyens.
- 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

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 10m sauf pour les lots Ubf1, Ubf2, Ubf3, le retrait est de 5 mètres.

NB :

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

- 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 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 (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.

Le COS maximum autorisé est de 0,50 pour les lots d'une superficie inférieure à $10\,000\text{m}^2$ et 0,6 pour les lots d'une superficie supérieure à $10\,000\text{m}^2$, sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres pour tous les niveaux quelque soit leur nombre comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article 11 : Aspect extérieur

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 :

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 clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives. L'entrée principale sera marquée par un recul de 4 mètres minimum sur une largeur suffisante pour faciliter l'accès des gros engins et de camions semi-remorques (minimum 6m).

Les accès pré aménagés par l'aménageur seront respectés par l'acquéreur

Toute modification d'un accès est soumise à l'accord écrit préalable de l'aménageur. L'acquéreur est tenu dans tous les cas de procéder à sa charge au déplacement de l'accès ainsi qu'au rétablissement intégral de tous les ouvrages endommagés par ce changement (voiries, réseaux, signalisation, etc....)

4 - Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (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.

5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques 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,

Article 12: 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

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 doit rester supérieure ou égale à 10% de la surface totale du lot.

Article 13 : 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

13 - 1 : Espaces plantés et 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 et ne soit pas calée à plus de 1.2m par rapport à la cote de la voirie limitrophe.

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 coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.

Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Le CUF maximum sera de 1,5 pour les lots inférieurs à 10 000 m² de superficie.

Le CUF maximum sera de 1,2 pour les lots supérieurs à 10 000 m² de superficie.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « Uib» ZONE DES INDUSTRIES DIVERSES

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles diverses, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,

Cette zone concerne 65 lots couvrant une superficie totale de 340 106 m².

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles). Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

Article 2 : 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. 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

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 de brancardage, et ramassage des ordures ménagères etc....

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 4 : Dessertes par les réseaux**4-1- Branchement au réseau d'eau potable**

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement collectés par les réseaux appropriés.

Des regards de visite seront exécutés à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Avant tout branchement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau, l'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique afin d'éviter tout refoulement.

Préalablement à tout raccordement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau public l'acquéreur demandera aux services compétents de l'administration une autorisation de déversement suivant la réglementation en vigueur.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents de l'administration ou des concessionnaires à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés à l'intérieur de son lot sous sa responsabilité, et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et mise à l'épreuve qu'ils estimeront nécessaires. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur. L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit permettre l'évacuation des eaux pluviales qui doivent nécessairement s'écouler librement par gravité. La stagnation des eaux sur le terrain à bâtir doit être combattue par le drainage et autres moyens appropriés.

Les eaux de pluie qui s'écoulent sur les terrasses des bâtiments et sur les surfaces imperméables (chaussées, trottoirs, aires de stationnement, etc. ...) doivent nécessairement être collectées à l'intérieur du lot par un réseau approprié et dirigées vers le réseau public d'évacuation.

4-4- Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication

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

La STEG met à la disposition des acquéreurs de l'énergie électrique en moyenne tension qui alimentera des postes transfo à leur charge. Toutefois l'alimentation en basse tension restera disponibles et entièrement à la charge de l'acquéreur.

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Chacune des parcelles aura une surface minimale et une façade principale ou (front minimum) variable en fonction de sa taille :

- Pour les parcelles de petite taille la surface minimale sera 1500 m² et le front minimum sera de 40 mètres
- Pour les parcelles de taille moyenne la surface minimale sera de 4500 m² et le front minimum sera de 50 mètres
- Pour les parcelles de grande taille la surface minimale sera de 10.000m² et le front minimum sera de 100 mètres.

