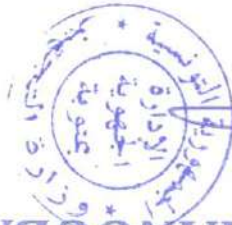


PROJET DE LOTISSEMENT  
DU POLE INDUSTRIEL D'EL FEJJA  
LA MANOUBA

REPUBLIQUE TUNISIENNE  
GOUVERNORAT DE LA MANOUBA  
DELEGATION DE LA MORNAGUA  
POLE DE COMPETITIVITE  
MONASTIR - EL FEJJA

www.mfcpole.com  
MONASTIR - EL FEJJA  
POLE DE COMPETITIVITE  
القطر التنموي المنستير الفجا



25 سبتمبر 2012

المدير الجهوي للتنمية  
جمال السجوق  
2012 25 سبتمبر



رئيس مصلحة التنمية العمرانية

الموافقية المنستير

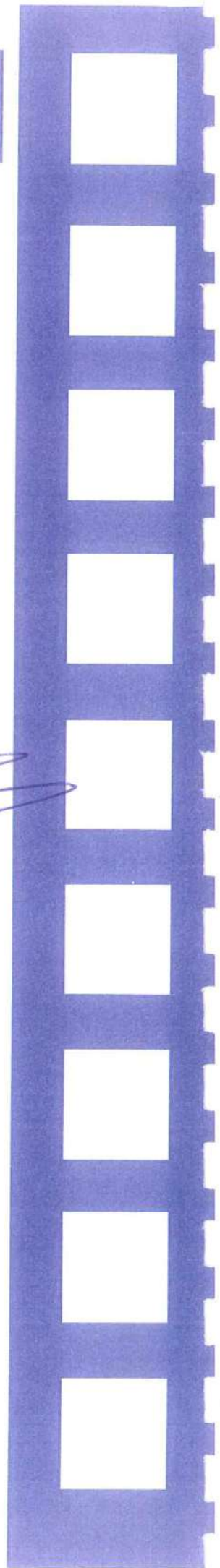
PREPARATION & REALISATION DES CHARGES

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.



رأي اللجنة التنموية للمنستير  
بتاريخ 25 سبتمبر 2012  
الموافقية





SOMMAIRE

5	PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU POLE INDUSTRIEL D'EL FEÏJA
5	I - PRESENTATION
6	II - DESCRIPTION GENERALE DU POLE INDUSTRIEL D'EL FEÏJA/LA MANOUBA
14	TITRE PREMIER: OBJET DU CAHIER DES CHARGES
14	Article Premier - Le cahier des charges
14	Article 2 - Les pièces graphiques
14	Article 3 - servitudes spéciales
14	TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES
14	Article 4 - Les textes en vigueur
14	Article 5 - Insertion
16	TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
16	Article 6 - Engagement
16	Article 7 - Conditions d'exploitation des lots
16	Article 8 - Piquetage des lots
16	Article 9 - Gestion et maintenance
16	Article 10 - maintien de l'affectation dans lots destinés à l'usage public
16	Article 11 - Entretien
16	Article 12 - Voiries, réseaux divers et aménagements
17	Article 13 - Réalisation des travaux par tranches
18	Article 14 - Contrat de vente
18	Article 15 - Origine de propriété
18	Article 16 - Découverte d'objet d'art ou de valeur
18	Article 17 - Aménagements spécifiques
18	Article 18 - Bornage des lots
18	Article 19 - Réception définitive
19	TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS
19	Article 20 - Engagement
19	Article 21 - Morcellement
19	Article 22 - Remembrement
19	Article 23 - Autorisations
19	Article 24 - Maintien de l'affectation des lots
19	Article 25 - Maintien de l'affectation des bâtiments
19	Article 26 - Activités non compatibles avec la vocation du lotissement
19	Article 27 - Délais d'exécution des travaux
20	Article 28 - Utilisation des espaces publics
20	Article 29 - Règlement d'hygiène et de voirie
20	Article 30 - Voiries, réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots
22	Article 31 - Dégradaation de l'état des équipements
22	Article 32 - Aménagements spécifiques
22	Article 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur
22	Article 34 - Normes d'aspect architectural





23	TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME
23	CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
24	CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION : 1- ZONE « U1b »
24	Section 1 – Utilisation du sol
24	Article 1 – Types d'activités interdites
24	Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions
24	Section 2 – Conditions d'occupation du sol
24	Article 3 – Accès et voiries
24	Article 4 – Dessertes par les réseaux
24	Article 5 – Surfaces des parcelles
25	Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics
25	Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles
26	Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle
26	Article 9 – Coefficient d'occupation du sol
26	Article 10 – Hauteur maximale des constructions
26	Article 11 – Aspect extérieur
26	Article 12 – Stationnement
27	Article 13 – Espaces libres
27	Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière
28	2- ZONE « U1a »
29	Section 1 – Utilisation du sol
29	Article 1 – Types d'activités interdites
29	Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions
29	Section 2 – Conditions d'occupation du sol
29	Article 3 – Accès et voiries
29	Article 4 – Dessertes par les réseaux
29	Article 5 – Surfaces des parcelles
30	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
30	Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle
30	Article 9 – Coefficient d'occupation du sol
30	Article 10 – Hauteur maximale des constructions
30	Article 11 – Aspect extérieur
30	Article 12 – Stationnement
31	Article 13 – Espaces libres
31	Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière
32	3- ZONE « UBa »
32	Section 1 – Utilisation du sol
32	Article 1 – Types d'activités interdites
32	Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions

33	Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....
33	Article 9 – Coefficient d'occupation du sol .....
33	Article 10 – Hauteur maximale des constructions .....
34	Article 11 – Aspect extérieur .....
34	Article 12 – Stationnement .....
34	Article 13 – Espaces libres .....
34	Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière .....
36	4- ZONE «UB» .....
36	Section 1 – Utilisation du sol .....
36	Article 1 – Types d'activités interdites .....
36	Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions .....
36	Section 2 – Conditions d'occupation du sol .....
36	Article 3 – Accès et voiries .....
36	Article 4 – Dessertes par les réseaux .....
36	Article 5 – Surfaces des parcelles .....
37	Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.....
37	Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....
37	Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....
37	Article 9 – Coefficient d'occupation du sol .....
37	Article 10 – Hauteur maximale des constructions .....
37	Article 11 – Aspect extérieur .....
38	Article 12 – Stationnement .....
38	Article 13 – Espaces libres .....
38	Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière .....
39	5- ZONE «E» .....
39	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 voiries .....
39	Article 4 – Dessertes par les réseaux .....
39	Article 5 – Surfaces des parcelles .....
40	Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics.....
40	Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles .....
40	Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....
40	Article 9 – Coefficient d'occupation du sol .....
40	Article 10 – Hauteur maximale des constructions .....
40	Article 11 – Aspect extérieur .....
40	Article 12 – Stationnement .....
41	Article 13 – Espaces libres .....
41	Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière .....
42	6- ZONE « Uva » .....
42	Section 1 – Utilisation du sol .....
42	Article 1 – Types d'activités interdites .....
42	Article 2 – Types d'activités autorisées sous conditions .....
42	Section 2 – Conditions d'occupation du sol .....
42	Article 3 – Accès et voiries .....
42	Article 4 – Dessertes par les réseaux .....
42	Article 5 – Surfaces des parcelles .....







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

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT  
DU POLE INDUSTRIEL D'EL FEJJA / LA MANOUBA

1.1- PRESENTATION

La Société du Pôle de Compétitivité Monastir-El Fejja "mfcpole" lance le nouveau pôle industriel d'El Fejja / la Manouba, Ce pôle industriel et technologique sera réservé à des activités diverses : les industries diverses et petits métiers en leur assurant une assise complémentaire animée par des activités polyfonctionnelles.

1.2 - SITUATION

Le pôle industriel d'El Fejja / la Manouba situé dans la localité d'El Fejja du Gouvernorat de la Manouba s'étend sur une superficie de l'ordre de 210 hectares. Le choix de cet emplacement a été fait dans le cadre de la stratégie Nationale visant le développement de nouveaux noyaux urbains dans le Grand Tunis.

La localité d'El Fejja est un noyau urbain en développement dotée d'un Plan d'Aménagement Urbain. Son développement sera assuré par la création du pôle industriel objet de la présente ainsi que par la réalisation du lotissement résidentiel contigu confié à l'Agence Foncière de l'Habitat.

La première tranche du lotissement couvrira 116 hectares, répartis en 106 hectares pour les industries diverses, petits métiers et des zones polyfonctionnelles et de 10 hectares réservés pour les activités complémentaires de centre de vie, d'exposition et activités concurrentes ainsi que d'une esplanade recevant un espace vert et des parkings.

