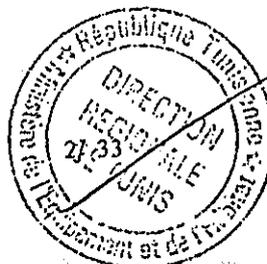


SOMMAIRE

	Pages
Titre I : Objet du cahier des charges	3
Titre II : Bases législatives et réglementaires	4
Titre III : Obligations à la charge du lotisseur	6
Titre IV : Obligations à la charge de l'acquéreur	10
Titre V : Gestion et maintenance de la zone	14
Titre VI : Dispositions générales	17
Titre VII : Règlement d'urbanisme	24
Titre VIII : Protection de l'environnement	31
Principales mesures de protection de l'environnement	32
Annexes	33



Titre I : Objet du cahier des charges

Le lotissement est défini par les pièces écrites et les pièces graphiques suivantes :

Article 1 : Les pièces écrites : le cahier des charges :

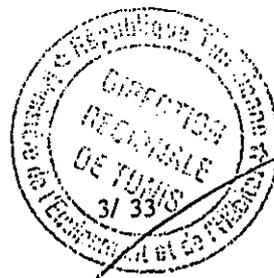
Le présent cahier des charges a pour objet :

- la définition des droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou des locataires des lots ainsi que ceux de la municipalité de La Goulette.
- la définition des règles d'urbanisme opposables au tiers concernant le mode d'utilisation et les conditions d'occupation des sols eu égard aux objectifs d'intérêt général et d'utilité publique.

Article 2 : Les pièces graphiques :

Les pièces graphiques qui constituent le dossier de lotissement sont :

- le plan topographique
- le plan de lotissement portant :
 - numérotation, vocation et superficie des lots
 - tracé des voiries et des aires de stationnement.
- le plan-masse
- le plan des réseaux relatif à :
 - l'hydraulique urbaine (eaux pluviales, eaux usées)
 - l'adduction d'eau potable
 - l'alimentation électrique et le gaz
 - le téléphone.

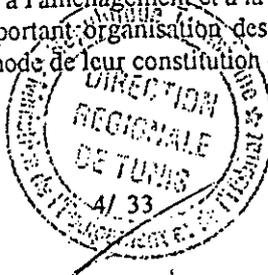


Titre II : Bases législatives et réglementaires

Article 1 : Les textes en vigueur :

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

- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962, portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962.
- loi n° 65-5 du 12 février 1965, portant promulgation du code des droits réels, ensemble les textes qui l'on modifiée ou complétée.
- loi n° 66-27 du 30 avril 1966 telle que modifiée par la loi 94-29 du 21 février 1994 relative au code du travail ; notamment le livre VII dispositions spéciales :
 - chapitre IV : déclaration des établissements.
 - chapitre V : la médecine du travail.
 - chapitre VI : les établissements dangereux, insalubres ou incommodes :
 - section I : classification des établissements dangereux, insalubres ou incommodes;
 - section II : dispositions générales relatives aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
 - section III : formalités relatives aux demandes d'ouverture des établissements classés.
 - section IV : taxe de contrôle et de surveillance des établissements classés.
 - section V : pénalités
 - section VI : surveillance et police sanitaires des chantiers.
- 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° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement des zones touristique, industrielle et d'habitat.
- décret n° 73-598 du 19 novembre 1973 portant organisation et fonctionnement de l'Agence de Promotion de l'Industrielle.
- loi n° 77-58 du 3 août 1977, portant approbation du code des télécommunications.
- décret n° 81-1817 du 22 décembre 1981 déterminant les pièces constitutives du dossier de lotissement et définissant les travaux de viabilité et d'assainissement strictement nécessaires à l'exploitation du lotissement.
- décret n° 84-1556 du 29 décembre 1984 portant réglementation des lotissements industriels.
- loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'on modifiée ou complétée.
- décret n° 91-362 du 13 mars 1991 portant réglementation 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.
- loi n° 37 du 8 juin 1991, l'Agence de Promotion de l'Industrie est remplacée par l'Agence Foncière Industrielle et le terme A.P.I. est remplacé par le terme A.F.I.
- décret n° 91-362 du 13 Mars 1991 relatif aux études d'impact sur l'environnement.
- décret n° 92-127 du 20 Janvier 1992 fixant l'organisation administrative et financière et les modalités de fonctionnement de l'Agence Foncière Industrielle.
- loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement.
- loi n° 93-120 du 27 décembre 1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements.
- loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles.
- Décret n° 94-1635 du 1^{er} août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

- décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement et à la maintenance des zones et des bâtiments industriels.
- loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- loi n° 94-123 du 28 novembre 1994 relative aux centres techniques dans les secteurs industriels.
- 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° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- décret 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statuts types des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles.
- décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- loi n° 95-36 du 17 avril 1995, portant création de l'office national des télécommunications.
- arrêté du ministère 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.
- arrêté du ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995 fixant les modalités et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des permis de bâtir.

Article 2 : Assistance, contrôle et approbation :

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

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

Article 3 : Insertion:

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

Article 4 : Conditions de cession :

Les actes portant location ou cession d'immeubles ayant fait l'objet d'un lotissement doivent stipuler notamment les clauses suivantes :

- Le promoteur est tenu d'utiliser les terrains acquis auprès de la S.P.L.T. exclusivement aux fins de réalisation du projet industriel déclaré ou autorisé.



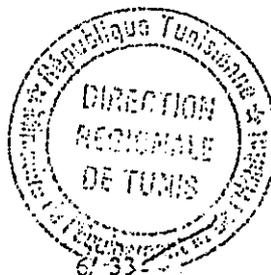
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

Article 5 : Résolution de la vente :

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



Titre III : Obligations à la charge du lotisseur

Article 1 : Engagement :

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

Article 2 : Conditions d'exploitation des lots :

Le lotisseur exploitera le lotissement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le lotisseur est autorisé par la municipalité de La Goulette à échelonner les travaux d'aménagement et à les réaliser en deux tranches :

- tranche A travaux d'aménagement préliminaires
- tranche B travaux d'aménagement définitif.

Article 3 : Piquetage des lots :

Le lotisseur s'engage à effectuer le piquetage des lots par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre agréé.

Article 4 : Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public :

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, le lotisseur aura la charge de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt ou installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés au cours de la première saison de plantation.

Article 5 : Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage public :

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

Article 6 : Entretien :

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

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

Article 7 : Voiries, réseaux divers et aménagement :

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



Article 8 : Réalisation des travaux par tranche :

Les travaux d'aménagement seront réalisés en deux tranches, préliminaires et définitives, telles que définies ci-dessous.

A. Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement :

1. - mise en état du sol et terrassement :

- * déplacement des réseaux existants
- * terrassement d'intérêt général, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs.

