

SOMMAIRE

I.1/PRESENTATION GENERALE	6
I.2/ SITUATION.....	7
I.3/ CONTRAINTES D'AMENAGEMENT	7
II. PROJET DE REMANIEMENT.....	7
II.1/ PRESENTATION	7
II.2/ PROGRAMME DE REMANIEMENT	8
II.3/ ZONNING	8
TITRE I OBJET DU CAHIER DES CHARGES	10
Article 1- Le cahier des charges	10
Article 2- Les pièces graphiques.....	10
Article 3-Servitudes spéciales.....	10
TITRE II BASES REGLEMENTAIRES.....	11
Article 4- la législation et la réglementation en vigueur	11
Article 5- Insertion.....	11
TITRE III OBLIGATIONS À LA CHARGE DU LOTISSEUR	12
Article 6- Engagement	12
Article 7-Conditions d'exploitation des lots	12
Article 8-Piquetage des lots.....	12
Article 9- Maintenance des lots destinés à l'usage public	12
Article 10-Entretien	12
Article 11- Voiries, réseaux divers et aménagements	12
Article 12- Réalisation des travaux par tranches	12
Article 13- Contrat de vente	13
Article 14- Découverte d'objet d'art ou de valeur	14
Article 15- Aménagement spécifique.....	14
Article 16-Bornage des lots	14
Article 17- Réception définitive	14
TITRE IV OBLIGATIONS À LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	15
Article 18- Engagement	15
Article 19- Morcellement	15
Article 20- Remembrement	15
Article 21- Autorisations	15
Article 22-Maintien de l'affectation des lots.....	15
Article 23-Maintien de l'affectation des bâtiments	15
Article 24- Activités non compatibles avec la vocation du lotissement	15
Article 25- Délais d'exécution des travaux	15
Article 26-Utilisation des espaces publics.....	15

Article 27- Règlement d'hygiène et de voirie	16
Article 28- Voiries, réseaux divers et aménagement à l'intérieur des lots.....	16
Article 29-Dégradation de l'état des équipements.....	16
Article 30- Aménagements spécifiques.....	16
Article 31- Découverte d'objets d'art ou de valeur	16
Article 32- Normes d'aspect architectural	16
Article 33- Dispositions particulières.....	16
TITRE V REGLEMENT D'URBANISME.....	17
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	17
CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX PETITS METIERS	18
SECTION 1. UTILISATION DU SOL.....	18
Article 1- Types d'activités interdites	18
Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions	18
SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	18
Article 3- Accès et voirie.....	18
Article 4- Desserte par les réseaux.....	18
Article 5- Surfaces et fronts des parcelles	18
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des ouvrages publics	18
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.....	18
Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	19
Article 9- Coefficient d'occupation du sol	19
Article 10- Hauteur maximale des constructions	19
Article 11- Aspect extérieur.....	19
Article 12- Stationnement.....	19
Article 13- Espaces libres et plantations.....	20
Article 14- Coefficient d'utilisation foncière	20
CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX PETITS LOTS (ZONE PL).....	21
SECTION 1. UTILISATION DU SOL.....	21
Article 1- Types d'activités interdites	21
Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions	21
SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	22
Article 3- Accès et voirie.....	22
Article 4- Desserte par les réseaux.....	22
Article 5- Surfaces et fronts des parcelles	22
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises des ouvrages publics.....	22