Le terrain est délimité de la manière suivante :

- \*Au Nord Est ..... : réserve agricole locale ;
- \*Au Nord Ouest ..... : la route RL 581 qui la sépare du projet résidentiel en cours de réalisation par l'AFH et qui se développe sur quelques 220 Ha.
- \*Au Sud Est ..... : la ZNA
- \*Au Sud Ouest ..... : la route RL 40 reliant ZAGHOUAN par EL FAHS.

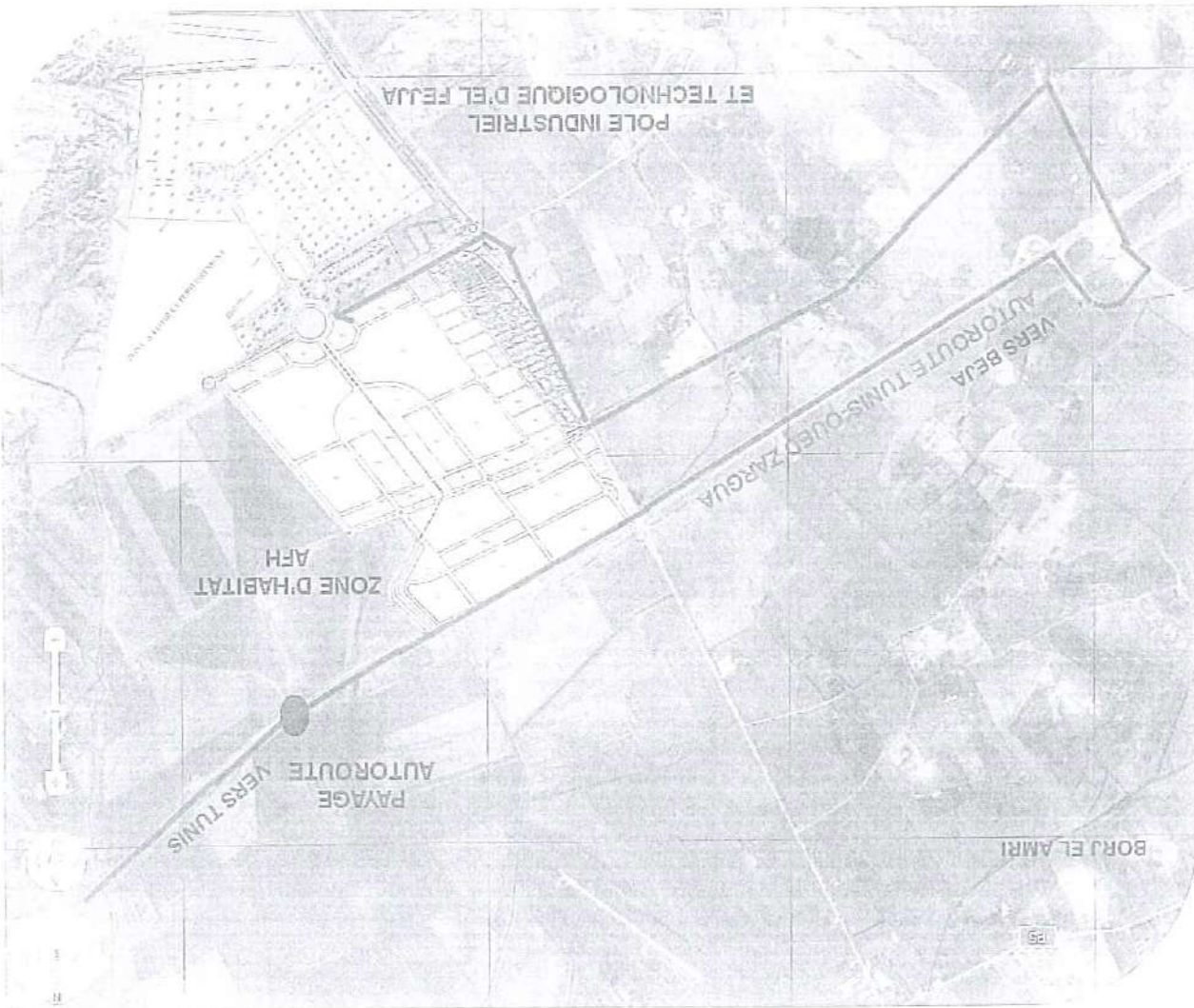
1.3 – LA PROPRIETE

La propriété du terrain revient à la Société « mfcpole » à concurrence de 116Ha acquis du domaine de l'Etat ; les 94 Ha restants sont répartis de la manière suivante :

- o 13,5 Ha à la station d'épuration des eaux industrielles et urbaines ; STEP.
- o 19,5 Ha à l'emprise des lignes de transport électrique.
- o 61 Ha constituant une réserve foncière à lotir ultérieurement.







## II- DESCRIPTION GENERALE DU POLE INDUSTRIEL D'EL FEJJA / LA MANOUBA

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : Pôle industriel d'El Fejja / la Manouba

Le terrain concerné par le lotissement couvre une superficie de 116 hectares, pris sur la superficie totale de la zone de 210 hectares soit :

- > Superficie totale à lotir : 116 hectares ;
- > Titre foncier : 14265 (TPD 49426)
- > Nom du propriétaire : La Société du Pôle de Compétitivité Monastir-El Fejja (mfcpole)
- > Domiciliation : Grand boulevard du Lac ; immeuble BIAT, 2<sup>ème</sup> étage, les Berges du Lac 1053 Tunis

### II.1 - PROGRAMME DU LOTISSEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement du Pôle Industriel d'El Fejja / la Manouba présente les caractéristiques d'aménagement suivantes :

#### II-1-a- ZONNING GLOBAL

La première tranche du Pôle industriel d'El Fejja / la Manouba objet du présent lotissement est divisée en 08 zones réparties sur les 116 Ha propriété de la Société « mfcpole »

Zone U1b: Zone réservée aux activités Industrielles diverses.

Zone U1a: Zone réservée aux activités artisanales et de petits métiers



Zone Uba: Zone polyfonctionnelle de commerces, services, bureaux, laboratoires, d'activités socioculturelles et sportives, d'activités diverses et d'habitat.  
 Zone Ub: Zone constituée des lots formant le Centre de vie qui regroupe diverses activités commerciales et de services laboratoires et d'activités socioculturelles et sportives et d'activités diverses.  
 Zone E : E1 – Centre d'expositions et d'activités concurrentes ;  
 E2 – Terrain réservé pour les besoins de l'Office National de la Protection civile;  
 E3 – Terrain réservé pour les besoins de la Centrale et agence de Télécommunications.  
 Zone Uva: Espaces Verts aménagés.  
 Zone UVb: Espaces Verts boisés.  
 Zone P : Lots réservés au parking de stationnement.  
 Trois autres zones se répartissent sur le reste du terrain propriété du Domaine de l'Etat soit:  
 Zone non aedificandi : Emprise des lignes de transport électrique.  
 Zone de la station d'épuration.  
 Zone d'extension: Réserve foncière à lotir ultérieurement.

La répartition de ces zones de la première tranche de lotissement se fait conformément au tableau ci-après:

ZONNING PAR AMENAGEMENT		SURFACES		%
Superficie totale brute de la zone		210 ha		
Superficie à lotir en 1 <sup>ère</sup> tranche		116 ha		100%
Zone Industries diverses	Uib	701 992 m <sup>2</sup>		60.5%
Zone Petits Métiers	Uia	23 208 m <sup>2</sup>		2%
Zone Polyfonctionnelle	Uba	39061 m <sup>2</sup>		3.3%
Zone Centre de Vie	Ub	38 792 m <sup>2</sup>		3.3%
Zone Equipements	E	6 662 m <sup>2</sup>		0.5%
Postes transfos	PT	480 m <sup>2</sup>		0.04%
Poste Gaz	PG	45 m <sup>2</sup>		0.004%
Station de retoulement SR1	SR	500 m <sup>2</sup>		0.04%
Zone verte aménagée	Uva	26 917 m <sup>2</sup>		2.3%
Zone verte équipée	UVb	14 715 m <sup>2</sup>		1.2%
Lot réservé à un Parking de stationnement	P	34 300 m <sup>2</sup>		2.9%
Allées piétonnes	AP	5713 m <sup>2</sup>		0.5%
Emprise de la voirie		267 615		23,416

Les surfaces seront précises définitivement après leur piquetage par l'OTC.