2. - voirie :

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

- * ouverture des plates-formes de toutes les voies.
- * fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parcs de stationnement, nécessaires à l'exploitation des lots

3. - assainissement :

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

4. - eau potable et réseau incendie :

Tous les travaux de conduite de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants ainsi que le réseau fournissant un approvisionnement de 40 m³ par jour et par hectare de sécurité incendie selon les prescriptions de l'Office de la Protection Civile pour l'industrie et 10 m³ par jour et par hectare pour les services.

5. - électricité et gaz :

Tous les travaux de mise en place d'un réseau d'éclairage public moyenne tension ou basse tension à raison de 100 kw par hectare pour l'industrie et de 25 kw par hectare en réseau basse tension pour les services.

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

6. - télécommunication :

Tous les travaux de génie civil du réseau principal fournissant un minimum de quatre lignes par usager relatifs à l'installation du réseau de télécommunications.

7. - espaces verts :

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



B. Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :

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

Article 9 : Recalibrage des réseaux :

Au cas où l'acquéreur estime que ses besoins ne peuvent être satisfaits par les réseaux exécutés selon les normes cités à l'article 8 titre III du présent cahier des charges, il doit procéder à ses frais au recalibrage de ces réseaux conformément aux règles d'usages.

Article 10 : Contrat de vente :

Le présent plan de lotissement et le cahier des charges sont définis comme documents contractuels entre la S.P.L.T. qui agit en tant que lotisseur et l'acquéreur qui déclare avoir pris connaissance du contrat de vente.

Article 11 : Origine de propriété :

Cf. titres fonciers de la Société de Promotion du Lac de Tunis.

Article 12 : Découverte d'objets d'art ou de valeur :

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

Article 13 : Aménagement spécifique :

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

Article 14 : Bornage des lots :

- Le lotisseur doit engager immédiatement après l'achèvement des travaux de viabilité et récolement des réseaux, les formalités relatives au bornage des terrains par les services compétents ou les organismes agréés, et celles se rapportant à l'établissement des titres fonciers des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public relevant de la collectivité publique locale concernée.
- Les frais de bornage des lots, de mutation et d'enregistrement des contrats sont à la charge des acquéreurs.



Article 15 : Réception définitive :

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

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

Article 16 : Achèvement des travaux :

Les travaux de viabilisation du lotissement sont déclarés achevés après obtention obligatoire des certificats de conformité auprès des services concernés suivants :

- la collectivité publique locale concernée pour la voirie
- l'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
- la STEG pour les réseaux électriques d'éclairage public et du gaz
- les PTT pour les réseaux de téléphone
- la SONEDE pour le réseau d'adduction de l'eau potable
- l'Office National de Protection Civile pour le réseau anti-incendie
- l'Agence Nationale de Protection de l'environnement pour la conformité du lotissement selon l'étude d'impact.

L'autorisation d'exploitation du lotissement est accordée par le ministère chargé de l'Industrie au vu des certificats de conformité prévus ci-dessus.



Titre IV : Obligations à la charge de l'acquéreur

Article 1 : Conditions de la cession et engagement de l'acquéreur :

Toute cession d'un lot de terrain affecté à l'industrie, à l'artisanat ou aux petits métiers situé dans la zone industrielle de Khéredine ne peut être consentie qu'en vue de la construction d'un établissement classé en troisième catégorie selon la nomenclature du Code du Travail article 293 et 294 relatifs à la prévention des dangers en matière de sécurité, salubrité et santé publique.

Le bâtiment principal et les locaux annexes destinés à l'administration, à l'exploitation des produits, au stockage, au gardiennage et au personnel devront être édifiés en conformité avec le plan de lotissement et les prescriptions du cahier des charges.

Le présent cahier des charges est le document contractuel entre la S.P.L.T. agissant en qualité de lotisseur et l'acquéreur.

Article 2 : Morcellement :

L'acquéreur s'engage à ne jamais morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement.

Article 3 : Remembrement :

Au cas où plusieurs lots contigus reviennent à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et de respecter les dispositions du présent cahier des charges.
En outre, l'opération de remembrement doit garantir les meilleures conditions d'implantation qui assurent une homogénéité entre façades et profondeurs des lots.

Article 4 : Maintien de l'affectation des lots :

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

Article 5 : Maintien de l'affectation des bâtiments :

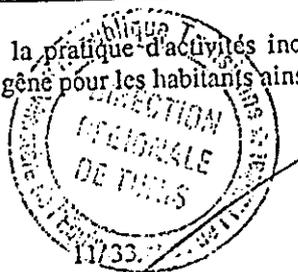
L'acquéreur doit se limiter uniquement à l'activité mentionnée dans le contrat de cession. Tout changement d'activité doit obtenir l'accord préalable de l'autorité compétente.

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.

Toutefois, l'acquéreur ne peut se prévaloir du refus par l'administration de l'activité qu'il projette d'exercer pour dénoncer le contrat de cession établi par le lotisseur.

Article 6 : Activités non compatibles avec la vocation du lotissement :

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



Article 7 : Travaux et obligations à la charge de l'acquéreur :

L'acquéreur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers à l'intérieur de son lot, et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément à l'arrêté municipal de permis de bâtir.

Les travaux de viabilité que l'acquéreur doit réaliser à l'intérieur de son lot comprennent :

7.1. Mise en état du sol et terrassement :

- Terrassements généraux nécessaires aux constructions des voies, parking et réseaux divers.
- Les ouvrages de drainage et de collecte des eaux pluviales.

7.2. Voirie :

- Les voies et parking à l'intérieur du lot.
- Les voies de raccordement (bateaux) depuis la limite de propriété jusqu'à la bordure de trottoir.

7.3. Assainissement :

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques. Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
Le projet des ouvrages de prétraitement des effluents devra avant tout commencement d'exécution être soumis à l'avis de l'organisme compétent.
- L'acquéreur assurera la séparation des eaux (eaux pluviales et eaux usées) et raccordera les réseaux exclusivement sur les boîtes de raccordement réalisées par la S.P.L.T.
- La mise en place des réseaux d'assainissement devra être conforme au Titre III du présent cahier des charges.
- Avant de se brancher sur les réseaux publics, l'acquéreur devra obtenir l'approbation de l'ONAS.

7.4. Eau potable :

- L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par la S.P.L.T.
- Le compteur et le branchement seront mis en place par le concessionnaire à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

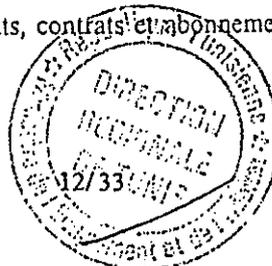
7.5. Electricité :

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau moyenne tension et basse tension et la construction du poste abonné à édifier sur son terrain. Les plans d'implantation et de construction devront être inclus dans le dossier de permis 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.