| TABLEAU DES SURFACES | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| TYPES | Nombre des lots : 65 Lots | |
| | N° du Lot | surfaces |
| Zone Industries diverses (Ulb) Lots de 2000m² à 17000m² | Ulb1 | 15 275 |
| | Ulb2 | 16 628 |
| | Ulb3 | 17 227 |
| | Ulb4 | 10 633 |
| | Ulb5 | 9 601 |
| | Ulb6 | 6 840 |
| | Ulb7 | 6 701 |
| | Ulb8 | 7 529 |
| | Ulb9 | 6 727 |
| | Ulb10 | 6 502 |
| | Ulb11 | 6 482 |
| | Ulb12 | 5 559 |
| | Ulb13 | 5 545 |
| | Ulb14 | 9 099 |
| | Ulb15 | 9 152 |
| | Ulb16 | 5 577 |
| | Ulb17 | 5 198 |
| | Ulb18 | 5 231 |
| | Ulb19 | 4 971 |
| | Ulb20 | 4 501 |
| | Ulb21 | 4 507 |
| | Ulb22 | 4 503 |
| | Ulb23 | 4 505 |
| | Ulb24 | 4 504 |
| | Ulb25 | 4 503 |
| | Ulb26 | 4 490 |
| | Ulb27 | 4 486 |
| | Ulb28 | 4 737 |
| | Ulb29 | 4 687 |
| | Ulb30 | 5 476 |
| | Ulb31 | 5 462 |
| | Ulb32 | 4 963 |
| | Ulb33 | 4 943 |
| | Ulb34 | 4 965 |
| | Ulb35 | 4 941 |
| | Ulb36 | 4 996 |
| | Ulb37 | 4 954 |
| | Ulb38 | 3 280 |
| | Ulb39 | 3 140 |
| | Ulb40 | 2 936 |
| | Ulb41 | 2 631 |
| | Ulb42 | 3 637 |
| | Ulb43 | 3 630 |
| | Ulb44 | 3 492 |
| | Ulb45 | 3 615 |
| | Ulb46 | 3 494 |
| | Ulb47 | 3 616 |
| | Ulb48 | 3 496 |
| | Ulb49 | 3 599 |

| | |
|-------|----------------|
| UIb50 | 3 498 |
| UIb51 | 3 583 |
| UIb52 | 3 614 |
| UIb53 | 3 697 |
| UIb54 | 3 538 |
| UIb55 | 3 614 |
| UIb56 | 3 662 |
| UIb57 | 3 680 |
| UIb58 | 3 664 |
| UIb59 | 3 662 |
| UIb60 | 3 711 |
| UIb61 | 3 582 |
| UIb62 | 2 504 |
| UIb63 | 2 446 |
| UIb64 | 2 312 |
| UIb65 | 2 173 |
| | 340 106 |

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

- a) par rapport aux limites d'emprises des routes d'Etat :

L'alignement du bâtiment le plus proche d'une route classée ou projetée est à implanter suivant un retrait défini par un arrêté d'alignement sans être inférieur à 15 mètres par rapport à la limite du terrain.

- b) par rapport aux limites d'emprises de la voie intérieure

Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15m par rapport aux voies de 18m et 10m par rapport aux voies de 15m.

- c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics

- Le retrait des bâtiments, par rapport aux emprises des ouvrages publics, sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($h/2$) avec un minimum de 10 mètres.

NB :

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait, sus indiquées, sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de $16m^2$ et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de la clôture principale.
- Le poste transfo pourra être édifié à la limite et sur l'une des extrémités des clôtures de façades donnant sur rue. Il sera édifié dans l'axe des limites séparatives de deux lots mitoyens.
- 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

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum respectif de 5 mètres, 7,5 mètres et 10 mètres selon la taille et le front de la parcelle. Pour les lots : UIb38, UIb39, UIb40, UIb41, UIb62, UIb63, UIb64, UIb65 le retrait est de 5 mètres. Pour les lots : UIb1, UIb2, UIb3, UIb4, UIb5 le retrait est de 10 mètres. Pour tous les autres lots UIb le retrait sera égal à 7,5 mètres.

NB :

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

- 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 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 (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.

Le COS maximum autorisé est de 0,50 pour les lots d'une superficie inférieure à 10 000 m² et 0,60 pour les lots d'une superficie supérieure à 10 000 m², sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,3 lors de la présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres pour tous les niveaux quelque soit leur nombre comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article 11 : Aspect extérieur

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 :

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 clôtures de façade en bordure de la voirie, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives, l'entrée principale sera marquée par un recul de 4 mètres minimum sur une largeur suffisante pour faciliter l'accès de camions semi-remorques et de gros engins (minimum 6m)

Les accès pré aménagés par l'aménageur seront respectés par l'acquéreur
Toute modification d'un accès est soumise à l'accord écrit préalable de l'aménageur. L'acquéreur est tenu dans tous les cas de procéder à sa charge au déplacement de l'accès ainsi qu'au rétablissement intégral de tous les ouvrages endommagés par ce changement (voiries, réseaux, signalisation, etc....)

- Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (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.

5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques 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.

Article 12 : 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

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 doit rester supérieur ou égal à 10% de la surface totale du lot.

Article 13 : 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

13 - 1 : Espaces plantés et 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 et ne soit pas calée à plus de 1.2m par rapport à la cote de la voirie limitrophe.

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 coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.

Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Le CUF minimum sera égal à 1,5 pour les lots dont la superficie est inférieure à 10 000 m².

Le CUF maximum sera égal à 1,2 pour les lots dont la superficie est supérieure à 10 000 m².

CHAPITRE IV : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE**A LA ZONE « Ula »****LES ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETIT METIERS**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités artisanales et de petits métiers, des activités de services, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone industrielle, des dépôts ou d'entrepôts.

