

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES INDUSTRIELLES MONSATIR-SAHLINE .....</b>	<b>5</b>
<b>I- SITUATION.....</b>	<b>5</b>
<b>II -CONTRAINTES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>PROJET DE LOTISSEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>I- PRESENTATION DU PARC D'ACTIVITES INDUSTRIELLES .....</b>	<b>6</b>
<b>II- PROGRAMME DU LOTISSEMENT.....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES .....</b>	<b>9</b>
Article 1 –Le cahier des charges .....	9
Article 2– Les pièces graphiques : .....	9
<b>TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 3 – TEXTES EN VIGUEUR : .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 4 – ASSISTANCE, CONTROLE ET APPROBATION : .....</b>	<b>11</b>
<b>TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR.....</b>	<b>13</b>
Article 7 – Engagement.....	13
Article 8 – Voiries, réseaux divers et aménagements .....	13
Article 9 – Aménagements spécifiques .....	13
Article 10 – Entretien .....	13
Article 11- Découverte d'objets 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 .....	14
Article 17– Origine de propriété.....	15
Article 18– Piquetage des lots.....	15
<b>TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....</b>	<b>16</b>
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 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 spécifique : .....	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 : .....	19
Article 38- Nuisance et Pollution : .....	20
Article 39 – Contribution à la maintenance et à l'entretien de la zone.....	20
Article 40– Hygiène et médecine du travail.....	21
Article 41– Assurance des constructions .....	21
Article 42 – Frais .....	21

<b>TITRE V REGLEMENT D'URBANISME</b> .....	<b>22</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>22</b>
Article 43- Champ d'application .....	22
Article 43bis - Activités interdites .....	22
Article 44 - Zoning.....	22
<b>CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « A »</b> .....	<b>23</b>
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 voirie .....	23
Article 4 : Dessertes par les réseaux.....	23
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	24
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises des ouvrages publics.....	25
c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics .....	25
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....	25
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	25
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	26
Article 11 : Aspect extérieur .....	26
Article 13 : Espaces libres .....	27
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière .....	27
<b>CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « B »</b> .....	<b>28</b>
Section 1. - Utilisation du sol.....	28
Article 1 : Types d'activités interdites.....	28
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions .....	28
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	28
Article 3 : Accès et voirie.....	28
Article 4 : Dessertes par les réseaux.....	28
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	29
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics ..	30
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....	31
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle .....	31
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	31
Article 11 : Aspect extérieur .....	31
Article 13 : Espaces libres .....	32
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.....	33
<b>CHAPITRE IV: REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « C »</b> .....	<b>34</b>
<b>ZONE DE PETITS LOTS</b> .....	<b>34</b>
Section 1. - Utilisation du sol.....	34
Article 1 : Types d'activités interdites .....	34
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions .....	34
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	34
Article 3 : Accès et voirie .....	34
Article 4 : Dessertes par les réseaux.....	34
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	35
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.	36
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....	36
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle .	36
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	36
Article 13 : Espaces libres .....	38
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière .....	38
<b>CHAPITRE V : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « D »</b> .....	<b>39</b>
<b>LES ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETIT METIERS</b> .....	<b>39</b>

Section 1. - Utilisation du sol.....	39
Article 1 : Types d'activités interdites.....	39
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions .....	39
Section 2. - Conditions d'occupation du sol.....	39
Article 3 : Accès et voirie.....	39
Article 4 : Dessertes par les réseaux.....	40
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	40
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics ..	41
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....	41
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle .....	41
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	41
Article 11 : Aspect extérieur .....	41
Article 13 : Espaces libres .....	42
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière .....	42
<b>CHAPITRE VI : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « CV ».....</b>	<b>43</b>
Section 1. - Utilisation du sol.....	43
Article 1 : Types d'activités interdites.....	43
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions .....	43
SECTION 2. - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	43
Article 3 : Accès et voirie .....	43
Article 4 : Dessertes par les réseaux.....	43
Article 5 : Surfaces des parcelles.....	44
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics ..	44
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 .....	45
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	45
Article 11 : Aspect extérieur .....	45
Article 13 : Espaces libres .....	46
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière .....	46
<b>CHAPITRE VII : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « E ».....</b>	<b>47</b>
<i>Article 1 - Type d'activités interdites :</i> .....	47
<i>Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :</i> .....	47
<i>Article 3 - Accès et voirie :</i> .....	47
<i>Article 4 - Desserte par les réseaux :</i> .....	47
<i>Article 5 - Surfaces des parcelles :</i> .....	47
<i>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics :</i> .....	48
<i>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :</i> .....	48
<i>Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle :</i> .....	48
<i>Article 9 - Coefficient d'occupation du sol (COS):</i> .....	48
<i>Article 10 - Hauteur maximale des constructions:</i> .....	48
<i>Article 11 - Aspect extérieur :</i> .....	48
<i>Article 12 - Stationnement :</i> .....	48
<i>Article 13 - Espaces libres et plantations :</i> .....	48
<i>Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière (CUF) :</i> .....	49
<b>CHAPITRE VIII : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « EV ».....</b>	<b>50</b>
Caractère de la Zone.....	50
<b>SECTION 1 – L'UTILISATION DU SOL.....</b>	<b>50</b>
Article 1 - Types d'Activités interdites.....	50
Article 2 – Sont autorisées sous conditions.....	50
<b>SECTION 2 – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL.....</b>	<b>50</b>
Article 3 – Accès et Voirie .....	50
Article 4 – Desserte par les Réseaux.....	50
Article 5 - Surface des Parcelles .....	50
Article 6 – Implantation des Constructions par rapport aux voies et emprises .....	50
d'Ouvrages Publics.....	50
Article 7 - Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives de la .....	50
parcelle.....	50