7.6. Téléphone :

L'acquéreur fera son affaire des branchements, contrats et abonnements avec l'administration des P.T.T.



7.7. Servitudes spéciales :

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

7.8. Plantation :

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.

Article 8 : Conditions d'exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur :

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les réseaux de la zone, remettre en l'état les viabilités et supporter les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés.

Indépendamment des obligations à l'article 7 titre IV du présent cahier des charges, l'acquéreur est tenu pour responsable des dégâts causés par ses entrepreneurs aux ouvrages de voiries et réseaux divers ainsi qu'aux espaces publics exécutés par la S.P.L.T.

L'acquéreur est tenu de notifier à ses entrepreneurs les obligations qui lui incombent et d'insérer dans les marchés de construction les clauses de sauvegarde nécessaires.

La réalisation des travaux de viabilité incombant à l'acquéreur ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques.

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 sauf accord préalable de la S.P.L.T..

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

Article 9 : 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 publique.

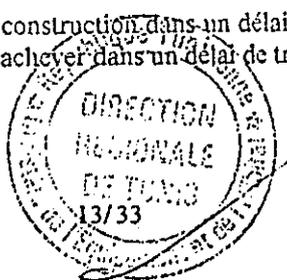
En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant.

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 10 : Délai de construction :

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la date de prise en possession du terrain. Il doit les achever dans un délai de trois ans à dater du commencement des travaux.



En tout état de cause, l'acquéreur est tenu de clôturer son terrain à la limite de la voie publique dans un délai n'excédant pas un an à partir du piquetage des lots par la S.P.L.T. et notification par cette dernière à l'acquéreur. Cette clôture sera constituée par un mur bahut de 0.80 m de hauteur comptée à partir de la cote trottoir.

Faute par l'acquéreur ou ses ayants droits, d'avoir exécuté les travaux de construction dans les délais prévus par le premier paragraphe du présent article, il sera tenu de participer, à compter de l'expiration de ces délais, aux frais d'entretien et de maintenance du lotissement, proportionnellement à la superficie de son terrain. Cette contribution est fixée à un dinar par mètre carré par an. Cette contribution est majorée de 5% par an.

Cette obligation cessera de peser sur l'acquéreur, dès la présentation du procès-verbal de récolement certifiant l'exécution intégrale des travaux conformément aux plans et aux dispositions du présent cahier des charges.

Faute par l'acquéreur d'avoir achevé les travaux de construction dans le délai de trois ans à compter de la fin de la cinquième année de sa mise en possession du terrain par la S.P.L.T. ou de la signature du contrat de vente par celle-ci, le contrat de vente est résolu de plein droit sans qu'il soit besoin à aucune mise en demeure, la S.P.L.T. est en droit de reprendre le terrain par simple décision de référé sans que l'acquéreur puisse prétendre à une indemnité quelconque au titre de cette résolution autre que la restitution du prix de vente indiqué dans le contrat de vente.

Les dispositions du présent article ainsi que celles 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 que le premier acquéreur.

L'acquéreur est tenu de réparer les dommages qu'il pourrait occasionner à l'infrastructure du lotissement et ce, conformément à la législation en vigueur.

Article 11 : Le groupement de maintenance et de gestion :

En application de l'article 6 chapitre II de la loi N° 94-16 du 13 Janvier 1994, l'acquéreur est tenu d'adhérer à l'association d'intérêt collectif ayant en charge la maintenance et la gestion de la zone industrielle de Khéredine.

Article 12 : Assurance contre l'incendie :

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son lot pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des tiers.

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, la S.P.L.T. aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Article 13 : 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 es arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.



Titre V : Gestion et maintenance de la zone

Article 1 : Passation des viabilités :

Après l'achèvement des travaux d'aménagement de la zone industrielle de Khéredine conformément aux dispositions de l'article 16 titre III du présent cahier des charges, le lotisseur doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

- le groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur de la zone, et ce, après approbation de la collectivité publique locale concernée,
- l'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
- la STEG pour les réseaux et équipements de distribution électrique et du gaz,
- la SONEDE pour les réseaux et équipements de distribution de l'eau potable,
- l'Office National de la Protection Civile pour les réseaux anti-incendie,
- aux services des télécommunication pour les réseaux de téléphone.

Article 2 : Maintenance à titre transitoire :

Dans le cas où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un degré d'exploitation permettant la création d'un groupement de maintenance et de gestion (GMG) dans la zone, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 1 titre V du présent cahier des charges.

Article 3 : Convention de maintenance :

Le GMG peut établir avec la collectivité publique locale du lieu d'implantation de la zone une convention destinée à charger cette dernière d'accomplir, moyennant rétribution, certains services au profit du GMG.

Article 4 : Récolement des réseaux :

Le lotisseur doit fournir au groupement de maintenance et de gestion et à la collectivité publique locale concernée, cinq jeux de plans de récolement de tous les réseaux de la zone.

Article 5 : Réparation des dégâts :

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



Règlement d'urbanisme



Titre VI : Dispositions générales

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

Le présent règlement d'urbanisme dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques ou morales de droit public ou privé s'applique à la zone dite zone industrielle de Khéredine telle que délimitée dans le plan de lotissement.

Article 2 : Classification des lots selon leur vocation :

Le lotissement de la zone industrielle de Khéredine comprend 224 lots répartis comme suit :

Lotissement de la Zone Industrielle de Khéredine	CUF	Surface nette des lots (m ²)	Surface nette/ secteur (m ²)	Nombre de lots
Zone d'activité				
Industrie	1,2	258 984		163
Artisanat	0,9	15 865		24
Petits métiers	0,6	2 217		6
Sous total activité			277 066	193
Equipements				
Centre de vie	0,9	5 845		8
Sous-total équipements			5 845	8
Infrastructures				
Poste de de distribution		408		10
Station ONAS		500		1
Poste de coupure		82		2
Poste de détente Gaz		41		1
Parking		14 536		5
Espaces verts		55 177		4
Voies PT 18		45 771		
Voies PT 15		37 767		
Sous total infrastructures			154 282	23
TOTAL GENERAL			437 193	224



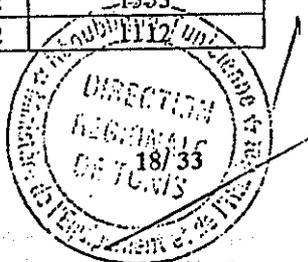
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