#### Nombre de lots cessibles

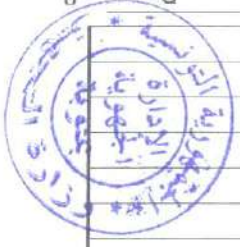
: 265 Lots

- Zone Uib
- Zone Uia
- Zone Uba
- Zone Ub
- Zone E
- Postes transfos
- Poste gaz
- Zone SR
- Zone Uva
- Zone UVb
- Allées piétonnes
- Zone Uib
- Zone Uia
- Zone Uba
- Zone Ub
- Zone E
- Postes transfos
- Poste gaz
- Zone SR
- Zone Uva
- Zone UVb
- Allées piétonnes

- : 100 Lots
- : 26 Lots
- : 52 Lots
- : 39 Lots
- : 02 Lots
- : 16 Lots
- : 01 Lot
- : 01 Lot
- : 17 Lots
- : 01 Lot
- : 10 Lots







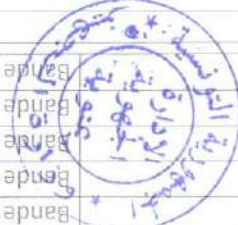
ZONE DES INDUSTRIES DIVERSES :UIB		
N° du Lot	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Typologie
UIB1	15 275	isolé
UIB2	16 628	isolé
UIB3	17 227	isolé
UIB4	10 633	isolé
UIB5 (ne peut pas être vendu qu'après apurement de la situation)	10 756	isolé
UIB6	6 840	isolé
UIB7	6 547	isolé
UIB8	7 529	isolé
UIB9	6 727	isolé
UIB10	6 502	isolé
UIB11	6 334	isolé
UIB12	5 559	isolé
UIB13	5 400	isolé
UIB14	9 099	isolé
UIB15	9 023	isolé
UIB16	5 577	isolé
UIB17	5 175	isolé
UIB18	5 231	isolé
UIB19	4 971	isolé
UIB20	4 501	isolé
UIB21	4 434	isolé
UIB22	4 435	isolé
UIB23	4 432	isolé
UIB24	4 438	isolé
UIB25	4 503	isolé
UIB26	4 490	isolé
UIB27	4 486	isolé
UIB28	4 737	isolé
UIB29	4 687	isolé
UIB30	5 477	isolé
UIB31	5 387	isolé
UIB32	4 885	isolé
UIB33	4 872	isolé
UIB34	4 883	isolé
UIB35	4 866	isolé
UIB36	4 996	isolé
UIB37	4 878	isolé
UIB38	3 280	isolé
UIB39	3 140	isolé
UIB40	2 936	isolé
UIB41	2 631	isolé
UIB42	3 637	isolé
UIB43	3 630	isolé
UIB44	3 492	isolé
UIB45	3 615	isolé
UIB46	3 494	isolé
UIB47	3 616	isolé
UIB48	3 420	isolé
UIB49	3 599	isolé
UIB50	3 422	isolé
UIB51	3 583	isolé
UIB52	3 633	isolé

TOTAL ZONE DES INDUSTRIES DIVERSES		ZONE DES PETITS METIERS : UIA	
N° du Lot		Surfaces (m <sup>2</sup> )	
UIb53	isolé	3 703	isolé
UIb54	isolé	3 524	isolé
UIb55	isolé	3 601	isolé
UIb56	isolé	3 600	isolé
UIb57	isolé	3 680	isolé
UIb58	isolé	3 576	isolé
UIb59	isolé	3 662	isolé
UIb60	isolé	3 711	isolé
UIb61	isolé	3 582	isolé
UIb62	isolé	2 504	isolé
UIb63	isolé	2 446	isolé
UIb64	isolé	2 312	isolé
UIb65	isolé	2 173	isolé
UIb66	isolé	2 490	isolé
UIb67	isolé	4 485	isolé
UIb68	isolé	3 911	isolé
UIb69	isolé	13 208	isolé
UIb70	isolé	6 928	isolé
UIb71 (construction abandonné à démolir)	isolé	16 524	isolé
UIb72	isolé	10439	isolé
UIb73	isolé	22 651	isolé
UIb74	isolé	17 646	isolé
UIb75	isolé	16 470	isolé
UIb76	isolé	14 548	isolé
UIb77	isolé	15 875	isolé
UIb78	isolé	19 757	isolé
UIb79	isolé	24 934	isolé
UIb80	isolé	18 551	isolé
UIb81	isolé	7 251	isolé
UIb82	isolé	7 312	isolé
UIb83	isolé	7 050	isolé
UIb84	isolé	8 376	isolé
UIb85	isolé	7 081	isolé
UIb86	isolé	8 367	isolé
UIb87	isolé	7 082	isolé
UIb88	isolé	8 358	isolé
UIb89	isolé	7 084	isolé
UIb90 (construction abandonné à démolir)	isolé	8 105	isolé
UIb91	isolé	7 084	isolé
UIb92	isolé	6 455	isolé
UIb93	isolé	7 564	isolé
UIb94	isolé	8 167	isolé
UIb95	isolé	10 665	isolé
UIb96	isolé	7 304	isolé
UIb97	isolé	8 481	isolé
UIb98	isolé	10 093	isolé
UIb99	isolé	12 069	isolé
UIb100	isolé	5 787	isolé
701 992		701 992	
UIa1 (ne peut pas être vendu qu'après apurement de la situation)		Surfaces (m <sup>2</sup> )	
UIa2	isolé	1213	isolé
UIa3	isolé	711	isolé





TOTAL ZONE DES PETITS METIERS		ZONE POLYFONCTIONNELLE : Uba	
N° du Lot	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Typologie	
Ua4	717	isolé	
Ua5	877	isolé	
Ua6	873	isolé	
Ua7	884	isolé	
Ua8	889	isolé	
Ua9	898	isolé	
Ua10	903	isolé	
Ua11	908	isolé	
Ua12	911	isolé	
Ua13	748	isolé	
Ua14	754	isolé	
Ua15	1310	isolé	
Ua16	995	isolé	
Ua17	882	isolé	
Ua18	835	isolé	
Ua19	848	isolé	
Ua20	848	isolé	
Ua21	848	isolé	
Ua22	848	isolé	
Ua23	848	isolé	
Ua24	848	isolé	
Ua25	835	isolé	
Ua26	929	isolé	
<b>23 208</b>			
UBa1	619	Bande continue	
UBa2	504	Bande continue	
UBa3	506	Bande continue	
UBa4	581	Bande continue	
UBa5	627	Bande continue	
UBa6	510	Bande continue	
UBa7	512	Bande continue	
UBa8	677	Bande continue	
UBa9	752	Bande continue	
UBa10	703	Bande continue	
UBa11	704	Bande continue	
UBa12	775	Bande continue	
UBa13	776	Bande continue	
UBa14	707	Bande continue	
UBa15	708	Bande continue	
UBa16	762	Bande continue	
UBa17	485	Bande continue	
UBa18	512	Bande continue	
UBa19	512	Bande continue	
UBa20	635	Bande continue	
UBa21	607	Bande continue	
UBa22	516	Bande continue	
UBa23	516	Bande continue	
UBa24	569	Bande continue	
UBa25	567	Bande continue	
UBa26	503	Bande continue	
UBa27	511	Bande continue	
UBa28	664	Bande continue	





TOTAL ZONE POLYFONCTIONNELLE		ZONE CENTRE DE VIE : UB	
N° du Lot	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Typologie	
UBa29	719	Bande continue	
UBa30	611	Bande continue	
UBa31	730	Bande continue	
UBa32	751	Bande continue	
UBa33	831	Bande continue	
UBa34	737	Bande continue	
UBa35	737	Bande continue	
UBa36	756	Bande continue	
UBa37	598	Bande continue	
UBa38	1593	isolé	
UBa39	606	Bande continue	
UBa40	1636	isolé	
UBa41	829	Bande continue	
UBa42	609	Bande continue	
UBa43	636	Bande continue	
UBa44	1554	isolé	
UBa45	648	Bande continue	
UBa46	651	Bande continue	
UBa47	634	Bande continue	
UBa48	602	Bande continue	
UBa49	658	Bande continue	
UBa50	1485	isolé	
UBa51	1677	isolé	
UBa52	1753	isolé	
UBa29	719	Bande continue	
UBa30	611	Bande continue	
UBa31	730	Bande continue	
UBa32	751	Bande continue	
UBa33	831	Bande continue	
UBa34	737	Bande continue	
UBa35	737	Bande continue	
UBa36	756	Bande continue	
UBa37	598	Bande continue	
UBa38	1593	isolé	
UBa39	606	Bande continue	
UBa40	1636	isolé	
UBa41	829	Bande continue	
UBa42	609	Bande continue	
UBa43	636	Bande continue	
UBa44	1554	isolé	
UBa45	648	Bande continue	
UBa46	651	Bande continue	
UBa47	634	Bande continue	
UBa48	602	Bande continue	
UBa49	658	Bande continue	
UBa50	1485	isolé	
UBa51	1677	isolé	
UBa52	1753	isolé	
UB1	4020	Bande continue	
UB2	918	Bande continue	
UB3	1375	Bande continue	
UB4	1997	Bande continue	
UB5	1175	Bande continue	
UB6	1051	Bande continue	
UB7	1025	Bande continue	
UB8	1082	Bande continue	
UB9	799	Bande continue	
UB10	688	Bande continue	
UB11	1851	Bande continue	
UB12	1025	Bande continue	
UB13	735	Bande continue	
UB14	866	Bande continue	
UB15	906	Bande continue	
UB16	863	Bande continue	
UB17	1022	Bande continue	
UB18	1101	Bande continue	
UB19	891	Bande continue	
UB20	966	Bande continue	
UB21	592	Bande continue	
UB22	496	Bande continue	
UB23	521	Bande continue	
UB24	842	Bande continue	
UB25	841	Bande continue	
UB26	959	Bande continue	
UB27	986	Bande continue	