<i>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle</i> .....	50
<i>Article 9 – Coefficient d’Occupation du Sol (COS)</i> .....	51
<i>Article 10 – Hauteur Maximale</i> .....	51
Article 11 – Aspect Extérieur.....	51
<i>Article 12 – Stationnement</i> .....	51
<i>Article 13 - Espaces Libres et Plantations</i> .....	51
Article 14 – Coefficient d’Utilisation Foncière (CUF).....	51
<b>CHAPITRE IX : REGLEMENT D’URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « PK »</b> .....	<b>52</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	52
<b>SECTION 1 – L’UTILISATION DU SOL</b> .....	<b>52</b>
Article 1 - Types d’activités interdites.....	52
<i>Article 2 – Sont autorisées sous conditions</i> .....	52
<b>SECTION 2 – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL</b> .....	<b>52</b>
<i>Article 3 – Accès et voiries</i> .....	52
<i>Article 4 - Desserte par les réseaux</i> .....	52
<i>Article 5 - Surface des parcelles</i> .....	52
<i>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d’ouvrages publics</i> .....	52
<i>Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle</i> .....	52
<i>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle</i> .....	52
<i>Article 9 – Coefficient d’occupation du sol (cos)</i> .....	52
<i>Article 10 – Hauteur maximale</i> .....	53
Article 11 – Aspect extérieur.....	53
Article 12 – Stationnement.....	53
Article 13 - <i>Espaces libres et plantations</i> .....	53
Article 14 – coefficient d’utilisation foncière (cuf).....	53

# PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES INDUSTRIELLES MONSATIR-SAHLINE

## I- SITUATION

Le Parc d'activités industrielles Monastir-Sahline est projeté sur la plaine Garat Oued El Meleh au Sud Ouest de la ville de Monastir, à 2 km du Sud de la RR100 E, route reliant la ville de Monastir à Ouerdanine.

Il est délimité par :

- Au Nord Ouest par une piste en état de terre naturelle le séparant des titres fonciers privés
- Au Sud Est par le Technopole de Textile et d'Habillement,
- Au Sud Ouest par la piste reliant la RR100E avec le Technopole,
- Au Nord Est par la plaine d'El Hmada.

Administrativement, le site du projet est situé au niveau des limites des deux délégations de Monastir et Sahline. Le terrain alloué au projet est à l'origine propriété du domaine privé de l'Etat. Il couvre une superficie de 110 2953 m<sup>2</sup>.

## II -CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

- L'accès du parc d'activités industrielles Monastir-Sahline est assuré à partir de la route régionale RR100E, située à environ 2 Km au Nord-ouest de la zone.
- La topographie du site est douce à plane, les côtes NGT oscillent de 3.148 à 7.87 m. Une dépression traverse la zone de l'Ouest vers l'Est et constitue un écoulement naturel en cas de forte pluie.
- Les caractéristiques géotechniques du sol sont liées à leur nature lithologique, à la topographique et à sa relation avec le niveau des nappes souterraines et superficielles. L'examen de la carte géologique et les reconnaissances de terrain ainsi que les essais effectués au laboratoire ont montré une formation dominante de l'ère quaternaire constituée par des terrasses, des nappes alluviales, des éboulis et des croûtes. Il s'agit d'alluvions récentes recouvrant la plaine et la Garât. Ces alluvions sont constituées de limons brunâtres parfois sableux, dont les caractéristiques géotechniques sont médiocres. D'après les études antérieures dans la zone, 70% des éléments constituant les sols de Garât Oued El Maleh à Monastir sont inférieurs à 80 microns, l'indice de plasticité est compris entre 25 et 30. Le terrain peut être classé dans la catégorie des sols très peu perméables.
- Les sols sont de type alluvial, accumulés dans la dépression de Garât de Oued El Meleh. Mis à part l'existence de quelques activités agricoles (olivettes chétives et reboisement sur talus réalisé par la DGFE du Ministère de l'Agriculture), situées de part et d'autre de la piste d'accès au site du projet, le sol est caractérisé par sa pauvreté et sa salinité remarquable favorisant la croissance de quelques plantes halophytes.
- La zone du projet fait partie du versant Nord-Ouest du bassin d'Oued El Meleh (le seul réseau hydrographique intéressant de loin le projet).