Nomenclature des lots

N°	Lot n°	Affectation	CUF	Surface en m ²
1	1.1.1	Industrie	1,2	1058
2	1.1.2	Industrie	1,2	1058
3	1.1.3	Industrie	1,2	1058
4	1.1.4	Industrie	1,2	1058
5	1.1.5	Industrie	1,2	1058
6	1.1.6	Industrie	1,2	1058
7	1.1.7	Industrie	1,2	1058
8	1.1.8	Industrie	1,2	1058
9	1.1.9	Industrie	1,2	1802
10	1.1.10	Industrie	1,2	2410
11	1.1.11	Industrie	1,2	2384
12	1.1.12	Industrie	1,2	2206
13	1.1.13	Industrie	1,2	1630
14	1.1.14	Industrie	1,2	2086
15	1.1.15	Industrie	1,2	1846
16	1.1.16	Industrie	1,2	1407
17	1.1.17	Industrie	1,2	1248
18	1.1.18	Industrie	1,2	1334
19	1.1.19	Industrie	1,2	1043
20	1.1.20	Industrie	1,2	1231
21	1.1.21	Industrie	1,2	2126
22	1.1.22	Industrie	1,2	1652
23	1.1.23	Industrie	1,2	1654
24	1.1.24	Industrie	1,2	1654
25	1.1.25	Industrie	1,2	1654
26	1.1.26	Industrie	1,2	1654
27	1.1.27	Industrie	1,2	1654
28	1.1.28	Industrie	1,2	1654
29	1.1.29	Industrie	1,2	1633
30	1.1.30	Industrie	1,2	1633
31	1.1.31	Industrie	1,2	1654
32	1.1.32	Industrie	1,2	1654
33	1.1.33	Industrie	1,2	1654
34	1.1.34	Industrie	1,2	1654
35	1.1.35	Industrie	1,2	1654
36	1.1.36	Industrie	1,2	1654
37	1.1.37	Industrie	1,2	1633
38	1.1.38	Industrie	1,2	1633
39	1.1.39	Industrie	1,2	1654
40	1.1.40	Industrie	1,2	1654
41	1.1.41	Industrie	1,2	1654
42	1.1.42	Industrie	1,2	1654
43	1.1.43	Industrie	1,2	1654
44	1.1.44	Industrie	1,2	2484
45	1.2.1	Industrie	1,2	1353
46	1.2.2	Industrie	1,2	

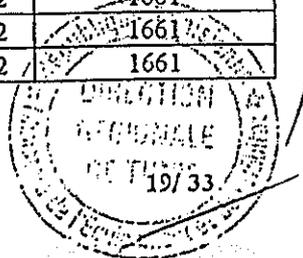


Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

47	1.2.3	Industrie	1,2	1132
48	1.2.4	Industrie	1,2	1132
49	1.2.5	Industrie	1,2	1130
50	1.2.6	Industrie	1,2	1131
51	1.2.7	Industrie	1,2	1130
52	1.2.8	Industrie	1,2	1641
53	1.2.9	Industrie	1,2	1102
54	1.2.10	Industrie	1,2	1342
55	1.2.11	Industrie	1,2	1554
56	1.2.12	Industrie	1,2	1123
57	1.2.13	Industrie	1,2	1103
58	1.2.14	Industrie	1,2	1103
59	1.2.15	Industrie	1,2	1123
60	1.2.16	Industrie	1,2	1911
61	1.2.17	Industrie	1,2	1642
62	1.2.18	Industrie	1,2	1470
63	1.3.1	Industrie	1,2	1821
64	1.3.4	Industrie	1,2	2182
65	1.3.5	Industrie	1,2	1702
66	1.3.6	Industrie	1,2	1292
67	1.3.7	Industrie	1,2	1632
68	1.4.1	Industrie	1,2	1292
69	1.4.2	Industrie	1,2	1702
70	1.4.3	Industrie	1,2	2182
71	1.4.6	Industrie	1,2	1821
72	1.4.7	Industrie	1,2	1632
73	2.1.1.	Industrie	1,2	1473
74	2.1.2	Industrie	1,2	1490
75	2.1.3	Industrie	1,2	1494
76	2.1.4	Industrie	1,2	1640
77	2.1.5	Industrie	1,2	1661
78	2.1.6	Industrie	1,2	1661
79	2.1.7	Industrie	1,2	1661
80	2.1.8	Industrie	1,2	1661
81	2.1.9	Industrie	1,2	1661
82	2.1.10	Industrie	1,2	1661
83	2.1.11	Industrie	1,2	1661
84	2.1.12	Industrie	1,2	1661
85	2.1.13	Industrie	1,2	1661
86	2.1.14	Industrie	1,2	1494
87	2.1.15	Industrie	1,2	1490
88	2.1.16	Industrie	1,2	1475
89	2.2.1	Industrie	1,2	1494
90	2.2.2	Industrie	1,2	1490
91	2.2.3	Industrie	1,2	1475
92	2.2.4	Industrie	1,2	1661
93	2.2.5	Industrie	1,2	1661
94	2.2.6	Industrie	1,2	1661
95	2.2.7	Industrie	1,2	1661
96	2.2.8	Industrie	1,2	1661
97	2.2.9	Industrie	1,2	1661

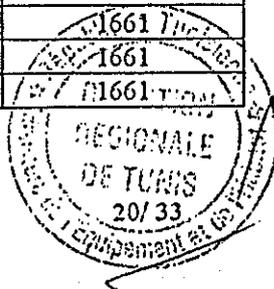


Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

98	2.2.10	Industrie	1,2	1661
99	2.2.11	Industrie	1,2	1661
100	2.2.12	Industrie	1,2	1640
101	2.2.13	Industrie	1,2	1661
102	2.2.14	Industrie	1,2	1470
103	2.2.15	Industrie	1,2	1487
104	2.2.16	Industrie	1,2	1471
105	2.3.1	Industrie	1,2	1473
106	2.3.2	Industrie	1,2	1470
107	2.3.3	Industrie	1,2	1494
108	2.3.4	Industrie	1,2	1661
109	2.3.5	Industrie	1,2	1661
110	2.3.6	Industrie	1,2	1661
111	2.3.7	Industrie	1,2	1661
112	2.3.8	Industrie	1,2	1661
113	2.3.9	Industrie	1,2	1661
114	2.3.10	Industrie	1,2	1661
115	2.3.11	Industrie	1,2	1661
116	2.3.12	Industrie	1,2	1661
117	2.3.13	Industrie	1,2	1661
118	2.3.14	Industrie	1,2	1475
119	2.3.15	Industrie	1,2	1490
120	2.3.16	Industrie	1,2	1494
121	2.4.1	Industrie	1,2	1475
122	2.4.2	Industrie	1,2	1490
123	2.4.3	Industrie	1,2	1494
124	2.4.4	Industrie	1,2	1661
125	2.4.5	Industrie	1,2	1661
126	2.4.6	Industrie	1,2	1640
127	2.4.7	Industrie	1,2	1661
128	2.4.8	Industrie	1,2	1640
129	2.4.9	Industrie	1,2	1661
130	2.4.10	Industrie	1,2	1661
131	2.4.11	Industrie	1,2	1661
132	2.4.12	Industrie	1,2	1661
133	2.4.13	Industrie	1,2	1661
134	2.4.14	Industrie	1,2	1471
135	2.4.15	Industrie	1,2	1487
136	2.4.16	Industrie	1,2	1490
137	2.5.1	Industrie	1,2	1475
138	2.5.2	Industrie	1,2	1490
139	2.5.3	Industrie	1,2	1494
140	2.5.4	Industrie	1,2	1661
141	2.5.5	Industrie	1,2	1661
142	2.5.6	Industrie	1,2	1661
143	2.5.7	Industrie	1,2	1661
144	2.5.8	Industrie	1,2	1661
145	2.5.9	Industrie	1,2	1661
146	2.5.10	Industrie	1,2	1661
147	2.5.11	Industrie	1,2	1661
148	2.5.12	Industrie	1,2	1661