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.....	23
Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Ayant vocation à cet effet :	23
Article 9- Coefficient d'occupation du sol :	23
Article 10- Hauteur maximale des constructions :	23
Article 11- Aspect Extérieur :	23
Article 12- Stationnement :	23
Article 13- Espaces libres et plantations :	24
Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :	24
CHAPITRE IV : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX MOYENS LOTS (ZONE ML)	25
SECTION 1. UTILISATION DU SOL	25
Article 1- Types d'activités interdites	25
Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions	25
SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	26
Article 3- Accès et voirie.....	26
Article 4- Desserte par les réseaux	26
Article 5- Surfaces et fronts des parcelles.	26
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises des ouvrages publics.....	26
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.....	27
Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	27
Article 9- Coefficient d'occupation du sol	27
Article 10- Hauteur maximale des constructions :	27
Article 11- Aspect Extérieur	27
Article 12- Stationnement.....	27
Article 14- Coefficient d'utilisation foncière	28
CHAPITRE V : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX GRANDS LOTS (ZONE GL)	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 voirie.....	29
Article 4- Desserte par les réseaux.....	30
Article 5- Surfaces et fronts des parcelles.	30
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies et 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 ayant vocation à cet effet	31
Article 9- Coefficient d'occupation du sol	31
Article 10- Hauteur maximale des constructions :	31
Article 11- Aspect Extérieur :	31
Article 12- Stationnement :	31
Article 13- Espaces libres et plantations :	32
Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :	32
CHAPITRES VI : ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE : ZONE CV	33
SECTION 1. UTILISATION DU SOL :	33
Article 1- Types d'activités interdites	33
Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions	33
SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	33
Article 3- Accès et voirie.....	33
Article 4- Desserte par les réseaux.....	33
Article 5- Surfaces et fronts des parcelles	33
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publiques ...	33
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des Parcelles	33
Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	34
Article 9- Coefficient d'occupation du sol	34
Article 10- Hauteur maximale des constructions	34
Article 11- Aspect Extérieur	34
Article 12- Stationnement.....	34
Article 13- Espaces libres et plantations.....	34
Article 14- Coefficient d'utilisation foncière	34
CHAPITRES VII : ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS : E	35
SECTION 1. UTILISATION DU SOL :	35
Article 1- Type d'activités interdites :	35
Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions :	35
SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL : Article 3- Accès et voirie.....	35
Article 4- Desserte par les réseaux.....	35
Article 5- Surfaces et fronts des parcelles	35
Article 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics	35
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.....	35
Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	35

Article 9- Coefficient d'occupation du sol (COS)	36
Article 10- Hauteur maximale des constructions	36
Article 11- Aspect extérieur.....	36
Article 12- Stationnement.....	36
Article 13- Espaces libres et plantations.....	36
Article 14- Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	37
CHAPITRES VIII : ZONES VERTES AMENAGEES.....	38
CHAPITRE XI : ZONE DE SERVITUDE	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

I.PROJET DE REMAIIEMENT DU LOTISSEMENT DE LA ZONE INDUSTRIELLE HACHED BOUARGOUB

TF N°657180, TF N° 674109 et TF N°678375

I.1/PRESENTATION GENERALE

Le projet de remaniement objet de la présente étude est dénommé : **Lotissement HACHED BOUARGOUB**. Il répond aux directives du plan d'aménagement détaillé de la zone industrielle de BOUARGOUB Le terrain est situé à la périphérie sud de la ville de Bouargoub.

La Société de Gestion de la Technopole de Borj Cédria (SGTBC) dispose d'une zone industrielle sise à Bouargoub d'une superficie de 82.4 ha. Ladite zone industrielle se compose de trois tranches et ce comme suit :

- Première et deuxième tranches d'une superficie de 62.4 ha (partie aménagée).
- Troisième tranche d'une superficie de 20.2834 ha (partie non aménagée).

Le plan de lotissement de ladite zone (82.6834 ha) est approuvé en avril 2017. Le dit plan de lotissement contient entre autres :

- Une zone de petits métiers (au niveau de la deuxième tranche) d'une superficie de 2.2 ha ;
- Un terrain de 20.2834 ha (troisième tranche) réparti en deux lots à vocation de réserve ;
- Un lot de 29 931 m² réservé à l'équipement d'électricité (PTE 98) au niveau de la première tranche de la zone ;
- Deux lot ML 85 et 86 d'une superficie totale 23 764 m², à vocation industrielle au niveau de la première tranche ;
- Le lot équipement réservé à l'ONAS.

Les lots et les terrains susmentionnés sont objets de remaniement dans le cadre de cette étude. **Le besoin de remaniement objet de cette mission est comme** suit :

- Étendre la vocation des lots de petits métiers à toutes les activités prévues dans le cadre du PAD de la zone,
- Revoir le lotissement de la troisième tranche (20.2834 ha), en garantissant une organisation optimale et un développement harmonieux de cette tranche de la zone industrielle, notamment avec la première et la deuxième tranche, tout en répondant aux besoins des différentes parties prenantes ;
- Changer la vocation du lot PTE 98 d'une vocation d'équipement électrique à vocation industrielle et le fractionner en deux lots à vocation industrielle ;
- Changer la vocation de deux lots de terrain ML 85 et ML 86 d'une vocation industrielle en une vocation d'équipement électrique ;
- Fractionner le lot équipement ONAS en 3 lots, un lot pour ONAS et 02 lots industriels.