Durant les années 60 et dans le cadre de protection de l'aéroport de Skanes Monastir, du site de l'ancien palais présidentiel et de la RN1 contre les inondations, plusieurs travaux d'aménagement furent réalisés dans la sebkha.

On note essentiellement les réalisations d'une digue calée à la côte 5.00m NGT et d'un canal de dérivation de l'Oued El Meleh (de 10m de large) constituant ainsi un barrage dont la cuvette de Garât Oued El Meleh constitue le réservoir, tandis que le canal de Khnis joue le rôle d'évacuateur de crues. Ces deux ouvrages constituaient dans l'ensemble un ouvrage déterminant pour le bon fonctionnement de la sebkha ainsi que pour la régulation de son niveau des plus hautes eaux qui se situe entre la côte de plus hautes eaux exceptionnelles, +5.00m NGT et la côte de plus hautes eaux centennales, +3.60m NGT.

## PROJET DE LOTISSEMENT

### I- PRESENTATION DU PARC D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : **Parc d'activités industrielles MONASTIR-SAHLINE**.

- **Superficie totale à lotir** : 110 2953 m<sup>2</sup>,
- **Titre foncier** : TPD 30 877 dont est extrait le TPD 45131 de mfcpole
- **Nom des propriétaires** : l'Agence Foncière Industrielle « A.F.I »  
: La société du Pôle de Compétitivité Monastir-El Fejja « mfcpole »
- **Domiciliations** : AFI : 9 et 13, Rue 8000 – Montplaisir-1002 Tunis-Belvédère  
: mfcpole : Centre Nawrez-B2.1-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 **Parc d'activités industrielles MONASTIR-SAHLINE** présente les caractéristiques d'aménagement suivantes :

#### II- 1- Zoning Global

Le **Parc d'activités industrielles MONASTIR-SAHLINE** est divisé en 8 zones :

- **Zone 'A'** : zone de grands lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'B'** : zone de moyens lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'C'** : zone de petits lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'D'** : zone d'activités artisanales et de petits métiers : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de services, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone.
- **Zone 'CV'** : zone affectée au centre de vie : il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfants, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.
- **Zone 'E'** : il s'agit des emplacements réservés aux équipements projetés à caractère d'utilité technique ; postes de transformation électrique ,station de refoulement des eaux ,équipement pour la centrale des télécommunications etc....
- **Zone 'EV'** : espaces verts à aménager à caractère d'agrément paysager au profit de l'aménagement.
- **Zone 'PK'** : il s'agit de zones réservées pour les stationnements des véhicules personnelles à usage public.

Zoning par aménagement	A.F.I	%	mfcpole	%
Superficie brute du titre	60 5261m <sup>2</sup>	100%	49 7692m <sup>2</sup>	100%
Zone aménagée	60 5261m <sup>2</sup>	100%	49 7692m <sup>2</sup>	100%
Superficies cessibles	46 1122m <sup>2</sup>	76.12%	38 5655m <sup>2</sup>	77.47%
Emprise de la voirie	10 5730m <sup>2</sup>	17.46%	9 6105m <sup>2</sup>	19.32%
Parkings	7103m <sup>2</sup>	1.17%	5066m <sup>2</sup>	1.02%
Espaces verts aménagées et ceinture verte	29550m <sup>2</sup>	4.90%	* 10404m <sup>2</sup>	2.10%
Equipements	1756m <sup>2</sup>	0.35%	462m <sup>2</sup>	0.09%
Nombre de lots cessibles :	115 lots		125 lots	
*Zone A (surf. > 6000m <sup>2</sup> )	24 lots		10 lots	
*Zone B (surf. 3000m <sup>2</sup> < S< 6000m <sup>2</sup> )	53 lots		58 lots	
*Zone C (surf.1300m <sup>2</sup> < S< 3000m <sup>2</sup> )	17 lots		33 lots	
*Zone D (surf. < 1300m <sup>2</sup> )	17 lots		20 lots	
*Zone CV (centre de vie)	04 lots		04 lots	

## II- 2-Consistance des travaux

Les travaux d'aménagement du **Parc d'activités industrielles de Monastir-Sahline** 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.