UB28	753	Bande continue	
UB29	639	Bande continue	
UB30	696	Bande continue	
UB31	609	Bande continue	
UB32	511	Bande continue	
UB33	544	Bande continue	
UB34	825	Bande continue	
UB35	825	Bande continue	
UB36	961	Bande continue	
UB37	997	Bande continue	
UB38	1093	Bande continue	
UB39	746	Bande continue	
<b>TOTAL ZONE CENTRE DE VIE</b>			
<b>ZONE DES EQUIPEMENT : E</b>			
<b>38 792</b>			
<b>POSTES TRANSFOS : PT</b>			
N° du Lot	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Typologie	
E1	4 390	isolé	
E2	2 272	isolé	
<b>POSTES GAZ : PG</b>			
N° du Lot	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Typologie	
PG	45	-	
<b>STATION DE REFOULEMENT : SR</b>			
N° du Lot	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Typologie	
SR1	500	-	
<b>TOTAL ZONE DES EQUIPEMENT</b>			
<b>7 687</b>			
<b>ZONES VERTES AMENAGEES : Uva</b>			
N° du Lot	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Typologie	
Uva 1	1377	-	
Uva 2	7064	-	
Uva 3	5398	-	
Uva 4	1207	-	
Uva 5	2463	-	
Uva 6	696	-	
Uva 7	418	-	
Uva 8	799	-	



- II - 1.b - CONSISTANCE DES TRAVAUX
- 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 mtcpole.
- Les travaux d'aménagement du Pôle industriel d'El Fejja / la Manouba comprennent les travaux suivants :

TOTAL ZONES VERTES AMENAGEES		TOTAL ZONES VERTES EQUIPEES : UVB	
Uva 9	227		
Uva 10	220		
Uva 11	1598		
Uva 12	1938		
Uva 13	1583		
Uva 14	560		
Uva 15	380		
Uva 16	739		
Uva 17	250		
TOTAL ZONES VERTES EQUIPEES : UVB		26 917	
ZONES VERTES EQUIPEES : UVB		ZONES DES ALLEES PIETONNES : AP	
N° du Lot		N° du Lot	
Uvb 1		AP10	
Surfaces (m <sup>2</sup> )		AP9	
14 715		AP8	
		AP7	
		AP6	
		AP5	
		AP4	
		AP3	
		AP2	
		AP1	
		Surfaces (m <sup>2</sup> )	
		Typologie	
TOTAL ZONES VERTES EQUIPEES		TOTAL ZONES DES ALLEES PIETONNES	
14 715		5 713	
TOTAL VOIRIES		TOTAL PARKING DE STATIONNEMENT	
267 615		34 300	
TOTAL GENERAL		1 160 000	



## TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

## Article 1 – Le cahier des charges

Le présent règlement d'urbanisme s'applique au lotissement dénommé « Pôle industriel d'El Fejja / la Manouba ».

Il fixe les droits et obligations de la Société du Pôle de Compétitivité Monastir - El Fejja (mfpole) aménageur du site, des acquéreurs ou des locataires des terrains lots ainsi que les conditions de leurs cessions et aménagement.  
Ce cahier des charges est opposable aux tiers et a 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 000ème
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup> indiquant notamment la vocation et la numérotation des lots.
- Un plan masse à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup>
- Un plan de l'état existante à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup>

## Article 3 – Servitudes spéciales

- Une zone de servitude de 50m sur La RR40 (soit 25m de part et d'autre de l'axe de la route) ;
- Une zone de servitude de 40m sur La route locale 581 (soit 20m de part et d'autre de l'axe de la route) ;
- Une zone de servitude de 6.5m par rapport à l'axe de La fossé DHU ;
- Une zone de servitude de 12m sur La ligne électrique HT ;

## TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

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

Les dispositions prévues par le 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 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'installation 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 l'office national de la protection civile ;
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles,
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994, portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ;
- Loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée ;
- Décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz rattaché par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962 ;



- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement ;
- Décret n° 91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière ;
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion ;
- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels ;
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles ;
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones ;
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine ;
- Décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005 relatif à l'étude d'impact sur l'environnement fixant les catégories d'unités soumises aux études d'impact et celles soumises à cahiers de charges ;
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation ;
- Décret n° 2009-73 du 13 janvier 2009 relatif à la fixation des conditions et modalités de recouvrement des participations des occupants, des exploitants et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans les dites zones.
- Décret n° 2010-1610 du 29 juin 2010, portant approbation de la révision du plan d'aménagement urbain de la localité d'El Fejja, gouvernorat de la Manouba

## Textes spécifiques :

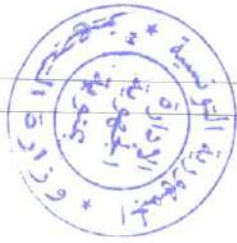
- Loi n° 2001-50 du 03/05/2001 relative aux entreprises des pôles technologiques ;
- Loi n° 2007-69 du 27/12/2007 relative à l'initiative économique ;
- Arrêté du Premier ministre de la 09/06/2006 portant accréditation de la Société du Pôle de Compétitivité de Monastir-El Fejja ;
- Convention du 24/11/2006 signée entre l'Etat Tunisien et la Société du Pôle de Compétitivité de Monastir El Fejja le 24/11/2006 ;
- Décret n° 249/2004 en date du 26/01/2004 portant changement de vocation d'un terrain agricole à une vocation d'activités industrielles, situé à EL Fejja Gouvernorat de La Manouba.

## Article 5 - Insertion ; conditions de cession

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

Les actes portant location ou cession d'immeubles ayant fait l'objet du lotissement doivent stipuler notamment la clause suivante :

Le promoteur est tenu d'utiliser le terrain acquis auprès de la société « mfcpole » exclusivement aux fins de réaliser le projet déclaré ou autorisé.





Article 6 – Engagement :

L'aménageur ; la société « mfcpole » ; s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges.

Article 7 – Conditions d'exploitation des lots :

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

Article 8 – Piquetage des lots

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

Les frais de piquetage sont à la charge de l'acquéreur.

Article 9 – Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public :

Conformément aux dispositions de l'article 39 de la Loi n° 2007-69 du 27/12/2007 relative à l'initiative économique et à la 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,

la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur du lotissement seront assurés par la société « mfcpole » ou par une structure de gestion chargée par elle même :

Tout acquéreur ou locataire d'un lot de terrain ou d'un bâtiment est tenu impérativement de participer aux dépenses inhérentes à l'entretien et à la maintenance du parc et de s'acquitter de sa contribution auprès de « mfcpole » ou de l'organisme précité.

Article 10 – maintenance des lots destinés à l'usage public :

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

Article 11 – Entretien :

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics demeure à la charge l'aménageur et feront l'objet d'une réception par les services concernés.

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

Article 12 – Voiries, réseaux divers et aménagements :

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

Il s'engage également à assurer les commodités suivantes :

12-1 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 sur lequel l'acquéreur devra effectuer son raccordement. Les réseaux seront exécutés de manière à supporter les débits en rapport avec la destination des industries.

12-2 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.

12-3 Electricité et gaz :

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

12-3-a Energie électrique :

En moyenne tension et en basse tension à raison de 100kw/ha pour les activités industrielles et 25 kw/ha pour les activités de services.





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

12-3-b Gaz :

Tous les lots seront alimentés en gaz naturel par un réseau de distribution de 4 bars.

12-4 Télécommunication :

Tous les travaux de génie civil du réseau principal fournissant quatre lignes par lot.

12-5 Eclairage public :

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

12-6 Sécurité anti-incendie :

Réalisation des poteaux de sécurité anti-incendie conformément aux prescriptions de l'Office National de la Protection Civile (9 poteaux).

12-7 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 13 – Réalisation des travaux par tranches :

En cas d'accord de la collectivité locale concernée pour la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement par tranches, lequel est subordonné à l'aménagement du lotissement par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité locale concernée,

L'aménagement est astreint à deux niveaux de travaux :

A- les travaux d'aménagement préliminaires à l'exploitation du lotissement :

1- Mise en état du sol et terrassement :

○ démolition des constructions existantes

○ déplacement des réseaux existants

○ terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion de remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge acquéreurs.