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

149	2.5.13	Industrie	1,2	1661
150	2.5.14	Industrie	1,2	1627
151	2.5.15	Industrie	1,2	1635
152	2.5.16	Industrie	1,2	1667
153	3.1.1	Industrie	1,2	2725
154	3.1.2	Industrie	1,2	2142
155	3.1.3	Industrie	1,2	1140
156	3.2.8	Industrie	1,2	4972
157	4.1.1	Industrie	1,2	1576
158	4.1.2	Industrie	1,2	1673
159	4.1.3	Industrie	1,2	1125
160	4.1.4	Industrie	1,2	1108
161	4.1.11	Industrie	1,2	1898
162	4.1.12	Industrie	1,2	1146
163	4.1.13	Industrie	1,2	1047
	Sous-total Industrie			258984

N°	Lot n°	Affectation	CUF	Surface en m ²
1	1.3.2	Artisanat	0,9	908
2	1.3.3	Artisanat	0,9	908
3	1.4.4	Artisanat	0,9	908
4	1.4.5	Artisanat	0,9	908
5	3.1.4	Artisanat	0,9	910
6	3.1.5	Artisanat	0,9	795
7	3.2.9	Artisanat	0,9	581
8	3.2.10	Artisanat	0,9	624
9	3.2.11	Artisanat	0,9	575
10	3.2.12	Artisanat	0,9	624
11	3.2.13	Artisanat	0,9	569
12	3.2.14	Artisanat	0,9	624
13	3.2.15	Artisanat	0,9	562
14	3.2.16	Artisanat	0,9	624
15	3.2.17	Artisanat	0,9	556
16	3.2.18	Artisanat	0,9	624
17	3.2.19	Artisanat	0,9	549
18	3.2.20	Artisanat	0,9	624
19	3.2.21	Artisanat	0,9	594
20	3.2.22	Artisanat	0,9	594
21	3.2.23	Artisanat	0,9	542
22	3.2.24	Artisanat	0,9	521
23	3.2.25	Artisanat	0,9	567
24	3.2.26	Artisanat	0,9	573
	Sous-total Artisanat			15865



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

N°	Lot n°	Affectation	CUF	Surface en m ²
1	4.1.5	Petits métiers	0,6	367
2	4.1.6	Petits métiers	0,6	375
3	4.1.7	Petits métiers	0,6	375
4	4.1.8	Petits métiers	0,6	375
5	4.1.9	Petits métiers	0,6	375
6	4.1.10	Petits métiers	0,6	350
Sous-total Petits métiers				2217

N°	Lot n°	Affectation	CUF	Surface en m ²
1	3.2.1	Centre de vie	0,9	719
2	3.2.2	Centre de vie	0,9	714
3	3.2.3	Centre de vie	0,9	612
4	3.2.4	Centre de vie	0,9	625
5	3.2.5	Centre de vie	0,9	625
6	3.2.6	Centre de vie	0,9	625
7	3.2.7	Centre de vie	0,9	625
8	5.1.1	Centre de vie	0,9	1300
Sous-total Centre de vie				5845

N°	Lot n°	Affectation		Surface en m ²
1	1.5.1	P1		1301
2	1.5.2	P2		4443
3	1.5.3	P3		2782
4	1.5.4	P4		2782
5	1.5.5	P5		3228
Sous-total Parking				14536

N°	Lot n°	Affectation		Surface en m ²
1	1.1.45	EV1		42187
2	1.1.46	EV2		707
3	3.1.6	EV3		326
4	5.1.2	EV4		11957
Sous-total Espaces verts				55177

N°	Lot n°	Affectation		Surface en m ²
1	1.1.47	SR1		500
Sous-total Station ONAS				500



Commune de La Goulette
 Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
 Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Juin 2001

Cahier des Charges

N°	Lot n°	Affectation	Surface en m ²
1	ZIK 1	Poste de distribution	41
2	ZIK 2	Poste de distribution	41
3	ZIK 3	Poste de distribution	41
4	ZIK 4	Poste de distribution	41
5	ZIK 5	Poste de distribution	41
6	ZIK 6	Poste de distribution	41
7	ZIK 7	Poste de distribution	41
8	ZIK 8	Poste de distribution	41
9	ZIK 9	Poste de distribution	41
10	ZIK 10	Poste de distribution	41
Sous-total Poste de distribution			408

N°	Lot n°	Affectation	Surface en m ²
1	I 1	Poste de coupure	41
2	I 2	Poste de coupure	41
Sous-total Poste de coupure			82

N°	Lot n°	Affectation	Surface en m ²
1		Poste de détente gaz	41
Sous-total Poste détente gaz			41

N°	Lot n°	Affectation	Surface en m ²
		Voie PT18	45771
		Voie PT15	37767
Sous-total Voiries			83538

Total Général			437193
----------------------	--	--	---------------



Titre VII : Règlement d'urbanisme

Caractère de la zone :

La zone industrielle de Khéredine contiguë au lotissement existant aménagée par l'Agence Foncière Industrielle (AFI). Elle comprend cinq secteurs :

- N° 1 : secteur périphérique longeant la voie expresso et l'avenue Farhat Hached.
- N° 2 : secteur central.
- N° 3 : secteur contigu à la zone industrielle existante.
- N° 4 : secteur des petits métiers.
- N° 5 : secteur longeant l'avenue Mohamed V.

SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL :

Article 1 : Type d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1.1. Les établissements industriels classés en première catégorie qui "doivent être éloignés des centres urbains et des habitations particulières" (article 294 du Code du travail).
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage et d'un logement de fonction d'une surface n'excédant pas 80m² destiné exclusivement au personnel dont la présence permanente s'avère nécessaire .
- 1.3. Les constructions à usage exclusif de bureaux.
- 1.4. Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, caravane de camping, abris mobiles) qui ne pourront être utilisées que pendant la période de chantier.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière (sablère notamment).
- 1.6. L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- 1.7. Les forages ou les puits.