---

\*Au cause de la mitoyenneté avec un aménagement de même nature (Technopole industriel), la ceinture verte longeant cette partie (mfcpole) n'a pas été prévue sur toute la façade Sud Est.



# III-PLAN DE SITUATION





**TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES****Article 1 –Le cahier des charges**

Le présent règlement du lotissement s'applique au lotissement dénommé **Parc d'activités Industrielles MONASTIR-SAHLINE**.

Il fixe les droits et obligations des deux opérateurs ; aménageur et lotisseur: la Société du Pôle de Compétitivité Monastir /El Fejja (mfcpole) et l'Agence Foncière Industrielle (A.F.I), des acquéreurs ou des locataires des terrains lotis ainsi que les conditions de leurs cession 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<sup>ème</sup>
- Un plan topographique à l'échelle 1/2 000<sup>ème</sup> .....1Planche Regroupant les deux phases.
- Un plan parcellaire coté à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup> .....2Planches /1par Phase de réalisation.
- Un plan de zoning à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup> ..... 2Planches /1par Phase de réalisation.
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup> ..... 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<sup>ème</sup> ..... 1Planche Regroupant les deux phases.
- Un plan de masse à l'échelle 1/1 000<sup>ème</sup> ..... 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 l'aménageur et ou 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 de la 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,
- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle,
- 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,
- Décret n° 2007-1876 du 17 juillet 2007, portant déclassement d'une parcelle de terre du domaine public hydraulique au domaine privé de l'Etat,
- Décret n° 2008-2272 du 9 juin 2008, portant déclassement d'une parcelle de terre sise à Sabkhet Sahline, gouvernorat de Monastir, du domaine public maritime et son incorporation au domaine privé de l'Etat,
- 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,
- Courrier de l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) n° 01/0004772/08 du 08 février 2008 et relatif à la hauteur maximale autorisée des constructions.

**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, l'A.F.I et mfcpole sont 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 et le lotisseur s'engagent 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 et le lotisseur doivent réaliser à leur 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 et le lotisseur s'engagent 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 m<sup>3</sup>/j/ha en pointe.

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

#### 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.

#### 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 de l'aménageur et du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés.

Cette clause ne dispense pas l'aménageur, le lotisseur, 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 et le lotisseur 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 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 et le lotisseur doivent 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 le GMG ou la société de gestion et d'exploitation du parc d'activités industrielles.

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 du GMG ou 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 Parc Industriels définis par :
  - a- La société de gestion et d'exploitation.
  - b- ou le GMG dès sa constitution.

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

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

### **Article 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 Parc 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 parc d'activités industrielles conformément aux dispositions de l'article 41 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 prévue 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 Parc, 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 Parc, 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.

#### **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 38-5 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, ou le GMG, si ils sont créés, procèdera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par l'aménageur et/ou la structure chargée de la maintenance et de la gestion du Parc, ou par le GMG, 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.

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.

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

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades, toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement tel que définies à l'article 11 du règlement d'urbanisme ci-après (voir TITRE V).

### **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 à l'entretien de la zone**

La gestion du parc d'activités industrielles (maintenance, entretien et gardiennage de tous les espaces extérieurs) sera assurée par la société de gestion et d'exploitation ou par le GMG 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 ou du GMG.

**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 aux zones A, B, C, D et E du lotissement dénommé **Parc d'activités Industrielles MONASTIR-SAHLINE**. 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 Parc 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

Le **Parc d'activités industrielles MONASTIR-SAHLINE** est divisé en 8 zones :

- **Zone 'A'** : zone de grands lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'B'** : zone de moyens lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'C'** : zone de petits lots : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'D'** : zone d'activités artisanales et de petits métiers : il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de services, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'CV'** : zone affectée au centre de vie : il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, des activités pour les services du personnel des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfants, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone,
- **Zone 'E'** : il s'agit des emplacements réservés aux équipements projetés à caractère d'utilité technique ; postes de transformation électrique ,station de refoulement des eaux ,équipement pour la centrale des télécommunication etc....
- **Zone 'EV'** : espaces verts à aménager à caractère d'agrément paysager au profit de l'aménagement,
- **Zone 'PK'** : il s'agit de zones réservées pour les stationnements des véhicules personnelles à usage public.



## CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « A » ZONE DE GRANDS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, 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 34 lots (10 lots situés dans la tranche de mfcpole et 24 lots situés dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **28 01 62 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

### **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 (sablière 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 m<sup>2</sup> sans jamais excéder 80 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

### **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 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 gaz et aux lignes télécommunication devront se faire conformément aux prescriptions des services compétents.

**Article 5 : Surfaces des parcelles.**

Chacune de ces parcelles aura une surface minimale de 6000 m<sup>2</sup> et la façade principale variant de 60 mètres à 112 mètres.