Cette zone concerne 30 lots couvrant une superficie totale de 24 389 m².

Section 1. - Utilisation du sol**Article 1 : Types d'activités interdites**

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 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 (sablrière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.

Article 2 : 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. 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**

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 à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 : Dessertes par les réseaux**4-1- Branchement au réseau d'eau potable**

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement collectés par les réseaux appropriés.

Des regards de visite seront exécutés à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Avant tout branchement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau, l'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique afin d'éviter tout refoulement.

Préalablement à tout raccordement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau public l'acquéreur demandera aux services compétents de l'administration une autorisation de déversement suivant la réglementation en vigueur.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents de l'administration ou des concessionnaires à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés à l'intérieur de son lot sous sa responsabilité, et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et mise à l'épreuve qu'ils estimeront nécessaires. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur. L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit permettre l'évacuation des eaux pluviales qui doivent nécessairement s'écouler librement par gravité. La stagnation des eaux sur le terrain à bâtir doit être combattue par le drainage et autres moyens appropriés.

Les eaux de pluie qui s'écoulent sur les terrasses des bâtiments et sur les surfaces imperméables (chaussées, trottoirs, aires de stationnement, etc. ...) doivent nécessairement être collectées à l'intérieur du lot par un réseau approprié et dirigées vers le réseau public d'évacuation.

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

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Chacune de ces parcelles aura une surface variable d'un minimum de 400 m² et pouvant atteindre 1200 m² et une façade principale variant d'un minimum de 15mètres et allant jusqu'à 30 mètres.

| TABLEAU DES SURFACES | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| TYPES | Nombre des lots : 30 Lots | |
| | N° du Lot | surfaces |
| Zone Petits Métiers (Ula) Lots de 500m² à 1400m² | Ula1 | 1 410 |
| | Ula2 | 1 441 |
| | Ula3 | 519 |
| | Ula4 | 523 |
| | Ula5 | 526 |
| | Ula6 | 813 |
| | Ula7 | 815 |
| | Ula8 | 820 |
| | Ula9 | 826 |
| | Ula10 | 835 |
| | Ula11 | 840 |
| | Ula12 | 845 |
| | Ula13 | 846 |
| | Ula14 | 566 |
| | Ula15 | 569 |
| | Ula16 | 577 |
| | Ula17 | 1 305 |
| | Ula18 | 1 106 |
| | Ula19 | 613 |
| | Ula20 | 613 |
| | Ula21 | 835 |
| | Ula22 | 848 |
| | Ula23 | 848 |
| | Ula24 | 848 |
| | Ula25 | 848 |
| | Ula26 | 848 |
| | Ula27 | 848 |
| | Ula28 | 834 |
| | Ula29 | 612 |
| | Ula30 | 612 |
| | 24 389 | |

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

- Les constructions seront implantées en alignement obligatoire de 4 m par rapport à la voie intérieure de la zone et en retrait minimum obligatoire de 4 m sur les voies extérieures à la zone.

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

- Les constructions seront implantées en bande continue et sur les limites séparatives latérales.

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

- Néant.

Article 9 : 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 autorisé est de 0,70 sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait, avec obligatoirement un minimum de 0,4 lors de présentation de l'autorisation de bâtir.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Article 11 : Aspect extérieur

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 :

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 bardage horizontal.

4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie extérieure, auront une hauteur maximale de un mètre quatre vingt dix (1.90m) et doivent être légères c'est-à-dire constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 90 cm de hauteur maximum et surmonté d'une grille doublée de haies vives.

- Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètre vingt (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.

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,

Article 12 : 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 leurs lots les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

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

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

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.

Article 13 : 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

13 - 1 : Espaces plantés et 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 et ne soit pas calée à plus de 1.2m par rapport à la cote de la voirie limitrophe.

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 coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.

Le CUF maximum est égal à 2,1. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

CHAPITRE V : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE**A LA ZONE « UBa »****LA ZONE POLYFUNCTIONNELLE****Caractère de la zone :**

Il s'agit de zones polyfonctionnelles de forte densité constituées d'habitat, de bureaux, de commerce et de services. Elles sont en général en ordre continu où la hauteur des constructions peut atteindre R+6. Elles sont essentiellement situées le long de la voie locale RL581 et comportant des activités commerciales de 1^{ère} nécessité, des services Cafés, Restaurants, Salles d'exposition et Show-room, des Bureaux, des Administrations, des Laboratoires d'essais et d'Analyse, de l'animation Culturelle et Sportive : Salle de Sports, et mise en forme.

Cette zone concerne 27 lots couvrant une superficie totale de 44 910 m².