- **Superficie totale** : 570240 m²
- **TF N°** : 657180 NABEUL, 674109 NABEUL et 678375 NABEUL
- **Situation** : Commune de Bouargoub
- **Nom du propriétaire** : Société de Gestion de la Technopôle Borj Cédria et la STEG
- **Domiciliation** : Technopole Borj Cédria, Route touristique Soliman 8020- Nabeul.

I.2/ SITUATION

Le terrain concerné par la présente étude de lotissement est situé à l'entrée sud de la ville de Bouargoub. Il est accessible depuis la route RN1 reliant Tunis à Hammamet.

Les parcelles objet de remaniement ont une superficie totale de **570240 m²** dont **546476 m²** sont propriété de la société des gestions de la Technopole de Borj Cédria et **23764 m²** sont à la propriété de la STEG.

Elle est délimitée comme suit :

- Au Nord par la cité Hached.
- Au Sud par une piste.
- À l'Est par la RN1 reliant Tunis à Sousse et la voie ferrée
- À l'Ouest par l'autoroute Tunis/Hammamet

Administrativement, le terrain devant accueillir le futur lotissement est situé dans la délégation de Bouargoub. Il a fait l'objet du décret n° 2011-259 du 4 mars 2011 portant changement de la vacation des parcelles de terre classées en autres zones agricoles au Gouvernorat de Nabeul.

I.3/ CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Les principales contraintes ayant conditionné le parti d'aménagement sont :

- La topographie du terrain qui présente un relief irrégulier
- Le cours d'eau jouxtant le terrain
- La voie ferrée longeant le périmètre d'intervention
- Les quelques constructions existantes sur le terrain nécessitant leur contournement ou intégration au nouveau lotissement.
- Les différentes servitudes prévues par la législation en vigueur, notamment celles relatives à
 - * au domaine public hydraulique ;
 - * au domaine public routier de l'Etat ;
 - * au domaine public ferroviaire.

La zone industrielle de Hached Bouargoub est implantée sur un dôme à la côte 111m NGT. La pente du terrain naturel dans la direction Nord sud est forte et varie entre 8.6% à 4.6% et la pente de direction OUEST EST est d'environ 1.4 % dans la zone au sud de la cité Hached et de 5.3% sur la zone nord de la cité. La pente du terrain naturel atteint 12% sur le versant qui descend vers oued El Maleh et l'autoroute A1. La topographie de la zone est assez pentue.

II. PROJET DE REMANIEMENT

II.1/ PRESENTATION

Le projet objet de la présente étude est dénommé : Lotissement HACHED BOUARGOUB. Il répond aux directives du plan d'aménagement détaillé de la zone industrielle de HACHED BOUARGOUB. Le terrain est situé à la périphérie sud de la ville de Bouargoub.

- **Superficie totale** : 570240 m²
- **TF N°** : 657180 NABEUL, 674109 NABEUL et N°678375 NABEUL
- **Situation** : Commune de Bouargoub
- **Nom du propriétaire** : Société de Gestion de la Technopôle Borj Cédria et la STEG
- **Domiciliation** : Technopole Borj Cédria, Route touristique Soliman 8020- Nabeul.

II.2/ PROGRAMME DE REMANIEMENT

En application des différentes réglementations et servitudes auxquelles est soumis le terrain, le projet de lotissement présente les caractéristiques d'aménagement suivantes :

- Superficie brute du projet	: 570240.00 m2
- Zone de servitude	: 66473.00 m2
- Zone aménagée	: 503767.00 m2
- Superficie cessible	: 475806.00 m2
- Emprise de la voirie	: 27961. 00 m2
- Station STEG	: 23764.00 m2
- Station ONAS	: 20000.00 m2

II.3/ ZONNING

La zone industrielle '**Hached Bouargoub**' est divisée en 8 zones :