TABLEAU DES SURFACES						
TYPES	TRANCHE MFCPOLE : 10 LOTS			TRANCHE AFI : 24 LOTS		
	N°	SURF(m <sup>2</sup> )		N°	SURF(m <sup>2</sup> )	
<b>ZONE A : GRANDS LOTS Supérieurs à 6000 m<sup>2</sup></b>	26	P	6202	1	A	6068
	27	P	6681	2	A	6078
	28	P	6557	3	A	6418
	29	P	6912	4	A	6117
	39	P	6010	30	A	6747
	40	P	6139	31	A	6170
	41	P	6715	32	A	6345
	42	P	6641	33	A	6495
	120	P	10836	43	A	9223
	121	P	9931	44	A	7976
				52	A	6982
				53	A	6018
				54	A	6371
				89	A	11986
				90	A	10357
				91	A	10571
				92	A	8507
				93	A	8491
				94	A	8475
				95	A	8460

			96	A	8458
			97	A	7831
			111	A	9370
			112	A	28024
<b>Sous total</b>					<b>72624</b>
<b>SURFACE TOTALE</b>					<b>280162</b>

## 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.

### 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, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur cette voie.

### 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 clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

- 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.

#### 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 réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

## Article 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 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 16 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

## 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, 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'aménageur et 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 m<sup>2</sup> de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts.

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

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

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

### **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.

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

## CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « B »

### ZONE DE MOYENS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, 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 111 lots (58 lots situés dans la tranche du mfcpole et 53 lots situés dans la tranche de l'A.F.I), couvrant une superficie totale de **40 83 15 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et le détail des surfaces.

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

#### **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 télécommunication**

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, 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 variant de 3000 m<sup>2</sup> à 6000 m<sup>2</sup> et la façade principale variant de 40 à 80 mètres.

TYPES	TRANCHE MFCPOLE : 58 LOTS		TRANCHE AFI : 53LOTS	
	N°	SURF(m <sup>2</sup> )	N°	SURF(m <sup>2</sup> )
<b>ZONE B : MOYENS LOTS de 3000 à 6000 m<sup>2</sup></b>	1	P 3859	5	A 5566
	2	P 3741	6	A 5337
	3	P 3838	7	A 3670
	4	P 3550	8	A 3200
	5	P 3347	9	A 3200
	6	P 3708	10	A 3200
	7	P 3449	13	A 3009
	8	P 3944	14	A 5622
	9	P 4100	15	A 5412
	10	P 3749	16	A 5182
	11	P 4820	17	A 3523
	12	P 3968	18	A 3719
	13	P 3297	19	A 3568
	14	P 3072	20	A 3418
	15	P 3194	21	A 3325
	16	P 3097	22	A 5067
	17	P 3090	23	A 5067
	18	P 3197	24	A 5067
	19	P 4120	25	A 3146
	20	P 4985	29	A 3473



	30	P	3577	34	A	4884
	34	P	3839	35	A	3605
	35	P	3344	36	A	5094
	38	P	3059	37	A	3557
	43	P	3251	42	*	3352
	44	P	3012	45	*	3092
	45	P	3054	49	A	3523
	46	P	3209	50	A	3477
	47	P	3417	55	A	4022
	48	P	4035	56	A	4138
	63	P	5375	57	A	3711
	64	P	3504	58	A	3824
	66	P	3459	59	A	4019
	67	P	3453	60	A	5005
	68	P	3551	61	A	3971
	69	P	3652	62	A	4390
	70	P	3618	63	A	3111
	94	P	4951	64	A	3601
	96	P	3942	65	A	3299
	97	P	3737	66	A	3682
	98	P	3835	98	A	5140
	99	P	3936	99	A	3971
	100	P	4037	100	A	3906
	101	P	4138	101	A	4922
	105	P	4246	102	A	4727
	107	P	4898	103	A	4409
	108	P	5706	104	A	4432
	109	P	3360	105	*	4460
	110	P	3165	106	*	4593
	111	P	3761	107		5847
	112	P	3656	108		3950
	113	P	4161	109		4009
	114	P	3957	110		4538
	115	P	3415			
	116	P	3424			
	117	P	3312			
	118	P	3466			
	119	P	3043			
<i>Sous total</i>			<b>216680</b>	<b>191635</b>		
SURFACE TOTALE			<b>408315</b>			

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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.

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

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

### - 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 5 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<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

- 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 5m.

**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 réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.
- Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

**Article 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 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 16 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

**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, 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'aménagement et 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 m<sup>2</sup> de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts.

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

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

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

## 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.

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

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

### ZONE DE PETITS LOTS

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles, 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 50 lots (33 lots situés dans la tranche du mfcpole et 17 lots situés dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **12 24 45 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et le détail des surfaces.