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**Article 1 - Types d'activités interdites :**

- 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'exploitation de toute carrière (sablrière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les tanneries et huileries.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Les types d'activités autorisées sous conditions dans ces zones sont les suivantes :

- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 - Accès et voiries :**

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 à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 - Desserte par les réseaux :**4-1- Branchement au réseau d'eau potable**

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement collectés par les réseaux appropriés.

Des regards de visite seront exécutés à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Avant tout branchement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau, l'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique afin d'éviter tout refoulement.

Préalablement à tout raccordement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau public l'acquéreur demandera aux services compétents de l'administration une autorisation de déversement suivant la réglementation en vigueur.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents de l'administration ou des concessionnaires à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés à l'intérieur de son lot sous sa responsabilité, et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et mise à l'épreuve qu'ils estimeront nécessaires. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur. L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

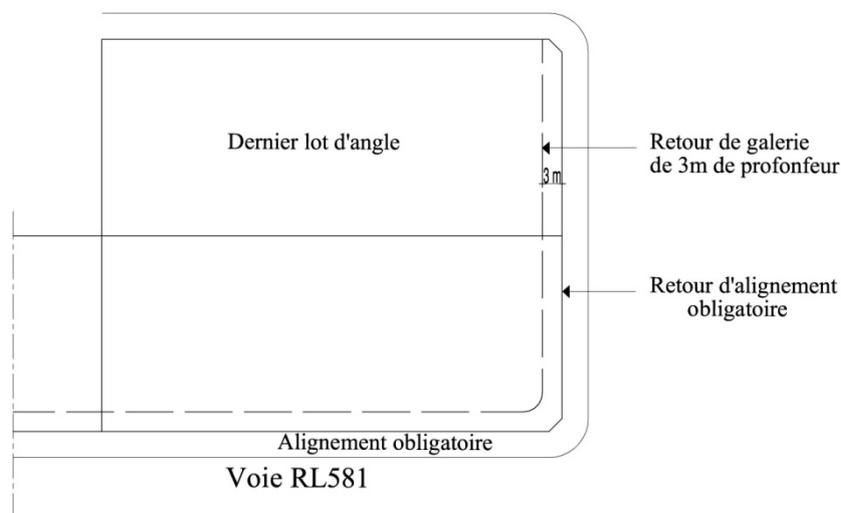
Pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 1000 m² et un front minimum de 30 mètres.

| TABLEAU DES SURFACES | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
| TYPES | Nombre de lots : 27 Lots | |
| | N° du lot | surfaces |
| Zone Polyfonctionnelle(UBa) Lots de 700m² à 2700m² | UBa1 | 2 480 |
| | UBa2 | 2 278 |
| | UBa3 | 1 419 |
| | UBa4 | 1 972 |
| | UBa5 | 1 978 |
| | UBa6 | 1 463 |
| | UBa7 | 1 957 |
| | UBa8 | 2 185 |
| | UBa9 | 1 120 |
| | UBa10 | 1 730 |
| | UBa11 | 1 592 |
| | UBa12 | 2 232 |
| | UBa13 | 1 285 |
| | UBa14 | 2 254 |
| | UBa15 | 865 |
| | UBa16 | 1 009 |
| | UBa17 | 2 039 |
| | UBa18 | 948 |
| | UBa19 | 860 |
| | UBa20 | 1 442 |
| | UBa21 | 1 442 |
| | UBa22 | 1 669 |
| | UBa23 | 1 705 |
| | UBa24 | 1 489 |
| | UBa25 | 1370 |
| | UBa20 | 1 453 |
| | UBa27 | 2 674 |
| | 44 910 | |

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

- Les lots situés le long de la contre allée de la voie RL581 et autour du giratoire seront en alignement obligatoire par rapport à la limite du lot jusqu'au plancher haut du 1^{er} Etage.
- Les constructions doivent prévoir des galeries de 3 mètres de profondeur édifiées en alignement sur le rez de chaussée.

Les alignements sur la limite du lot et les galeries de 3 mètres de profondeur seront également obligatoires pour les façades des lots en retour et en continuité dans les rues intérieures perpendiculaires jusqu'au dernier lot d'angle.



A l'exception des cas précédents l'obligation d'alignement sur les voies intérieures se fera sans obligation de création d'une galerie de 3 mètres au rez de chaussée.

- Pour les lots possédant une double façade sur la RL581 et la façade opposée arrière, l'alignement sur la façade arrière est facultatif.
- Les saillies constituées de volumes pleins ou de balcons semi-couverts ou ajourés : gannarias-loggias etc... sont autorisées à partir du premier étage sur une épaisseur de débordement maximale de 1.20 m et un linéaire maximum de 50% de la développée de façade sur rue véhiculaire.
- Les saillies par rapport aux retraits sur rues piétonnes sont interdites.