Article 2 : Type d'activités autorisées sous condition :

Les zones d'activités industrielles indiqués sur le plan d'aménagement sont destinées à recevoir, outres les activités industrielles agréées, des activités artisanales, commerciales, sportives, socioculturelles et des services susceptibles de favoriser leur intégration dans le milieu urbain et leur animation.

Sont autorisés sous condition :

- 2.1. Les établissements industriels classés en deuxième catégorie dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers ou les inconvénients relatifs à la sécurité, la salubrité, la santé du personnel qui y est occupé, la santé publique (articles 293 et 294 du Code du travail).



- 2.2. Les établissements industriels classés en troisième catégorie qui ne présentant pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage, sont seulement soumis, sous la surveillance administrative à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage ou de la santé publique (articles 294 du Code du travail).
- 2.3. Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
- au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité.
 - au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoire, infirmerie).
 - à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).
- 2.4. Les "Centres de vie" permettant la vie sociale, culturelle et récréative des personnels des établissements industriels.
- 2.5. Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone industrielle.
- Les lots destinés à l'artisanat peuvent recevoir des activités non polluantes dans le cadre du respect des dispositions réglementaires afférentes à ces lots.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, le lot doit avoir accès à une voie publique.

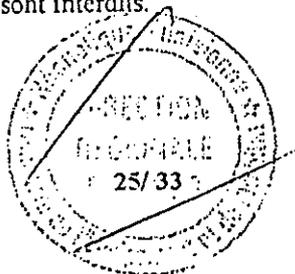
Le raccordement de la voie privée de garage à la voie publique est autorisée à raison d'un seul accès (bateau) par lot selon le tracé du plan de lotissement.

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics d'infrastructures suivants :

- 4.1. Réseau d'alimentation en eau potable :
- Toute construction ou installation artisanale doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par la SONEDE.
- L'exploitation de la nappe phréatique par puits ou sondage est interdite.
- 4.2. Réseau public d'assainissement :
- Le rejet des eaux industrielles est autorisé sous condition de respect des normes :
- du 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 d'Assainissement (ONAS).
 - du décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux d'assainissement dans les zones d'intervention de l'ONAS.
- 4.2.1 Raccordement au réseau public :
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. L'acquéreur réalise à sa charge le réseau de collecte à l'intérieur de son lot et se soumet aux contrôles et autorisations de l'ONAS et de l'ANPE.
- Les puits perdus et les fosses septiques sont interdits.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

4.2.2. Conception et exécution du réseau des eaux usées :

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

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

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

4.2.3. Autorisation de déversement :

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

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

4.3. Réseau d'évacuation 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.

4.3.1. Bassin de retenue des matériaux légers :

Avant tout rejet dans les collecteurs primaires ou secondaires, et sur les collecteurs tertiaires y débouchant devront être prévues des chambres de retenue des matériaux légers, polystyrène, ballons, etc. ..., afin d'éviter la présence sur les déversoirs d'orage de déchets disgracieux.

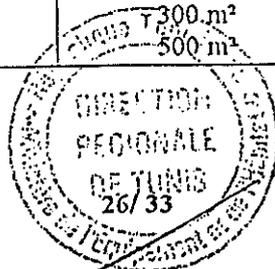
Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec un plan coté de réalisation et de leur positionnement sur les réseaux tertiaires.

L'entretien devra être assuré selon les mêmes principes que les bouches à grilles ou avaloirs.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible, le lot doit répondre aux caractéristiques suivantes :

Vocation	Surface minimale	Front de lot
Lots à vocation industrielle	1 000 m ²	30 m
Lots à vocation artisanale	500 m ²	25 m
Lots destinés aux petits métiers	300 m ²	15 m
Lots destinés aux centres de vie	500 m ²	25 m



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

Les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulée "plan de masse".
Le plan de masse définit le retrait des façades des constructions par rapport à la voie publique.
Le retrait est de :

- 10 m pour les lots des secteurs 1 et 2.
- 5 m pour les lots du secteur 3 et selon les cotes du plan de masse pour le lot 3.1.1.
- 5 m pour les lots du secteur 4 et selon les cotes du plan de masse pour les lots 4.1.1., 4.1.2. et 4.1.11.
- selon les cotes du plan masse pour le lot 5.1.1 du secteur 5.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter, conformément au plan de masse et suivant le cas, sauf pour les lots 3.1.1. et 3.2.6., un retrait minimum de :

- 5 m sur les limites latérales et 5 m en fond de parcelle
- 7 m sur une des limites latérales et de 5 m sur l'autre.

La construction en bande continue est autorisée pour les lots affectés au centre de vie et aux petits métiers.
Entre deux lots contigus, les acquéreurs sont autorisés à transformer la zone de retrait en cas d'accord entre eux en parkings communs, une voirie interne ou des espaces verts communs...
Ces parties communes et mitoyennes devront faire l'objet d'acte authentique entre propriétaires voisins.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

En règle générale un lot de terrain est destiné à recevoir un établissement unique et isolé des établissements voisins par les marges de retrait définies par l'article 7 du cahier des charges.
Toutefois, l'implantation de plusieurs constructions sur un même lot est autorisée à condition de respecter un retrait minimum les unes par rapport aux autres égal au 4/5 eme de la hauteur moyenne des constructions.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximum (COS) est de 0,4 pour les lots affectés à l'artisanat et au centre de vie, de 0,5 pour les lots industriels et de 0,6 pour les lots destinés aux petits métiers.
Dans le cas d'opérations groupées résultant d'un remembrement de deux ou plusieurs lots du secteur industriel ou artisanal le COS peut atteindre 60 %.

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS), le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale de la construction peut atteindre 13,5 m mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir pour les lots industriels et 12 m pour le centre de vie et les lots destinés à l'artisanat avec des bâtiments comportant au maximum R + 2 (rez de chaussée + deux étages).
Pour les lots destinés aux petits métiers, la hauteur maximale de la construction est fixée à 4,5 m mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir pour un bâtiment comportant un seul niveau (rez de chaussée).



Article 11 : Aspect extérieur :

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte sous réserve de l'accord formel du maître de l'ouvrage.

Toutefois, le permis de bâtir peut-être refusé si la construction ne respecte pas les prescriptions particulières suivantes :

→ **Aspect des constructions :**

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone en milieu urbain.

Trois règles sont à respecter :

1. lorsque les matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc. ... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
2. Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins, le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir.
3. Les toitures en pente ne doivent pas être visibles de l'extérieur et être dissimulées par un bandeau horizontal.

→ **Façade sur rue principale :**

implanter les bâtiments administratifs sur la façade principale de façon à éviter les murs pignons.