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

#### **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 télécommunication**

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, 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 variant de 1300 m<sup>2</sup> à 3000 m<sup>2</sup> et une façade principale variant de 35 à 70 mètres.

TYPES	TRANCHE MFCPOLE : 33 LOTS		TRANCHE AFI : 17 LOTS			
	N°	SURF(m <sup>2</sup> )	N°	SURF(m <sup>2</sup> )		
<b>ZONE C: PETITS LOTS de 1300 à 3000 m<sup>2</sup></b>	21	P	2878	11	A	2653
	22	P	2800	12	A	2819
	23	P	2800	26	A	2800
	24	P	2758	27	A	2758
	25	P	2912	28	A	2800
	31	P	2622	38	A	2800
	32	P	2580	39	A	2758
	33	P	2622	40	A	2800
	36	P	2800	41	A	2800
	37	P	2800	46	A	2921
	49	P	2112	47	A	2834
	50	P	2236	48	A	2705
	51	P	2270	51	A	2548
	52	P	2240	67	A	1785
	53	P	2179	68	A	1764
	54	P	2492	69	A	1764
	55	P	2294	70	A	1878
		56	P	2454		
	57	P	2494			
	58	P	2500			

	59	P	2652			
	60	P	2504			
	61	P	2396			
	62	P	2170			
	65	P	2286			
	71	P	1921			
	72	P	1555			
	73	P	1931			
	95	P	2290			
	102	P	1957			
	103		1949			
	104		1999			
	106	P	2763			
<i>Sous total</i>			<b>79 258</b>	<b>43 187</b>		
SURFACE TOTALE			<b>122445</b>			

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

- Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.
- 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 5 mètres.
- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.
- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.

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

- 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 5m.
- 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 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 14 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

## 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, 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 m<sup>2</sup> de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> d'ateliers et d'entrepôts.

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

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

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



## 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.

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 entretenue. 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 1.5. Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

**Disposition particulière :** Sauf dispositions contraires, le lot N°106 à vocation industrielle est réservé en option pour l'édification d'un arrondissement de la Commune de Sahline-Mootamar.

A ce titre dérogé, il sera appliqué au terrain le règlement de la zone avec vocation d'Equipement.

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

### LES ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETIT METIERS

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

Cette zone concerne 37 lots (20 lots situés dans la tranche du mfcpole et 17 lots situés dans la tranche de l'A.F.I), couvrant une superficie totale de **23 726 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

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

#### **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 au nu de la limite de propriété sur voie.

Les lots profitants de deux voies d'accès devront obligatoirement réserver leurs entrées de service (chargement, déchargement etc.) sur la voie arrière de 13m de largeur destinée à cet effet.

La seconde voie de 15m de largeur recevra les accès nobles des édifices (show room, administration, etc.)

**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 télécommunication**

Tous les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique, 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 variant de 330 m<sup>2</sup> à 1295 m<sup>2</sup> et une façade principale variant de 15 à 40 mètres.

TABLEAU DES SURFACES				
TYPES	TRANCHE MFCPOLE : 20 LOTS		TRANCHE AFI : 17 LOTS	
	N°	SURF(m <sup>2</sup> )	N°	SURF(m <sup>2</sup> )
<b>ZONE D: PETITS METIERS Inférieurs à 1300 m<sup>2</sup></b>	74 P	612	71 A	477
	75 P	680	72 A	330
	76 P	561	73 A	330
	77 P	561	74 A	330
	78 P	606	75 A	330
	79 P	607	76 A	330
	80 P	561	77 A	330
	81 P	561	78 A	330
	82 P	680	79 A	330
	83 P	615	80 A	330
	84 P	605	81 A	505
	85 P	680	83 A	1295
	86 P	561	84 A	1294
	87 P	561	85 A	1292
	88 P	606	86 A	1291

	89 P	606	87 A	1290
	90 P	562	88 A	1225
	91 P	562		
	92 P	680		
	93 P	620		
<i>Sous total</i>		<b>12087</b>		<b>11639</b>
<b>SURFACE TOTALE</b>		<b>23726</b>		

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

- Le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 5 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.

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

- Les constructions seront en bande, le retrait sera de 5 m à partir de la limite du lot avant et arrière.

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

- Les lots de cette zone ne pourront pas recevoir plus d'un corps de bâtiment

### 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 résulte du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 10 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

### 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, 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**

Pour cette zone de petits métiers il n'est pas prévu d'obligation de stationnement à l'intérieur des lots. Des Parkings en nombre suffisants (au moins 2 par lots soit prévus à cet effet)

Pour leurs besoins spécifiques complémentaires, les promoteurs aménageons leurs besoins en parkings à l'intérieur des leurs lots respectifs sans que cela ne se fasse au détriment d'un minimum de 10% de la surface du lot à aménager en espaces plantés.