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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, jointives avec les constructions latérales voisines et en conformité par rapport aux retraits et alignements obligatoires imposés par l'article précédent n°6.

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

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

Article 9 – Coefficient d'occupation du sol : COS :

Le coefficient d'occupation du sol maximum sera égal à 0,6 (60% de la superficie du lot), calculé en projection des masses bâties non comprises les saillies sur les voies et les terrasses découvertes ou en pergola au rez de chaussée et tout volume ne dépassant pas 1.20 m par rapport au sol.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions :

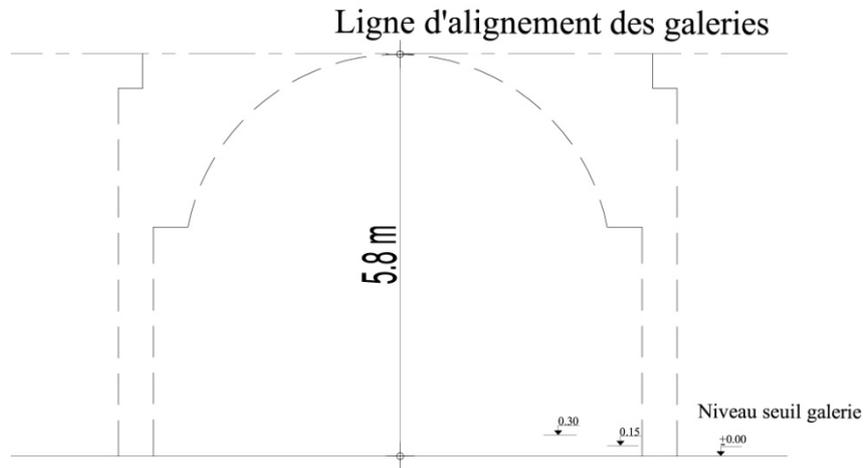
La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres soit R + 6 par rapport au niveau du trottoir.

La hauteur sous plafond du rez de chaussée doit être de six mètres (6 mètres) avec la possibilité de création de mezzanine partielle sur 50% de la superficie du RDC.

Le seuil maximum des galeries couvertes ne doit pas dépasser 0.30 mètres au dessus du niveau du trottoir tout en prenant toutes les précautions nécessaires pour assurer l'accessibilité aux handicapés et aux personnes âgées.

Article 11 – Aspect extérieur :

- Les lots comportant des façades en retrait par rapport à limite du lot peuvent ne pas être clôturés. Dans le cas contraire, les clôtures ne doivent pas être supérieures à 1.80 sur les façades donnant sur rue avec une partie pleine ne dépassant pas un mètre surmontée d'une partie de 0.80 m de hauteur ajourée à 50% maximum.
- Les clôtures mitoyennes seront pleines et ne doivent pas dépasser 2.20 mètres de hauteur.
- L'utilisation de matériaux de récupération pour la réalisation des clôtures est interdite.
- Le remplacement des clôtures en dur ou leur dédoublement par des clôtures vertes en haies vives taillées, ou un alignement d'arbres ou arbustes denses est souhaité.
- Les galeries semi couvertes à créer au rez de chaussée des bâtiments doivent être marquées par des ouvertures en formes diverses (Arcs etc...) de hauteur ne dépassant pas à leur point le plus haut une ligne supérieure d'alignement située à 5.80 m par rapport au niveau du trottoir.



Et ce quelque soit la hauteur de la côte seuil de la galerie variant de + 0.00 à + 0.30 m et la hauteur sous plafond du rez de chaussée de 6 m sous plafond par rapport à la côte seuil de cette galerie.

- Les bâtiments seront de couleurs compatibles avec celles des bâtiments voisins et cette coloration doit figurer dans le dossier de projet des façades et soumise pour autorisation de bâtir.

Article 12 – Stationnement :

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings.

Le stationnement à l'intérieur du lot devra se faire sur au moins 50% de l'espace libre du rez de chaussée soit 20% du COS et en sous sol des bâtiments construits.

Les besoins en places de parking seront calculés à raisons des :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts.

Article 13 – Espaces libres :

- Le quart du terrain libre au rez de chaussée soit 10% du COS total du lot sera obligatoirement réservé aux espaces verts plantés.
- 20% du COS sera réservé au stationnement à l'intérieur du lot au rez de chaussée.

13.1 - Espaces plantés et engazonnés :

Les 10% de la superficie du terrain aménagés en espaces verts seront couverts de gazon et plantés d'arbres, d'arbustes et de plantes ornementales à feuillage et fleuraison assurés durant toute l'année.

Le dédoublement des clôtures en dur ou leur remplacement par des rangées d'arbres ou des haies vives continues est recommandé pour enrichir l'aménagement paysager du lot et l'image de tout le lotissement.