→ **Masse de la construction :**

- le ou les garages, les entrepôts, les dépendances, les constructions annexes notamment le poste de transformation électrique sont incorporés dans la masse de la construction.
- les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits.
- l'utilisation des terrasse et toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité pour raisons d'entretien.
- la construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur du plancher ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir ; en aucun cas, les parties demi-enterrées de la construction ne pourront servir à l'usage d'habitation ou de bureau. La cave, devra être indiquée dans les documents de permis de bâtir.

→ **Clôtures :**

les clôtures en façade et sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :

hauteur unique : deux mètres (2 m.) mesurés par rapport à la cote trottoir.

techniques de construction : maçonnerie enduite jusqu'à un mètre (1 m) surmontée d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur de un mètre (1 m).

peinture : couleur blanche.

Le plan de détail devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

→ **Loge gardien :**

la loge gardien est une construction de 20 m² au maximum présentant une hauteur sous plafond de 2.5 mètres implantée à l'entrée de la voie de service.

→ **Raison sociale - Sigle - Publicité :**

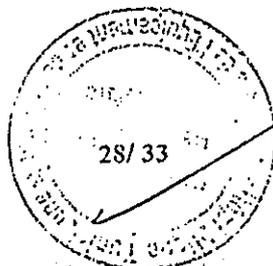
l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise est autorisée :

* sur le mur de clôture, sur la rue principale.

* sur le mur de façade du bâtiment principal.

Aucun titre ne pourra être accroché au dessus de la toiture des bâtiments.

La publicité pour des tiers est interdite sur les terrains, sur les clôtures et sur le bâtiment.



Article 12 : Stationnement des véhicules en parking de surface :

Tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit en dehors des parkings. Les acquéreurs devront prendre les dispositions pour réserver à l'intérieur de leur lot les surfaces nécessaires au stationnement, manœuvres et opérations de manutention.

Le stationnement des véhicules en surface à l'intérieur du lot doivent répondre aux normes suivantes :

Lot à vocation industrielle :

voitures particulières :	1 place pour 10 emplois
camions :	1 place
camionnette :	1 place

Lot à vocation artisanale :

voitures particulières :	1 place pour 10 emplois
camionnette :	1 place

Les parkings pour les visiteurs pourront être prévus en sous-sol si nécessaire.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

13.1. Espaces plantés ou engazonnés :

Les espaces libres, c'est à dire les portions non construites à l'intérieur du lot sont destinés à être plantés à l'exception de la voie de circulation et de l'aire de stationnement.
L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20 % de la surface du sol.
Toutefois, sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :

- de deux mètres de largeur minimum en bordure des voies publiques,
- d'un mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle,

elles recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tous les six mètres (6 m) et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.

Ci joint une liste de végétaux à titre indicatif :

- Albizia julibrissin (arbre de soie)
- Araucaria excelsa
- Cupressus sempervirens.
- Elaeagnus angustifoli (olivier de Bohême)
- Ficus nitida
- Jacaranda mimosaefolia
- Lagunaria patersonii
- Melia azedarach (lilas des Indes)
- Phoenix canariensis (dattier des Canaries)
- Phoenix dactylifera (palmier dattier)
- Populus alba (peuplier blanc)
- Populus nigra (peuplier noir d'Italie)
- Schinus molle (faux poivrier)
- Washingtonia filifera (palmier de Washington)



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone IX : Zone industrielle de Khéredine

Cahier des Charges

Juin 2001

13.2. Aires de stockage :

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

Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- l'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant écran visuel (plantation, etc. ...) pour les espaces publics et les lots riverains.

- l'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

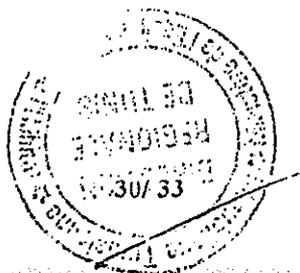
Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière.

Le coefficient d'utilisation foncière maximum (CUF) est de 0,9 pour le centre de vie et les lots destinés à l'artisanat, de 1,2 pour l'industrie. Pour les lots destinés aux petits métiers le CUF maximum est de 0,6.

On entend par coefficient d'utilisation foncière le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au dessus du sol.

On entend par surface hors œuvres des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieurs du plancher y compris murs et cloisons.



Titre VIII : Protection de l'environnement

Article 1 : Engagement :

L'acquéreur s'engage à éliminer les sources de pollution et les nuisances selon la réglementation en vigueur. L'agrément du projet ne saurait être invoqué par l'acquéreur pour justifier un manquement à cet engagement.

Article 2 : Pollution atmosphérique :

Les mesures de traitement des pollutions atmosphériques (fumées, émanations gazeuses, odeurs, etc...) sont une clause d'agrément du projet industriel par les autorités compétentes.

Article 3 : Nuisance sonore :

Les nuisances sonores ne devront pas dépasser cinquante (50) décibels de jour mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone d'activité ; de nuit, des mesures appropriées devront être prises afin d'éviter la gêne aux riverains.

Les mesures de traitement sont une clause d'agrément du projet industriel par les autorités compétentes..

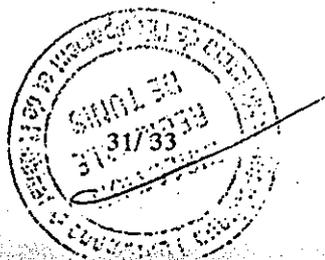
Article 4 : Résidus industriels :

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur leur lot.

L'évacuation des résidus industriels vers la décharge publique est de la responsabilité de l'acquéreur ; l'élimination sur place des résidus peut être autorisée à condition que le procédé technique soit préalablement agréé par les autorités compétentes.

Article 5 : Gestion des chantiers :

Pendant la période de chantier pour la construction de son projet, l'acquéreur est tenu de prendre toutes les mesures de protection des voiries et réseaux divers et de sauvegarde de l'environnement.



Principales mesures de protection de l'environnement

L'Etude d'Impact sur l'Environnement (E.I.E.) approuvée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement en date du 13 novembre 1997 (lettre n° 7296/97) recommande des mesures complémentaires qui porte sur :

- l'étude d'aménagement
- les travaux d'aménagement
- la réglementation.

Les principales mesures de protection de l'environnement ont été retenues notamment :

1. En matière d'étude :

- l'insertion du projet dans le site
- l'élargissement de la RR33E2
- la création de centre de vic
- la ceinture verte autour de la zone industrielle
- l'esthétique de la zone.

2. En matière de travaux :

- réaliser la ceinture verte avant le démarrage des travaux pour protéger des poussières et du bruit.

3. En matière de réglementation :

- prévoir des clauses restrictives concernant la hauteur des bâtiments, les couleurs, la publicité, les délais de réalisation.
- prévoir les mesures de contrôle pour assurer les respects du raccordement des unités industrielles aux différents réseaux.