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

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

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

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

Zone 'CV' : zone affectée au centre de vie Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de premières nécessités, des activités pour le service du personnel des unités industrielles et des visiteurs (café restaurant, hôtel, mosquée, jardin d'enfants, salle de sport, etc.), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Zone 'E' : zone d'équipements. Il s'agit des emplacements réservés aux équipements projetés pour la réalisation d'un poste de transformation électrique par la STEG et une station d'épuration par l'ONAS. Toutefois si la surface des équipements mentionnés prévue dépasse les besoins utiles et réels du programme fonctionnel de l'équipement envisagé, et ce conformément à l'avis des services concernés, la surface non utile sera considérée comme zone d'activités industrielles Ulb.

Zone 'Nas' : Il s'agit des zones situées aux abords des domaines publics, au domaine public routier de l'Etat, hydrauliques, ferroviaires, aux abords des lignes électriques de moyenne et de haute tension et autres identifiés sur terrain où toute forme d'urbanisation et de construction ou d'extension de constructions existantes est interdite.

Toutefois, sont permis, sous autorisation de l'autorité administrative compétente la complantation de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones.

Espace vert 'EV' :

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants.

TITRE I OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article 1- Le cahier des charges

Le présent règlement du lotissement s'applique au lotissement 'HACHED BOUARGOUB' de la commune de Bouargoub. Il fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité publique, ainsi que les conditions de son aménagement.

Ce cahier des charges est opposable aux tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux équipements d'intérêts collectifs et aux espaces libres ou verts.

L'ensemble des prescriptions de ce règlement constituera une annexe aux différents actes de permis de bâtir.

Article 2- Les pièces graphiques

La désignation des lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement 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 1/2000ème.
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/2000ème indiquant notamment la vocation des lots, la Superficie et le tracé des voies.
- Un levé Topographique coté à l'échelle 1/1000ème.

Article 3-Servitudes spéciales

Les servitudes particulières spécifiques au lotissement sont celles relatives :

- Au domaine public hydraulique ;
- Au domaine public routier de l'Etat ;
- Au domaine public ferroviaire ;
- Aux abords de conduites d'adduction au réseau d'eau potable ;
- Aux abords du réseau d'assainissement et de stations d'épuration de l'office national d'assainissement (ONAS) ;
- Aux abords du réseau électrique de moyenne et de haute tension ;
- Aux abords du réseau de gaz ;
- Aux abords du réseau de télécommunication.

TITRE II BASES REGLEMENTAIRES

Article 4- la législation et la réglementation en vigueur

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

- 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 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° 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° 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° 94-122 du 28 novembre 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 national des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- 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 de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- 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
- 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.
- Le décret n° 2011-259 du 4 mars 2011, portant changement de la vocation des parcelles de terre classées en autres zones agricoles au gouvernorat de Nabeul, d'une superficie de 84 ha 66 ares 2 ca composées de - une partie de la parcelle n° 16, d'une contenance de 44 ha 03 ares 70 ca, faisant partie du titre foncier n° 122173/557703 Nabeul. - la parcelle n° 13, d'une contenance de 10 ha 45 ares 71 ca - une partie de la parcelle n°4, d'une contenance de 9 ha 82 ares 63 ca, faisant partie du titre foncier n°678375 Nabeul
- PAD approuvé par la commission des accords le 12 Octobre 2015.

Article 5- Insertion

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

TITRE III OBLIGATIONS À LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 6- Engagement

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

Article 7-Conditions d'exploitation des lots

Avant toute opération de vente ou location, le lotisseur doit réaliser tous les travaux d'aménagement, de piquetage et d'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

Le lotisseur s'engage, avant toute vente ou promesse de vente à effectuer le piquetage des lots par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre.

Article 9- 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, le lotisseur ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

Article 10-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 11- Voiries, réseaux divers et aménagements

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 12- Réalisation des travaux par tranches

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

Le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux :

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

1- Mise en état du sol et terrassement :

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

2- Voirie :

Tous les travaux des 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 :

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

Les eaux pluviales au sein du lotissement seront collectées par drainage superficiel.

4- Eau potable :

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

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

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 leurs raccordements avec les services généraux correspondants. Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou souterrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concerné.