2- Voirie :

Tous les travaux des voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes :

○ ouverture des plates-formes de toutes voies

○ fondation des chaussées, trottoirs, passages piéton, placettes et places publiques et parcs de stationnement, nécessaires à l'exploitation des lots.

3- Assainissement :

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

4- Eau potable :

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

5- Electricité et gaz :

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

Le mode de distribution du réseau électronique, qu'il soit aérien ou souterrain, il est défini par la collectivité locale et l'intervenant concerné.

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

6- Télécommunication :

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



## 7- Espaces verts

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

B- les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :

- o remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs
- o finition des trottoirs et pose des bordures
- o exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement
- o Aménagement des passages et piétons
- o pose de candélabres
- o plantations des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain
- o achèvement de la plantation des espaces verts
- o aménagement des aires de jeux
- o stabilisation des talus

## Article 14 – Contrat de vente :

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

- description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier le cas échéant
- date de l'arrêt d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé
- prix de vente du lot de terrain ayant fait l'objet de travaux d'aménagement préliminaires
- estimation du complément du prix de vente du lot viabilisé à l'achèvement des travaux définitifs
- modalités de paiement
- date de réception des travaux d'aménagement préliminaires par la collectivité locale concernée
- date de la mise en possession
- date prévisionnelle d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs consentie par la collectivité locale concernée

## Article 15 – Origine de propriété

Le terrain, assiette foncière du présent lotissement concerne le titre foncier N° 14265 de 11/07/2011

## Article 16 - Découverte d'objets d'art ou de valeur :

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

## Article 17 – 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 18 – Bornage des lots :

L'aménageur doit engager immédiatement après l'achèvement des travaux de viabilités et récèlement 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 le cas échéant à être incorporés au domaine public relevant de la collectivité publique concernée.

Les frais de bornage sont à la charge de l'acquéreur.

## Article 19 - Réception définitive :

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



**TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS**

Nota: toutes les dispositions du présent cahier des charges sont opposables à un quelconque des propriétaires entre les mains duquel se trouve le lot terrain et ce au même titre que le premier acquéreur

**Article 20- Engagement**

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

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

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

Les dispositions du présent cahier des charges, sont opposables à l'un quelconque des propriétaires entre les mains duquel se trouve le lot de terrain et ce au même titre qu'un premier acquéreur.

**Article 21 - Morcellement**

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

**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 – 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.

**Article 24 – Maintien de l'affectation des lots**

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

Toute modification du projet de lotissement, de nature à y inclure des activités non agréées, ne peut être autorisée que si elle est prévue par les dispositions du cahier des charges et celles de l'article 65 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

**Article 25 – Maintien de l'affectation des bâtiments**

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir, sauf dispositions contraires prévues au cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

**Article 26 – Activités non compatibles avec la vocation du lotissement**

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

**Article 27- Délais d'exécution des travaux**

Tout acquéreur d'un terrain est appelé à achever les travaux de construction dans un délai n'excédant pas trois années à compter de la date de la mise en possession du terrain. Il doit néanmoins clôturer son terrain durant la période d'une année à partir de cette même date.

Les empêchements dus à un cas de force majeure, dûment constatés, donnent droit à la prolongation 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.

Dans le cas où l'acquéreur ne réalise pas son projet dans les délais fixés dans le contrat de cession et prévues ci-haut, il sera déchu de son droit sur le lot et ce, par arrêté du Ministère chargé de l'Industrie





**Article 28 – Utilisation des espaces publics**

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

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

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

**Article 29 – Règlement d'hygiène et de voirie**

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur relatives à l'hygiène et à la voirie publiques. En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement, s'il existe. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant. Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation. Dans tous les cas, le branchement au réseau des eaux usées sera exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

**Article 30 – Voiries, réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots**

L'acquéreur aura 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 à son exploitation, conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme 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.

**30 - 1 Voirie**

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

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux du Pôle, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supporter les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 35 du présent cahier des charges.

**30 - 2 Assainissement**

L'ensemble des réseaux d'assainissement étant réalisé selon le système dit « séparatif », l'acquéreur assurera la mise en place de deux réseaux indépendants, permettant la séparation des effluents, en eaux pluviales et eaux usées, avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement. Ainsi tout raccordement de descentes d'eaux pluviales sur le réseau des eaux usées n'est pas permis.

**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'informerait 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 assurés de leur totale étanchéité et de leur parfait fonctionnement. Les matériaux employés devront être conformes aux normes en vigueur en matière d'assainissement (N.T.106.002).

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**

## b - Eaux pluviales

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse officiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 38- alinéa 5 du présent cahier des charges.

## 30 - 3 Eau potable

L'acqureur 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'acqureur et sur sa demande.

## 30 - 4 Electricité

L'acqureur supportera les frais de branchement sur le réseau de basse tension ou moyenne tension et la réalisation du poste privé 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.

## 30 - 5 Gaz

L'acqureur supportera les frais de branchement sur le réseau du gaz. Le compteur et le branchement seront mis en place par le concessionnaire à la charge de l'acqureur et sur sa demande.

## 30 - 6 Télécommunication

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

## 30 - 7 Servitudes spéciales

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

## 30 - 8 Extension des réseaux

Au cas où l'acqureur estimerait que ses besoins ne peuvent être satisfaits par les réseaux exécutés selon les normes indiquées à l'article 12 du présent cahier des charges, il doit procéder à ses frais au re-calibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usage.

## 30 - 9 Nuisance et Pollution

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

L'agrément du projet ne saurait être invoqué par l'acqureur 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) Liquides dangereux :

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

## 5) Eaux usées :

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

## 6) Eaux pluviales :

L'acqureur 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.

interdit.





7) 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 concernés.

Article 31 – Détérioration de l'état des équipements

Les acquéreurs ont la charge des dépenses nécessaires à la réparation des dégâts occasionnés aux équipements, à la voirie et aux réseaux divers du lotissement, et ce, dans le cas où la responsabilité de cas dégâts leur incombe.

Article 32 – Aménagements spécifiques

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

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

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

Article 34 – Normes d'aspect architectural

L'usage des matériaux typiques de chaque région sera favorisé dans la mesure du possible.  
L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural,...) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement  
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.





**TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME**  
**CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

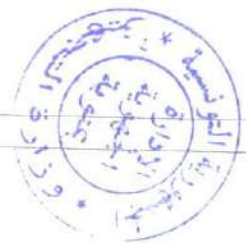
1.1- Champ d'application du règlement d'urbanisme :  
Le présent règlement d'urbanisme s'applique au terrain situé à El Fejja Gouvernorat de LA MANOUBA et réservé à la réalisation du pôle industriel et technologique d'El Fejja / la Manouba. Ses dispositions s'appliquent aux personnes physiques ou morales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

1.2- Activités interdites  
Il s'agit des activités strictement interdites sur tout le territoire du Pôle Industriel et ce à quelque titre que ce soit, ni temporairement ni à titre événementiel et quelque soit l'affectation du terrain : les trottoirs, dégagements revêtus ou non, espaces verts aménagés ou de protection et tout autre emprise.  
Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles) quel'qu'en soit l'activité.  
Ce type de construction ne pourra être utilisé que pour les locaux strictement érigés pour les besoins des chantiers, et 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 centrales à béton.
- Les tanneries, huileries et abattoirs.

1.3- Classification des lots selon leur vocation

Les diverses zones définies par le lotissement sont référencées en lots et en lots. Le règlement du lotissement définit l'industrie et les activités par type et fait référence à leur situation sur le terrain.  
Affectation UIb: Lots industriels réservés aux activités industrielles diverses.  
Affectation UIa: Lots industriels réservés aux activités artisanales et de petits métiers  
Affectation UBa: Zone polyfonctionnelle de Commerces, Services, Bureaux, Services bancaires, Sécurité d'Assurance, de Bureaux d'études, Laboratoires etc... d'activités socio-culturelles et sportives d'accompagnement et d'activités diverses formants le Centre de vie qui regroupe diverses activités commerciales et de services : de poste, bancaires, de sécurité, d'assurance de bureaux d'études, laboratoires et d'activités socioculturelles et sportives et d'activités diverses.  
Affectation E : E1 – Centre d'expositions et d'activités concurrentes;  
E2 – Centre Protection civile ;  
E3 – Centrale et agence de Télécommunications ;  
Affectation UVa : Espaces Verts aménagés  
Affectation UVb : Espaces Verts boisés  
Affectation P : Lot réservé à un parking de stationnement



**CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION**

**1- LA ZONE « Uib / Uiba, »  
ZONE DES INDUSTRIES DIVERSES**

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, outre les activités industrielles diverses, les dépôts ou entrepôts, des activités de services ainsi que des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone. Cette zone concerne 100 lots couvrant une superficie totale de 701 992 m<sup>2</sup>.