13.2 – Aires de Stockage :

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

Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière CUF :

Le Coefficient d'utilisation (CUF) est le rapport de la surface hors œuvres de planchers construits par rapport à la surface totale du lot.

Le CUF maximum des lots UBa est égal à 3 (Trois) y compris la superficie de la galerie couverte du rez de chaussée et non compris le sous sol si sa hauteur ne dépasse pas 1.2 m au dessus du niveau du trottoir, de même que les éléments porteurs de structure les voûtes, les coupoles et les locaux de machinerie et techniques en terrasse dans une limite maximale de 50 m².

Les surfaces bâties occupées en saillies (balcons – loggias – séchoirs couverts etc...) hors saillies décoratives seront comptabilisées dans le calcul du CUF.

CHAPITRE VI : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE

A LA ZONE « UB »

ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE DE LA ZONE INDUSTRIELLE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, de services, des salles d'exposition et show room des activités pour les services des employés des unités industrielles et des visiteurs (Cafés, Restaurants, Hôtels, Mesjed, Jardin d'Enfants etc.), des Bureaux, des Administrations des Laboratoires d'essais et analyses et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone : Animation culturelle Centre de remise en forme et sport en salle.

Cette zone concerne 20 lots couvrant une superficie totale de 24 433 m²

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- 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'exploitation de toute carrière (sablrière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserves de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton.
- Les tanneries et huileries.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions les établissements administratifs, notamment les sièges sociaux, les succursales et agences bancaires ou d'assurances, bureau de poste sécurité (police) et Bureaux d'études.

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 de brancardages et ramassage des ordures ménagères etc...

Article 4 - Desserte par les réseaux :

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot, les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement collectées par les réseaux appropriés.

Des regards de visite seront exécutés à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Avant tout branchement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau, l'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique afin d'éviter tout refoulement.

Préalablement à tout raccordement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau public l'acquéreur demandera aux services compétents de l'administration une autorisation de déversement suivant la réglementation en vigueur.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents de l'administration ou des concessionnaires à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés à l'intérieur de son lot sous sa responsabilité, et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et mise à l'épreuve qu'ils estimeront nécessaires. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur. L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

Toute construction ou installation doit permettre l'évacuation des eaux pluviales qui doivent nécessairement s'écouler librement par gravité. La stagnation des eaux sur le terrain à bâtir doit être combattue par le drainage et autres moyens appropriés.

Les eaux de pluie qui s'écoulent sur les terrasses des bâtiments et sur les surfaces imperméables (chaussées, trottoirs, aires de stationnement, etc. ...) doivent nécessairement être collectées à l'intérieur du lot par un réseau approprié et dirigées vers le réseau public d'évacuation.

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

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

Article 5 : Surfaces des parcelles.

Les lots doivent avoir une surface minimale de 500 m² et un front minimum de 20 mètres.

| TABLEAU DES SURFACES | | |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------|
| TYPES | Nombre des lots : 20 Lots | |
| | N° du lot | surfaces |
| Zone Centre de Vie(UB) Lots de 500m ² à 4000m ² | UB1 | 4 171 |
| | UB2 | 918 |
| | UB3 | 1 375 |
| | UB4 | 1 997 |
| | UB5 | 1 175 |
| | UB6 | 1 051 |
| | UB7 | 1 029 |
| | UB8 | 1 082 |
| | UB9 | 799 |
| | UB10 | 688 |
| | UB11 | 1 851 |
| | UB12 | 1 025 |
| | UB13 | 943 |
| | UB14 | 728 |
| | UB15 | 653 |
| | UB16 | 1 071 |
| | UB17 | 1 153 |
| | UB18 | 722 |
| | UB19 | 1 055 |
| | UB20 | 947 |
| | 24 433 | |

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

- Les constructions seront édifiées en alignement avec un retrait obligatoire de 3 mètres au rez de chaussée traité en galerie semi-couverte.
- Les étages supérieurs seront réalisés en alignement obligatoire sans retraits par rapport à la limite du lot.
- L'épaisseur des bâtiments sera égale à 16 mètres maximum.
- Pour le lot UB1 le retrait par rapport aux voies sera égal à 15 mètres.

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

- Les constructions seront implantées en mitoyenneté obligatoire sur les limites latérales des parcelles.
- Le retrait minimum par rapport à la limite séparative arrière est de 7 mètres.
- Pour le lot UB1 le trait par rapport aux lots voisin sera égal à 5 mètres minimum.

Article 8 : 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 5 m.

Article 9 : 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 autorisé est de 0,60 y compris la galerie couverte sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Un sous sol peut être autorisé sur la totalité du lot à condition que sa hauteur ne dépasse pas 1.20 au dessus du trottoir hors épaisseur de 16 m du bâtiment.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 17 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

La hauteur sus plafond minimale du rez de chaussée sera égale à 6 mètres.