### **Article 13 : Espaces libres**

Les parties non construites recevront :

- 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.

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 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 VI : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « CV »**

### **ZONE AFFECTEE AUX CENTRES DE VIE DE LA ZONE INDUSTRIELLE**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de première nécessité, de services, des activités offrant des services du personnel aux unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels, mosquée, jardin d'enfants, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone concerne 8 lots (4 lots situés dans la tranche du mfcpole et 4 lots situés dans la tranche de l'AFI), couvrant une superficie totale de **1 2171 m<sup>2</sup>**. Voir l'article 5 pour la numérotation et les détails des surfaces.

#### **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 (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 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.

#### **SECTION 2. - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 3 : Accès et voirie**

Les accès aux lots sont aménagés en vue d'un accès direct sans gêne, directement sur les trottoirs longeant les parkings prévus à l'effet de contenir les flux des usagers.

En aucun cas et sous quelque motif que ce soit les activités des acquéreurs ou leur locataires ne peuvent déborder sur des limites foncières des lots.

##### **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 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 la société gestionnaire et 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 télécommunication

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

### Article 5 : Surfaces des parcelles.

TYPES	TRANCHE A.F.I		TRANCHE mfcpole	
	N°	SURF(m <sup>2</sup> )	N°	SURF(m <sup>2</sup> )
<b>ZONE E : CENTRE DE VIE</b>	CVA1	1548	CVP1	1342
	CVA2	1613	CVP2	1524
	CVA3	1967	CVP3	1168
	CVA4	1995	CVP4	1014
Sous Total		<b>7123</b>		<b>5048</b>
SURFACE TOTALE		<b>1 2171</b>		

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

- Il peut être envisagé de s'aligner sur les limites foncières en cas d'aménagement d'une galerie ne devront pas avoir une largeur libre de moins de 2.50m.
- En l'absence de galerie un retrait de 2.75m à aménagé et distingué par une bordure arasé et d'un calpinage distinctif sur lequel l'exploitant peut étendre ses activités sans jamais déborder sur les trottoirs publics.

Ce retrait peut être exploité en espace vert entrecoupé par les accès aux locaux.

- Il peut être prévu une alternance harmonieuse des galeries et retraits au gré de l'acquéreur.
- un seul bateau d'accès véhiculaire est autorisé pour satisfaire le passage des besoins propres en parkings nécessairement à prévoir à l'intérieur des lots en RDC ou en sous sol le cas échéant. Ce bateau sera nécessairement aménagé sur l'une des deux extrémités du parking attenant.
- En étage, et quelque soit l'option d'aménagement prévu en RDC il ne peut être autorisé de saillies en aplomb des limites foncières des lots.

Toutefois seront tolérés les surépaisseurs (max 0.20m) à caractère de traitement de parois extérieures pour l'affirmation d'un traitement architectural évident.

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

L'accolement aux lots industriels mitoyens peut réaliser sans retrait :

- a) Sur toute la mitoyenneté au RDC sans dépasser la cote +5.00m comptée à partir de la coté trottoir attenant.

- b) Sur une profondeur maximale de 12.00m à compter de la limite foncière du lot sur voie publique correspondant à la profondeur maximale des bâtiments en étage et sur toute la hauteur autorisée.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) sans être inférieur à 5m.

Aucune baie ni ouverture ni ouvrage de quelque nature que ce soit ne doit être envisagé sur ce pignon (gaine, évacuation, alimentation, etc.) pouvant nécessiter un accès depuis le lot mitoyen.

La retour de façade en profondeur (à limites intérieures des 12 m autorisés) sera également nu de toute ouvertures et baies sur un minimum de 3m.

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

Il ne peut être prévu plus d'un corps de bâtiment assurant ainsi une continuité urbaine sur tout le développé en façades donnant sur la voie publique.

En cas d'interruption en étages le retrait entre deux façades dont l'une au moins est percé de baies, le retrait entre elles serait au moins égal à la hauteur de celle qui fait face à ces baies avec un minimum de 5m.

### **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 en RDC est de 1 sous réserve de respect des dispositions relatives aux marges de retraits et celles relatives aux règlements d'hygiène et de sécurité des biens et de personnes.

Aux étages le cos est déterminé par le respect de la profondeur maximale du bâtiment qui ne doit pas dépasser 12m comptés à partir de la limite foncière sur voie publique quelque soit le choix d'emprise au RDC (avec ou sans galerie).