ANNEXES

Etude d'Impact sur l'Environnement de la Zone Industrielle
Approuvée par l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement
En date du 13 novembre 1997 (lettre n° 7296/97)



République Tunisienne

Ministère de l'Environnement
et de l'Aménagement du Territoire

AGENCE NATIONALE DE
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT



الجمهورية التونسية

وزارة البيئة والتهيئة الترابية

الوكالة الوطنية
لحماية المحيط

25/11/97

Le Président Directeur Général
de l'Agence Foncière Industrielle

ALI KEALIFA

7508

تونس في 13 نونبر 1997

من الرئيس المدير العام
للوكالة الوطنية لحماية المحيط
إلى السيد

الرئيس المدير العام للوكالة المتغارية الصناعية
2 نهج بادي الزمان حي المهرجان - المنزه - 1002 تونس

مرجعنا: إ.د.ح.ر/ عدد 7296/97

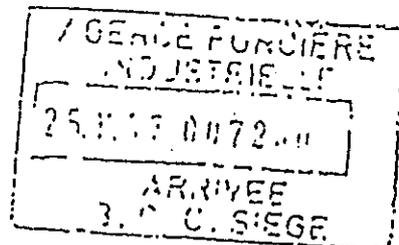
مرجعكم : إحالتكم عدد 4058

الموضوع: المرحلة الثانية من الدراسة حول التأثير على المحيط المتعلقة بتهيئة المنطقة الصناعية حلق
الوادي 2.

بناء على إحالتكم المتعلقة بالموضوع المذكور أعلاه، و بعد تنفيذ المرحلة الأولى و المرحلة الثانية من
الدراسة، أعلينكم ان الوكالة الوطنية لحماية المحيط لا ترى مانعا من تهيئة المنطقة الصناعية حلق الوادي 2،
مع اعطاء الاذن لمصالحكم المختصة باحترام كل التدابير لحماية المحيط المذكورة في الدراسة و انجاز
الحزام الاخضر حول حدود المنطقة الصناعية وفق ما ورد بمثال التقسيم المنصل .

و السلام

الرئيس المدير العام
التهامي الحررتي



CHAPITRE III

MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

I. GENERALITES

Dans le cas de la zone industrielle de la Goulette 2, et tenant compte des spécificités environnementales et urbanistiques du site, il est nécessaire d'envisager dès à présent des mesures de réduction et de compensation des nuisances à plusieurs échelles :

- à l'échelle de l'étude d'aménagement
- à l'échelle des travaux d'aménagement
- à l'échelle de la réglementation

II. MESURES COMPENSATOIRES

2.1. A l'échelle de l'étude d'aménagement

L'étude d'aménagement doit permettre d'insérer le projet dans son site, aussi, nous proposons :

- envisager la possibilité de créer deux ou trois sous-zones homogènes à taille humaine. Ces sous-zones pourront être aménagées pour différents type d'industrie, avec des superficies de lots différents. Ces sous-zones n'ont pas à être reliées par des routes, dans la mesure où les échanges entre unités dans une même zone sont rares. On pourrait envisager par exemple des sous zones séparées par des espaces verts, intégrant des centres de vies, des infrastructures d'équipements. Ces sous zones seraient reliées entre-elles par des voies piétonnes.
- augmenter la superficie des espaces verts, en tablant sur le ratio objectif du Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, qui est de 10 m² par habitant, en le rapportant au nombre d'emplois créés.
- envisager et étudier avec le Ministère de l'Equipement et de l'Habitat, l'élargissement de la MC33E2; et l'amélioration des conditions de circulation et de sécurité, au voisinage de la zone.
- créer des centres de vie à l'intérieur de la zone ou des sous-zones, en intégrant les activités suivantes :
 - * banques
 - * commerces

- services
- garderie
- etc.
- créer une zone non aedificandi (ceinture verte), tout autour de la zone industrielle, avec une largeur d'environ 10 m au niveau du bassin du lac.
- privilégier l'esthétique de la zone, au niveau du mobilier urbain, de l'éclairage et des centres de vie.

De manière générale, et au stade de l'étude d'aménagement, il paraît important d'accorder au projet le temps nécessaire à la réflexion, en vue de proposer une démarche innovante dans la conception d'une zone industrielle.

Cette démarche devra permettre de proposer un schéma d'aménagement d'une zone propre, agréable à voir et à vivre plus proche d'une technopole, que d'une zone industrielle classique avec ses usines, sa pollution et son bruit.

2.2. A l'échelle des travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement représentent une période importante et cruciale du projet, surtout eu égard aux risques qu'ils peuvent générer, aussi nous recommandons :

- d'engager les travaux d'exécution de la zone verte de ceinture, bien avant le démarrage des travaux de réalisation de la zone, afin qu'elle serve d'écran, aux bruits et poussières en cours de travaux ;
- dans le cas où le schéma d'aménagement en deux ou trois sous zones est retenu, prévoir les travaux d'aménagement en deux ou trois phases ;
- prendre les mesures nécessaires en vue du respect de la réglementation par l'entreprise en cours de travaux, (horaires, bruits, ...) ;
- mettre en oeuvre les moyens nécessaires au pompage et au drainage des eaux provenant des fouilles en cours de chantier. Ces eaux devront être décantées avant leur rejet, afin d'éliminer la fraction solide ;
- le lieu de stockage des éventuels déblais et matériaux de remblais et de chaussées devra être éloigné du lac ;
- proscrire les rejets éventuels d'huiles de vidange ou autre, provenant des engins de travaux.

2.3. A l'échelle de la réglementation

Une fois la zone réalisée, seule la réglementation issue du Cahier des Charges imposé à l'acquéreur peut garantir la pérennité de la zone et de son confort.

Aussi, un certain nombre de mesures sont à prévoir dans ce Cahier des Charges, et en particulier :

- prévoir des clauses restrictives concernant :
 - * hauteur des bâtiments
 - * couleurs dominantes
 - * panneaux publicitaires
 - * délai de réalisation des unités industrielles
- limiter la zone à l'accueil des unités industrielles de catégorie 3, ou 2 avec obligation de prétraitement.
- prévoir des clauses relatives au tri sélectif des déchets solides à l'intérieur des unités industrielles.
- prévoir les mesures nécessaires en vue de contrôler et assurer le respect des conditions et obligations de raccordement des unités industrielles aux différents réseaux.

Là encore, et de manière générale, la rédaction du Cahier des Charges doit faire l'objet d'une réflexion approfondie et spécifique, en vue d'assurer la cohérence du projet avec son environnement.

Ces recommandations viennent en complément de celles habituellement prévues, et relatives au respect de la réglementation, en matière d'urbanisme, des conditions de rejets hydriques, solides et atmosphériques, ainsi qu'en matière d'impact sur l'environnement.