La galerie ne pourra en aucun cas être à plus 0.3 m (30m) au dessous du niveau du trottoir tout en prenant les dispositions nécessaires pour l'accès et la circulation des handicapés.

Article 11 : Aspect extérieur

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 :

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 bardage horizontal.

4 - Les clôtures mitoyennes arrière auront une hauteur maximale de deux mètre 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.

Article 12 : Stationnement

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les promoteurs devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leurs lots des surfaces nécessaires au stationnement en sous sol.

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter **au moins 40 %** 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.

13 - 1 : Espaces plantés et engazonnés:

L'espace effectivement planté et engazonné devra être **au moins égal à 15%** de la surface du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 15 % 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 sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.

Le CUF maximum est égal à 2,4 y compris la superficie de la galerie couverte du rez de chaussée et non compris les sous sol à condition que sa hauteur ne dépasse pas 1.20m au dessus du niveau du trottoir. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Le CUF maximum du lot UB1 sera égal à 1,2.

CHAPITRE VII : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « E » LA ZONE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Caractère de la zone :

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements projetés à caractère administratif, culturel, éducatif, sanitaire, etc.... en général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques locales et établissements publics).

Cette zone concerne 4 lots d'équipements couvrant une superficie totale de 32 256 m².

Des postes de transformation d'une superficie totale de 533 m²

Stations de Refoulement d'une superficie totale de 1235 m²

Et d'une station de gaz d'une superficie totale de 586 m²

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Type d'activités interdites :

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

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

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 à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot, les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement collectées par les réseaux appropriés.

Des regards de visite seront exécutés à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Avant tout branchement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau, l'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique afin d'éviter tout refoulement.

Préalablement à tout raccordement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau public l'acquéreur demandera aux services compétents de l'administration une autorisation de déversement suivant la réglementation en vigueur.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents de l'administration ou des concessionnaires à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés à l'intérieur de son lot sous sa responsabilité, et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et mise à l'épreuve qu'ils estimeront nécessaires. Tous ces travaux et essais resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur. L'exploitation et l'entretien de ces installations sont également à la charge de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

La taille et la forme de chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

| TABLEAU DES SURFACES | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| TYPES | Nombre des lots : 5lots | |
| | N° du lot | surfaces |
| Zone Equipements (E) Lots de 1500m ² à 25000m ² | E1 | 25 594 |
| | E2 | 4 390 |
| | E3 | 2 272 |
| | | 32 256 |
| | | |

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

Les constructions doivent être implantées en retrait, et ce en fonction du règlement de la zone.

Dans ce cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 (cinq) mètres de la limite du domaine public et l'espace libre devra être aménagé et ouvert au public.

Dans tous les cas, les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques.

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

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

Toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait approprié à l'équipement. Au cas où la construction est mitoyenne à une construction voisine, les volumes et les façades doivent constituer une unité architecturale.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Le COS maximum, toutes dépendances comprises, ne doit pas dépasser 0.5 soit au maximum 50% de la superficie du lot.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions:

Sous réserve du respect des dispositions prévues aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe avec un maximum de R + 3 soit 15 m maximum.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues relatives aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur la rue et 2 mètres sur les limites séparatives ;
- Les clôtures légères sur rue peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0,80 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives .

Article 12 - Stationnement :

Le stationnement à l'intérieur du lot doit se faire en fonction des besoins de l'équipement affecté au terrain et soumis à l'accord et à l'appréciation de la commission des permis de bâtir sur présentation d'un programme du projet.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

20% de l'espace libre soit 10% du CUF sera réservé aux espaces verts.

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

Le coefficient d'utilisation foncière maximum ne doit pas dépasser 2 (soit 2 fois la superficie du terrain).

CHAPITRE VIII : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « UVa » LA ZONE D'ESPACES VERTS

Caractère de la Zone

Il s'agit de zones vertes de toutes formes à aménager.

Surface : UVa1 : 15 074 m² ; UVa2 : 492 m² ; Uva3 : 492 m² ; Total : 16 058 m²

Section 1 – L'Utilisation du Sol

Article 1 - Types d'Activités interdites

- Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces plantés publics.

- Les défrichements et abattage d'arbres.

Article 2 – Sont autorisées sous conditions

- Les constructions d'ouvrages destinés à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics telles que murs - bahuts, trottoirs – aménagements de sol – plans d'eau – pergolas – kiosques ouverts en structure légère – Sculptures – les supports d'éclairage public.....

Section 2 – Condition d'Occupation du Sol

Article 3 – Accès et Voirie

L'espace est entièrement ouvert à la circulation piétonne tout stationnement véhiculaire y est interdit.