**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 centrales à béton.
- Les tanneries, huileries et abattoirs.
- Les activités industrielles générant des eaux usées chargées non conformes à la réglementation en vigueur, sont sujettes à l'autorisation des autorités compétentes.

**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. La superficie de cette administration ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale couverte.

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

**Article 3 : Accès et voirie**

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

L'accès au lot aura au moins 6 mètres de large et sera disposé de telle manière à ce qu'en aucun cas il ne puisse perturber la circulation sur la voirie de desserte.

La largeur minimale des voies véhiculaires est de 15m.

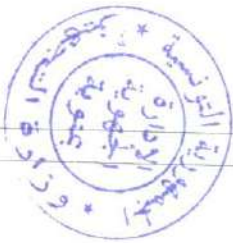
**Article 4 : Dessertes par les réseaux**

**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 de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

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

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

Chaque parcelle aura une surface minimale et une façade principale ou (front minimum) variables en fonction de sa taille :

- Pour les parcelles de petite taille la surface minimale sera 1500 m<sup>2</sup> et le front minimum sera de 40 mètres
- Pour les parcelles de taille moyenne la surface minimale sera de 4500 m<sup>2</sup> et le front minimum sera de 50 mètres
- Pour les parcelles de grande taille la surface minimale sera de 10.000m<sup>2</sup> et le front minimum sera de 100 mètres.

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

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

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

- b) par rapport aux limites d'emprises d'une voie du lotissement

- Pour les lots U1b, le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15m par rapport aux voies de 18m et 10m par rapport aux voies de 15m, sauf pour les lots U1b38, U1b39, U1b40, U1b41, U1b62, U1b63, U1b64, U1b65 le retrait est de 10 mètres par rapport aux voies de 15m et de 18m.
- Pour les lots U1ba, le bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15m au minimum

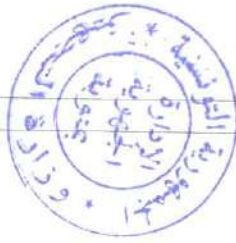
- c) par rapport aux limites d'emprises des ouvrages publics

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

NB :

Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait, sus indiquées.

- Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3,00 m pourra être édifiée en limite de la clôture principale.
- Le poste transfo pourra être édifié à la limite et sur l'une des extrémités des clôtures donnant sur voie. Il sera édifié en accollement de l'axe des limites séparatives de deux lots mitoyens.
- Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services concernés.





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

- Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum respectif de 5 mètres, 7,5 mètres et 10 mètres selon la taille et le front de la parcelle tel qu'indiqué sur le plan de masse :
- Retrait de 5m minimum : Pour les lots : U1b38, U1b39, U1b40, U1b41, U1b62, U1b63, U1b64, U1b65, U1b66, U1b67 et U1b68
- Retrait de 7,5m minimum : pour tous les lots U1b saut les lots U1b38, U1b39, U1b40, U1b41, U1b62, U1b63, U1b64 et U1b65 ci-dessus indiqués.
- Retrait de 10m minimum : Pour tous les lots U1ba saut les lots U1b66, U1b67, U1b68 ci-dessus indiqués ainsi que les lots U1b1, U1b2, U1b3, U1b4, U1b5.

**NB :**

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

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot.  
Le COS maximum autorisé est de 0,50 pour les lots d'une superficie inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> et 0,6 pour les lots d'une superficie supérieure à 10 000m<sup>2</sup>, sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait. Lors de la présentation de l'autorisation de construire (d'un projet prévu à plus d'une phase de réalisation), le cos effectif ne doit pas être inférieur 0,3.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres (R+3) pour tous les niveaux quelque soit leur nombre comptés à partir du niveau zéro des trottoirs jusqu'au point le plus haut de la construction.

**Article 11 : Aspect extérieur**

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

Les règles suivantes sont à respecter :

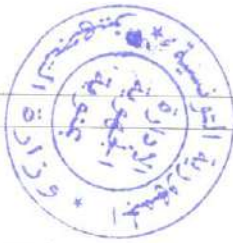
- 1 - Les matériaux de remplissage de la maçonnerie (tels que briques creuses, parpaings, etc.) ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

2 - Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.

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

L'entrée principale sera marquée par une largeur suffisante (sans obligation de retrait) pour faciliter l'accès des gros engins et de camions semi-remorques et éliminer le recours aux manœuvres hasardeuses ou gênantes pour la fluidité de la circulation de la voirie de desserte (minimum 6m) .

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



4 - Les clôtures moyennes auront une hauteur maximale de deux mètres vingt (2,20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

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

5 - Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques du côté de l'accès principal.

6 - L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente et doit se conformer aux prescriptions particulières de chaque zone le cas échéant.

#### Article 12 : Stationnement

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

Sur cette superficie d'au minimum 15% de la superficie du lot, seront aménagés 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.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui doit rester supérieur ou égal à 10% de la surface totale du lot.

Les places de parking doivent être de dimensions 5x2,5m.

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

Les parties non construites devront représenter au moins le reliquat du COS autorisé par rapport à 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 :

La superficie effectivement plantée et engazonnée devra être au moins égale à 10% de la surface du lot. Les dalles supérieures des parkings souterrains (s'il y a lieu), indépendamment des constructions, recevant effectivement un aménagement paysager peuvent être pris en compte dans les 10 % de la surface plantée à condition qu'elles ne soient pas calées à plus de 1,2m par rapport à la côte de la voirie limitrophe.

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

#### 13 - 2 : Aires de stockage

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

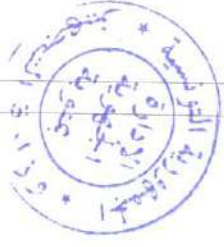
Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise. Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

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



Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot.  
Le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).  
Le CUF minimum sera égal à 1,5 pour les lots dont la superficie est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.  
Le CUF maximum sera égal à 1,2 pour les lots dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.





2- LA ZONE « U1a »  
LA ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS

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

Cette zone concerne 30 lots couvrant une superficie totale de 23 208 m<sup>2</sup>.

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 centrales à béton.
- Les tanneries, huileries et abattoirs.
- Les activités industrielles générant des eaux usées chargées non conformes à la réglementation en vigueur, sont sujettes à l'autorisation des autorités compétentes.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels « artisanales et de petits métiers » 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 dégagements intérieurs aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un accès aisé des engins des services de la protection civile de brancardage et de ramassage des ordures ménagères etc....

Les lots réservés aux activités artisanales et des petits métiers sont desservis par deux types de voies :

- Une voie intérieure introvertie destinée aux accès véhiculaires et de service.
- Les voies "extérieures" directement ouvertes sur le lotissement. Sur ces voies il est recommandé de ne pas prévoir de clôture, l'accès véhiculaire n'est pas autorisé le long de cette voie
- La largeur minimale des entrées aux bâtiments est de 6m
- La largeur minimale des voies véhiculaires est de 14m.
- La largeur minimale des voies piétonnes est de 12m.

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'acqueduc devra s'assurer du niveau piézométrique afin d'éviter tout reflux.

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

L'acqueduc 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 de l'acqueduc qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

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

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

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles.

Chaque parcelle aura une surface variable d'un minimum de 500 m<sup>2</sup> et pouvant atteindre 1300 m<sup>2</sup> et une façade principale d'un minimum de 19mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4m au minimum par rapport à l'alignement des voies. Sur la voie intérieure, le retrait doit être aménagé en parking pour assurer la maintenance et la livraison.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les uns 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

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

Ce coefficient est fixé à 0,5 maximum.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 12 mètres (R+2) comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Les règles suivantes sont à respecter :

1 - Les matériaux de remplissage de la maçonnerie (tels que briques creuses, parpaings, etc.) 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 constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs et ou d'exposition) du côté des « voies extérieures ».

Les accès de service doivent nécessairement être desservis par la voie intérieure réservée à cette destination « voie de service ».

Page 30









### 3- LA ZONE « Uba » LA ZONE POLYFONCTIONNELLE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée aux activités de services, d'offshoring et de bureaux. Les îlots de cette zone sont essentiellement situés le long de la voie locale RL581. Cette zone est constituée de 52 lots couvrant une superficie totale de 39 061 m<sup>2</sup>.

#### SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

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

- 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 centrales à béton.
- Les ateliers de réparation des véhicules.
- Les activités d'habitat et de commerce : cafés, restaurants, stations de lavages de véhicules, banques, bureau de poste.