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

6- Télécommunications :

Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation des réseaux de télécommunication ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires, seront examinés et arrêtés avec la collectivité publique et l'intervenant concerné.

7-Espaces verts :

Les espaces verts prévus 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
- Plantations des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain
- Achèvement de la plantation des espaces verts
- Aménagement des aires de jeux
- Stabilisation des talus

Article 13- Contrat de vente

Les contrats de vente établis par les lotisseurs à l'exception de l'Etat, des collectivités locales des promoteurs immobiliers agréés et des agences foncières, doivent comporter les indications suivantes :

- Description de l'objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier le cas échéant

- Date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie
- Le prix de vente du lot de terrain viabilisé
- Les modalités de paiement
- Date de réception des travaux d'aménagement préliminaires du lotissement 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 14- Découverte d'objet 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 15- 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 16-Bornage des lots

A la date de prise en charge du lotissement par la collectivité locale concernée, le lotisseur doit justifier du dépôt à l'office de la topographie et de la cartographie ou à un géomètre, du dossier de lotissement pour bornage avec un engagement d'établir les actes de précision, le cas échéant.

Article 17- Réception définitive

Les travaux de viabilisation du lotissement ne sont déclarés achevés qu'après obtention obligatoire, par le lotisseur, des certificats de conformités (réceptions définitives et/ou constats d'achèvement) auprès des services concernés suivants :

- La collectivité publique locale concernée pour la voirie
- L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité, d'éclairage public et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de télécommunication
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Le lotisseur doit 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'état ou à la collectivité locale concernée.

TITRE IV OBLIGATIONS À LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 18- Engagement

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

Article 19- Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 20- Remembrement

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

Article 21- 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 22-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 au plan de lotissement et 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 23-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 par le cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

Article 24- 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 un gêne pour les occupants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 25- Délais d'exécution des travaux

L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de six (06) mois à partir de la date de signature du contrat de cession.

Il doit également commencer les travaux de construction de son bâtiment dans un délai n'excédant pas douze (12) mois à compter de la date de signature du contrat de cession. Il doit les achever dans un délai de trois (03) ans à dater de l'obtention du permis de bâtir et au cas extrême avant la date d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs du lotissement. Faute d'avoir rempli cette obligation, l'acquéreur est tenu de réparer les dommages qu'il aurait occasionnés, et ce conformément à la législation en vigueur.

Article 26-Utilisation des espaces publics

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

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

Article 27- Règlement d'hygiène et de voirie

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

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 28- Voiries, réseaux divers et aménagement à l'intérieur des lots

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

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

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

Article 29-Dégradation 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 ces dégâts leur incombe.

Article 30- 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 31- Découverte d'objets d'art ou de valeur

L'acquéreur 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 32- 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, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

Article 33- Dispositions particulières

Chaque acquéreur est responsable de la réalisation des études techniques préalables à l'édification de son bâtiment.

TITRE V REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Champs d'application

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du périmètre objet de remaniement que délimite dans les documents graphiques joints au présent règlement et qui comprend le lotissement du :

- TF N°657180 NABEUL
- TF N°674109 NABEUL
- TF N°678375 NABEUL

Le projet de remaniement du lotissement prévoit la création de :

- 68 lots (n°01 à 22/ n°26 à 45/ n°48 à 52/ n°54 à 72 et n°75 à 88) destinés à recevoir des petits métiers.
- 47 lots (n°95 à 96/ n° 98 à 101,104,107,109,111et 121 à 157) destinés à recevoir des petits lots.
- 08 lots (n°5, n°6, n°7A, n°7Bis, n°8, n°119 à 120 et 158) destinés à recevoir des moyens lots.
- 03 lots (n°1 à 2 et 4) destinés à recevoir des grands lots.
- 01 lot (n°12) destiné à recevoir un centre de vie.
- 02 lots (n°E2 et E3) équipements : réservés à la STEG (HT/MT)
- 01 lot (n°E1-3) équipement : réservés à l'ONAS (Station d'épuration).
- 03 lots (NAs) (n°90, 91 et 117) zones de servitudes.
- 02 lots (EV1 et EV2) espaces verts.