Article 4 – Desserte par les Réseaux

Le lot peut être desservi par un réseau d'irrigation matérialisé par des bornes ou robinets disposés de façon à ne pas nuire à l'esthétique et s'intégrer sur le site.

Le passage de réseaux d'infrastructures diverses (Eau – Electricité – Gaz – Télécom etc...) est autorisé en souterrain à condition de ne pas perturber l'équilibre de l'aménagement paysager. Leur passage doit être soumis pour avis devant une commission de suivi et de gestion du lotissement.

Article 5 - Surface et Forme des Parcelles

NEANT

Article 6 – Implantation des Constructions par rapport aux voies et Emprises d'ouvrages Publics

NEANT

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

NEANT

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article 9 – Coefficient d’Occupation du Sol (COS)

NEANT

Article 10 – Hauteur Maximale

Les kiosques ouverts ne doivent pas dépasser 4 mètres de hauteur dans leurs points les plus hauts.

Article 11 – Aspect Extérieur

NEANT

Article 12 – Stationnement

NEANT

Article 13 - Espaces Libres et Plantations

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés et entretenus.

Article 14 – Coefficient d’Utilisation Foncière (CUF)

NEANT

**CHAPITRE IX : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE
A LA ZONE « UVb »
LA ZONE D'ESPACES VERTS BOISES**

Caractère de la Zone

Il s'agit de zones vertes naturelles à boiser. Surface : 14 216 m²

Section 1 – L'Utilisation du Sol

Article 1 - Types d'Activités interdites

Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces plantés publics.

Les défrichements et abattage d'arbres.

Article 2 – Sont autorisées sous conditions

NEANT

Section 2 – Condition d'Occupation du Sol

Article 3 – Accès et Voirie

L'espace est entièrement ouvert à la circulation piétonne tout stationnement véhiculaire y est interdit.

Article 4 – Desserte par les Réseaux

NEANT

Article 5 - Surface et Forme des Parcelles

NEANT

**Article 6 – Implantation des Constructions par rapport aux voies et Emprises
d'ouvrages Publics**

NEANT

**Article 7 - Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives
de la parcelle**

NEANT

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article 9 – Coefficient d’Occupation du Sol (COS)

NEANT

Article 10 – Hauteur Maximale

NEANT

Article 11 – Aspect Extérieur

NEANT

Article 12 – Stationnement

NEANT

Article 13 - Espaces Libres et Plantations

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés et entretenus.
L’espace doit faire l’objet de campagnes de boisement et de plantation d’arbres alignés et de haies vives à la limite de la voirie et des limites avec les lots urbanisés.

Article 14 – Coefficient d’Utilisation Foncière (CUF)

NEANT

**CHAPITRE X : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE
A LA ZONE « P »
LA ZONE DE STATIONNEMENT :PARKING**

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone de stationnement réservée pour les voitures et les camions et poids lourds.
Surface : 40 092 m².

Section 1 – L'Utilisation du Sol**Article 1 - Types d'Activités Interdites**

- Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de cette zone en parking.

Article 2 – Sont autorisées sous conditions

- Les constructions d'ouvrages destinés à compléter l'aménagement de cette zone (murs de clôture – abri gardiennage – trottoirs – structures légères couvertes pour abriter les véhicules).

Section 2 – Conditions d'Occupation du Sol**Article 3 – Accès et Voirie**

Le parking est accessible par la voie publique.

Article 4 – Desserte par les Réseaux

NEANT

Article 5 - Surface et Forme de la Parcelle

NEANT

**Article 6 – Implantation des Constructions par Rapport aux Voies et Emprises
d'ouvrages Publics**

NEANT

**Article 7 - Implantation des Constructions par Rapport aux Limites Séparatives
de la Parcelle**

NEANT

Article 8 – Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété.

NEANT

ARTICLE 9 – Coefficient d’Occupation du Sol (COS)

NEANT

ARTICLE 10 – Hauteur Maximale

Les abris de véhicules en structure légère ne doivent pas dépasser 5 mètres de hauteur au point le plus haut.

ARTICLE 11 – Aspect Extérieur

NEANT

ARTICLE 12 – Stationnement

Tout le lot est réservé au stationnement.

ARTICLE 13 - Espaces Libres et Plantations

Afin de renforcer le caractère écologique et la qualité environnementale du lotissement et offrir aux parkings des surfaces ombragées recherchées pour protéger les véhicules contre l’ensoleillement intensif en saisons chaudes et les intempéries en saisons froides, les terres pleins séparant les places de parking et les allées de circulation piétonne seront ponctuées par des alignements d’arbres de types adaptés : à troncs effilés et longs et à feuillages présents durant toutes l’année.

ARTICLE 14 – Coefficient d’Utilisation Foncière (CUF)

NEANT