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

Sont autorisées sous conditions les activités de services d'offshoring, et de bureaux, ainsi que l'implantation d'équipements publics ou à utilité publique ou privée sous réserve du respect du caractère de la zone et des prescriptions d'implantation ;

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

##### Article 3 - Accès et voies :

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 dégagements intérieurs aux lots s'il y a lieu doivent avoir les caractéristiques permettant l'intervention aisée des engins des services de la protection civile sachant que :

La largeur minimale des voies véhiculaires est de 15m.  
La largeur minimale des voies piétonnes est de 12m.

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

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

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

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

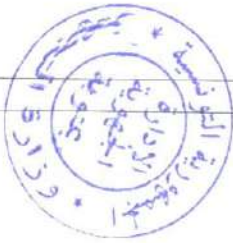
Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes soient impérativement collectées par les réseaux appropriés.

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

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

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

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



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

Pour être constructible, toute parcelle issue de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Une surface de 1000m<sup>2</sup> et un front de 35m pour les constructions du type collectif isolé ;
- Une surface de 600m<sup>2</sup> et un front de 20m pour les constructions du type collectif jumelé ;
- Une surface de 500m<sup>2</sup> et un front de 18m pour les constructions du type collectif en bande continue.

Toutefois et afin d'harmoniser l'urbanité de la zone Uba , le présent lotissement a retenu deux parmi ces trois typologies s à savoir :

- Le type collectif isolé pour les lots d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>
- Le type collectif en bande continue pour les lots d'une superficie comprise entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>

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

Les dispositions prévues par la PAU de la localité d'El Fejja relatives à la réservation d'un retrait frontal de 4m destiné à recevoir des places de parking ont été prises en charge par le lotisseur.  
Des places de stationnement en nombre conséquent ont été en effet alignées le long des voies et/ou à proximité immédiate des lots pour répondre aux exigences du PAU.

En conséquence, le présent règlement définit les implantations des constructions par rapport aux voies et ouvrages publics de la manière suivante :

- Les constructions de type collectif en bande continue doivent être implantées sur les limites des lots ( aussi bien sur les voies véhiculaires que piétonnes tel que signalé par le plan de masse du lotissement.
- Les constructions de type collectif isolé peuvent, soit observer un retrait de 4 mètres sans obligation de les réserver aux places de parkings ou de s'aligner sur les limites de propriété.

Nota :

- La voie RL 581 prévaut en sa qualité de voie principale ; la deuxième façade si elle existe est considérée secondaire et qualifiée de limite postérieure.
- Les dispositions rela

Par ailleurs les constructions situées le long des contre allées de la voie RL581 et celles au tour du giratoire doivent prévoir des galeries de 3m de profondeur libre, édifiées en alignement du RDC (voir, art 11, relatif aux normes d'aspect ).  
Le plan de masse du lotissement définit les emprises obligatoires des galeries en façade.

Les saillies constituées de volumes pleins ou de balcons semi-couverts ou ajourés : gannarias- loggias etc... sont autorisées à partir du premier étage sur une épaisseur de débordement maximale de 1.20 m et un linéaire maximum de 50% du développé de façade sur rue véhiculaire. Ces saillies sont également autorisées sur les voies piétonnes dans les mêmes proportions et sans toutefois dépasser 0.5m d'épaisseur.

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

Les constructions de type collectif isolé doivent être implantées en retrait par rapport aux limites latérales et postérieure de la propriété, ce retrait doit être à chaque niveau au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 6 mètres.

Les constructions de type collectif en bande continue doivent être implantées aux limites latérales de la propriété, un retrait sur la limite arrière est toutefois exigé. Ce retrait doit être à chaque niveau au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et ne jamais être inférieur à 6 mètres.

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

Deux constructions non contiguës situées sur une même parcelle ne peuvent être édifiées que si la distance qui les sépare est égale à au moins à la hauteur de la construction la plus élevée, et jamais inférieur à 6 mètres.

**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.  
Ce coefficient est fixé à :





- Article 10 – Hauteur maximale des constructions :**
- 0,4 maximum pour les constructions de type collectif isolé ;
  - 0,5 maximum pour les constructions de type collectif en bande continue sur les parcelles de superficie > 600m<sup>2</sup> ;
  - 0,7 maximum pour les constructions de type collectif en bande continue sur les parcelles de superficie < 600m<sup>2</sup>.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit (R+6).  
Les galeries ne pourront en aucun cas être calées à plus de 0,30 m au dessous du niveau du trottoir. Les dispositions nécessaires pour l'accès et la circulation des handicapés devront être assurées.

**Article 11 – Aspect extérieur :**

- Les galeries à créer au rez de chaussée des bâtiments doivent être marquées par des ouvertures en formes diverses (arcs , portiques etc...) développées jusqu'à la hauteur de 5,80 m prise par rapport au niveau du trottoir, sachant que la côte seuil de la galerie doit correspondre à celle du trottoir attenant. En aucun cas, ces galeries à caractère public ne peuvent être obstruées par des bales en menuiseries ou grilles de quelque nature que ce soit.
- Les bâtiments seront de couleurs compatibles avec celles des bâtiments voisins et cette coloration doit figurer dans le dossier de projet des façades et soumise pour autorisation de bâtir.
- Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures sur façades ne doivent pas être supérieures à 1,80 m de hauteur dont une partie pleine ne dépassant pas 0,60 m surmontée d'une grille ouvragée, ajoutée à 50% au minimum.
- Les clôtures moyennes seront pleines et ne doivent pas dépasser 2,0 mètres de hauteur.
- L'utilisation de matériaux de récupération pour la réalisation des clôtures est interdite.
- Le remplacement des clôtures en dur ou leur dédoublement par des clôtures vertes en haies vives taillées, ou un alignement d'arbres ou arbustes denses est souhaité.

**Article 12 – Stationnement :**

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les places de stationnement réalisées par le lotisseur et plus particulièrement celles exigées par le PAU en façade des constructions (cf : art 6) ne dispensent en aucune manière les exploitants des lots des exigences de places de stationnement correspondantes à leur activité.

Les besoins directs de l'exploitant doivent obligatoirement être assurés à l'intérieur du lot et au besoin en sous sol des bâtiments construits.

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

- 4 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux et de services dont 2 en besoins directs.

Les places du parking doivent être de dimension 5x2,5m.

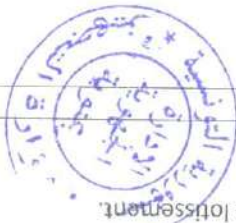
**Article 13 – Espaces libres et plantations :**

Les terrains non occupés par les constructions doivent être réservés à :

- 25% pour les espaces verts plantés.
- 75% pour le stationnement.

**13.1 - Espaces plantés et engazonnés :**

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





## 13.2 – Aires de Stockage :

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus sur les terrains. Les décharges des déchets devront être régulièrement évacuées, ou temporairement stockées dans un local approprié parfaitement dissimulé de la vue directe.

## Article 14 – Coefficient d'utilisation foncière CUF :

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

Ce coefficient est fixé à :

- 2.5 maximum pour les constructions de type collectif isolé ;
- 2.6 maximum pour les constructions de type collectif en bande continue sur les parcelles de superficie >600m<sup>2</sup> ;
- 3.0 maximum pour les constructions de type collectif en bande continue sur les parcelles de superficie < 600m<sup>2</sup>.



## 4- LA ZONE « UB »

## ZONE AFFECTÉE AUX CENTRES DE VIE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités d'expositions, de commerce, de services pour les besoins des employés des unités industrielles et des visiteurs, des open space ainsi que toutes activités tertiaires qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Cette zone est constituée de 39 lots couvrant une superficie totale de 38 792 m<sup>2</sup>

## SECTION 1. – UTILISATION DU SOL.

## Article 1 : Types d'activités interdites

- 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 centrales à béton.

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

Sont autorisées sous conditions les activités d'expositions, de commerce, d'hébergement et de services de première nécessité pour les besoins des employés des unités industrielles et des visiteurs ainsi que les établissements administratifs, notamment les sièges sociaux, les succursales et agences bancaires ou d'assurances, bureaux d'études et tout équipement public ou privé sous réserve du respect du caractère de la zone et des prescriptions d'implantation.

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

## Article 3 : Accès et voirie

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

La largeur minimale des voies véhiculaires est de 17m.

La largeur minimale des voies piétonnes est de 12m.

## Article 4 - Desserte par les réseaux :

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

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

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

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

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 de l'acquéreur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

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

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

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



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

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

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

Pour être constructible tout lot issu d'un nouveau lotissement doit avoir une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup> et présente un front de 18m.

Les constructions sur les zones de vie est de type collectif en bande continue. Le lot UB1 situé à l'entrée du pole, d'une superficie de 4020m<sup>2</sup> est à réalisé en ordre isolé.