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

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 18 mètres comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction et ce, en respectant les hauteurs maximales suivantes, autorisées par l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA) :

- 47 m pour la côte NGT du terrain + hauteur des bâtiments, avec obligation de signalisation lumineuse en toiture , au delà des 33m
- 37 m pour la hauteur des éléments minces (poteaux électriques, pylônes, minaret, etc.) avec obligation de signalisation lumineuse en toiture, au delà des 33m

### **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.

### **Article 12: Stationnement**

Tout stationnement sur la voirie de desserte et parkings publics est strictement interdit pour les besoins propres des acquéreurs qui se doivent d'assurer leur besoin en stationnement à l'intérieur des lots.

Les besoins propres en stationnement doivent satisfaire aux normes suivantes :



- 1 place de parking pour 100m<sup>2</sup> de commerces, show room, services assimilés.
- 1 place de parking pour 50m<sup>2</sup> de bureaux.

### **Article 13 : Espaces libres**

Les parties non construites devront satisfaire aux besoins en :

- Aires de stationnement et de manœuvre des véhicules.
- Espaces plantés et engazonnés.

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

Sont envisagés sur les parties non construites.

#### **13 - 2 : Aires de stockage**

Un local pour les ordures découlant des activités du centre est obligatoirement à prévoir sur les lots aussi proche que possible des accès véhiculaires aménagés à l'intérieur des lots pour faciliter l'accès aux véhicules de ramassage.

Les abords du local devront nécessairement être protégés par un écran visuel épargnant les lots espaces publics et lots riverains.

Le local devrait être maintenu propre ne constituant aucune gêne pour l'entourage.

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

En cas d'aménagement d'un sous sol celui-ci n'est pas compté dans le cumul du CUF tant que la cote carrelage du plancher qui le surmonte (RDC) n'a pas dépassé le niveau (+1.20m). Au delà de cette cote le sous sol serait comptabilisé.

## CHAPITRE VII : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE A LA ZONE « E »

### ZONE AFFECTEE AUX 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).

#### 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 :*

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

##### *Article 5 - Surfaces des parcelles :*

TABLEAU DES SURFACES				
TYPES	TRANCHE MFCPOLE : 3 LOTS		TRANCHE AFI : 7 LOTS	
	N°	SURF(m <sup>2</sup> )	N°	SURF(m <sup>2</sup> )
<b>ZONE E: EQUIPEMENT</b>	1EPPT	42	1EAPT	42
	2EPPT	42	2EAPT	42
	3EPPT	42	3EAPT	42
	4EPPT	42	4EAPT	42
	5EPPT	42	5EAPT	42
	6EPPT	42	6EAPT	42
	7EPPT	42	7EAPT	42
	8EPPT	42	8EAPT	42
	9EPPT	42	9EAPT	42
	10EPPT	42	10EAPT	42
	11EPPT	42	82EASR	936
			EATELE	400
<i>Sous total</i>		<b>462</b>	<b>1756</b>	
SURFACE TOTALE		<b>2218</b>		

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.

**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.

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.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 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 « EV »****ZONE AFFECTEE AUX ESPACES VERTS AMENAGES****Caractère de la Zone**

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

**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 des Parcelles**

TABLEAU DES SURFACES				
TYPES	TRANCHE MFCPOLE : 4 LOTS		TRANCHE AFI : 4 LOTS	
	N°	SURF(m <sup>2</sup> )	N°	SURF(m <sup>2</sup> )
<b>ZONE EV: ESPACE VERT AMENAGE</b>	EVP1	807	EVA1	903
	EVP2	1012	EVA2	1140
	EVP3	685	EVA3	755
	EVP4	757	EVA4	567
<i>Sous total</i>		<b>3261</b>	<b>3365</b>	
SURFACE TOTALE		<b>6626</b>		

**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 parcelle**

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 « PK »

### ZONE AFFECTEE AUX PARKINGS

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone de stationnement réservée pour les voitures à l'exception des camions et poids lourds.

#### **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 strictement réservées à abriter les véhicules).

#### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article 3 – Accès et voiries**

Le parking est accessible par la voie publique.

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

NEANT

##### **Article 5 - Surface des parcelles**

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>				
<b>TYPES</b>	<b>TRANCHE MFCPOLE : 4 LOTS</b>		<b>TRANCHE AFI : 4 LOTS</b>	
	<b>N°</b>	<b>SURF(m<sup>2</sup>)</b>	<b>N°</b>	<b>SURF(m<sup>2</sup>)</b>
<b>ZONE PK: PARKING</b>	PKP1	1417	PKA1	1530
	PKP2	1435	PKA2	1411
	PKP3	1596	PKA3	1876
	PKP4	1551	PKA4	2286
<i>Sous total</i>		<b>5999</b>	<b>7103</b>	
<b>SURFACE TOTALE</b>		<b>13102</b>		

##### **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 parcelle**

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