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

Toutes les constructions seront érigées en alignement de la voirie à l'exception de celle sur le lot UB1 qui est soumis aux retraits imposés aux des lots industriels qui lui sont limitrophes; soit 15m par rapport aux emprises des voies publiques. Le plan de masse du lotissement défini les emprises obligatoires des galeries de 3.00 m de profondeur libre situées sur voies. Ces galeries doivent répondre aux normes d'aspect définies à l'art 11 ci après.

Les saillies constituées de volumes pleins ou de balcons semi-couverts ou ajourés : gannarias- loggias etc... sont autorisées à partir du premier étage sur une épaisseur de débordement maximale de 1.20 m et un linéaire maximum de 50% du développée de façade sur rue véhiculaire. Ces saillies sont également autorisées sur les voies piétonnes dans les mêmes proportions et sans dépasser 0.5m d'épaisseur

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

Les constructions de type collectif isolé doivent être implantées en retrait par rapport aux limites latérales et postérieure de la propriété, ce retrait doit être à chaque niveau au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieure à 10 mètres. Les constructions de type collectif en bande continue doivent être implantées aux limites latérales de la propriété, un retrait sur la limite arrière est toutefois exigé. Ce retrait doit être à chaque niveau au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et ne jamais être inférieur à 6 mètres.

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

Deux constructions non contiguës situées sur une même parcelle ne peuvent être édifiées que si la distance qui les sépare est égale à au moins à la hauteur de la construction la plus élevée, et jamais inférieure à 6 mètres.

**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. Ce coefficient est fixé à 0.5 maximum pour tout type de constructions.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 20 mètres (R+4) comptés à partir du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction. Les galeries ne pourront en aucun cas être calées à plus de 0.30 m au dessous du niveau du trottoir. Les dispositions nécessaires pour l'accès et la circulation des handicapés devront être assurés.

**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 :

- Les galeries à créer au rez de chaussée des bâtiments doivent être marquées par des ouvertures en formes diverses (arcs , portiques etc...) développées jusqu'à la hauteur de 5.80 m prise par rapport au niveau du trottoir, sachant que la côte seuil de la galerie doit correspondre à celle du trottoir attenant. En aucun cas, ces galeries à caractère public ne peuvent être obstruées par des baies en menuiseries ou grilles de quelque nature que ce soit.





- Lorsque des matériaux de remplissage (tels que briques creuses, parpaings, etc.) seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
- Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bardage horizontal.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de deux mètres (2.00m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.
- L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

#### Article 12 : Stationnement

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

Les places de stationnement réalisées par le lotisseur ne dispensent en aucune manière les exploitants des lots des exigences de places de stationnement correspondant à leur activité.

Les besoins directs de l'activité doivent être assurés à l'intérieur du lot et au besoin en sous sol des bâtiments construits.

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

- 4 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux et de services dont 2 en besoins directs.
- 6 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux et de services dont 3 en besoins directs.
- 20 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de bureaux et de services dont 10 en besoins directs.

Les places du parking doivent être de dimension 5x2.5m.

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

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

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

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 15 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

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

#### 13 - 2 : Aires de stockage

Les promoteurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus sur les terrains. Les décharges de tout produit industriel ou autres déchets en rapport avec l'activité devront être régulièrement évacués.

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

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

Ce coefficient est fixé à 2.2 pour tout type de construction.



5- LA ZONE « E »

LA ZONE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Caractère de la zone :

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

Cette zone concerne 2 lots d'équipements couvrant une superficie totale de 6 662 m<sup>2</sup>.

Des postes de transformation d'une superficie totale de 480 m<sup>2</sup>.

Un poste gaz d'une superficie de 45m<sup>2</sup>

Un Station de Refoulement d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup>

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 43bis du chapitre 1, titre V 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 autorisées sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie :

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.  
L'accès au lot sera à 4 m en retrait par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large. La largeur minimale des voies véhiculaires est de 15m.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

4-1- Branchement au réseau d'eau potable

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

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

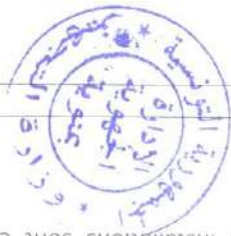
Le réseau d'assainissement étant réalisé selon le principe dit séparatif, il importe donc qu'à l'intérieur du lot, les eaux pluviales soient collectées dans les réseaux réservés à cet effet et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement collectées par les réseaux appropriés.  
Des regards de visite seront exécutés à la limite de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

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

Préalablement à tout raccordement sur les canalisations primaires ou secondaires du réseau public l'acquéreur demandera aux services compétents de l'administration une autorisation

de déversement suivant la réglementation en vigueur.

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



Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

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

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

Les constructions peuvent être implantées soit directement sur l'alignement de la voie publique soit en retrait de 4 m par rapport à cette limite. Ce retrait doit obligatoirement être aménagé en parking public.

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

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

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

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

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

Toute construction doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égal à moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5m.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 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:

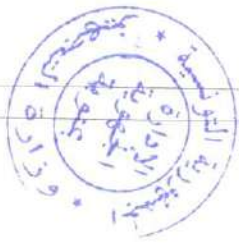
Sous réserve du respect des dispositions prévues aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe avec un maximum de R + 2 soit 12 m maximum.

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 double 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.

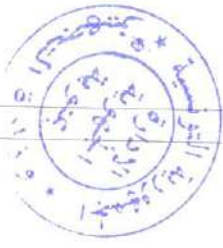
Les places de parking doivent être de dimension 5x2.5m.

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 1.4.



6- LA ZONE « Uva »  
LA ZONE D'ESPACES VERTS AMENAGEES

Caractere de la Zone

Il s'agit de zones vertes de toutes formes à aménager.  
Surface : 26 917 m<sup>2</sup>

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'Activités interdites

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

Les défrichements et abattage d'arbres.

Article 2 – Sont autorisées sous conditions

NEANT

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et Voirie

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

Article 4 – Desserte par les Réseaux

Le lot peut être desservi par un réseau d'irrigation matérialisé par des bornes ou robinets disposés de façon à ne pas nuire à l'esthétique et s'intégrer sur le site.  
Le passage de réseaux d'infrastructures diverses (Eau – Electricité – Gaz – Télécom etc...) est autorisé en souterrain à condition de ne pas perturber l'équilibre de l'aménagement paysager. Leur passage doit être soumis pour avis devant une commission de suivi et de gestion du lotissement.

Article 5 - Surface et Front des Parcelles

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

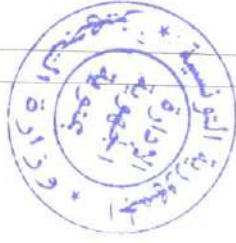
Article 10 – Hauteur Maximale

NEANT

Article 11 – Aspect Extérieur

NEANT





NEANT

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière (CUF)

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

Article 13 - Espaces Libres et Plantations

NEANT

Article 12 - Stationnement



7- LA ZONE « UVb »  
LA ZONE D'ESPACES VERTS EQUIPEES

Caractère de la Zone

Il s'agit de zones vertes à équipées. Surface : 14 715 m²

SECTION 1 : 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 abatage 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 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et Voirie

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

Article 4 – Desserte par les Réseaux

NEANT

Article 5 - Surface et fronts des Parcelles

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

Article 10 – Hauteur Maximale

Les kiosques ouverts ne doivent pas dépasser 3 mètres de hauteur dans leurs points les plus hauts.





NEANT

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière (CUF)

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

Article 13 - Espaces Libres et Plantations

NEANT

Article 12 - Stationnement

NEANT

Article 11 - Aspect Extérieur

8- LA ZONE « P »

LA ZONE DE STATIONNEMENT : PARKING

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone de stationnement réservée pour les voitures et les camions et poids lourds. Surface : 34 300 m<sup>2</sup>.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'Activités Interdites

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

Article 2 – Sont autorisées sous conditions

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et Voirie

Le parking est accessible par la voie publique.

Article 4 – Desserte par les Réseaux

NEANT

Article 5 - Surface et fronts de la Parcelle

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

NEANT

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

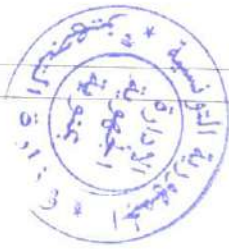
NEANT

ARTICLE 10 – Hauteur Maximale

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

ARTICLE 11 – Aspect Extérieur

NEANT





ARTICLE 12 – Stationnement

Tout le lot est réservé au stationnement.

ARTICLE 13 - Espaces Libres et Plantations

Afin de renforcer le caractère écologique et la qualité environnementale du lotissement et offrir aux parkings des surfaces ombragées recherchées pour protéger les véhicules contre l'ensoleillement intensif en saisons chaudes et les intempéries en saisons froides, les terres pleines 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