CHAPITRE II : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX PETITS METIERS

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités artisanales et de petits métiers. Les constructions dans cette zone seront de type en bande continue avec des lots en limite de bande.

Cette zone concerne les lots numéros :

13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,48,49,50,51, 52,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87et 88.

SECTION 1. UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'activités interdites

Sont interdits :

- Les habitations de type collectif, isolé ou continu.
- Et d'une façon générale tout dépôt de déchet, ferrailles ou autres, nuisibles à l'hygiène ou au respect de l'environnement.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions

- ✓ Les établissements industriels de 3ème catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique.
- ✓ Un logement de fonction d'une surface maximale de 150 m² au deuxième étage.
- ✓ Les locaux à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt ne dépassant pas une superficie de 25% du COS autorisé.
- ✓ Les locaux annexes nécessaires au personnel (vestiaire, sanitaire, infirmerie...).

SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

Voir document graphique intitulé plan de lotissement.

Article 4- Desserte par les réseaux

Le lotissement est raccordable aux réseaux publics.

Article 5- Surfaces et fronts des parcelles

Voir document graphique intitulé plan de lotissement.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit directement sur l'alignement de la voie publique ou en retrait de 5.00 mètres minimum aménagés en parking publics par rapport à celle-ci.

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

Le retrait par rapport aux limites séparatives des parcelles doit être égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieurs à 5mètres.

Le sous-sol ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait, il doit être exclusivement réservé aux places de parkings.

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

Le lot ne peut recevoir qu'une seule construction.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- ✓ 0.50 pour les constructions des lots d'angle.
- ✓ 0.60 pour les constructions en bande continu.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

Toute les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit R+2.

La hauteur sous plafond du RDC ne doit pas être inférieure à 4m.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait par rapport celle-ci.

Article 11- Aspect extérieur

Les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes

- Les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un mur bahut de 0.80 m de hauteur surmonté d'un ouvrage à claire voie jusqu'à une hauteur totale de 1,80 mètres mesurée au pied du mur
- Les clôtures sur limites séparatives entre voisins doivent être constituées d'un mur en maçonnerie pleine de 2,00 m de hauteur.

Les cages d'escaliers extérieurs, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Article 12- Stationnement

Toute construction devra prévoir dans l'emprise du lot qu'il occupe, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles nécessaires pour le besoin propre et privés publics générés, conforme aux rations minimums suivants:

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Pour les logements : -de moins de 100m² SHO -de plus de 100m² SHO ▪ Centre de vie : -Pour 100m² de plancher SHO..... ▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers -Pour 100m² de plancher SHO..... ▪ Etablissement industriel et annexes -Pour 100m² de plancher SHO..... ▪ Bureaux -Pour 100m² de plancher SHO.....	1 2 1 1 1 2	Néant Néant 1 1 1 1	1 2 2 2 2 3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir des parkings publics aménagés dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité.

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

Article 13- Espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être plantés et aménagés.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est fixé à :

- ✓ 1,40 pour les constructions des lots d'angle.
- ✓ 1,70 pour les constructions en bande continue.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1.2m à compter zéro du trottoir.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX PETITS LOTS (ZONE PL)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de petits lots destinée à recevoir, outre les activités industrielles non polluantes, des activités de service, des activités de logistique, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone. Les constructions de cette zone seront de type isolé.

Cette zone concerne les lots numéros :

95,96,98,99,100,101,104,107,109,111,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157.

SECTION 1. UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'activités interdites

Les activités interdites sont :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- ✓ Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de l'unité industrielle ;
- ✓ Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- ✓ L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- ✓ Les forages et les puits ;
- ✓ Les centrales à béton, tannerie et huileries.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions

Les types d'activités autorisées sous conditions dans la zone PL, sont les suivants :

- ✓ Les établissements industriels de 1ère 2ème et de 3ème catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- ✓ Les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement ;
- ✓ Les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m² ;
- ✓ Les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc... ;
- ✓ Les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits) ;
- ✓ 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 30m² sans jamais excéder 80m² au total ;
- ✓ Les activités de logistique ;
- ✓ Les activités de la filière photovoltaïque ;

Les lots seront affectés aux activités industrielles selon un gradient de degrés de pollution Sud-Nord.

SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

Les accès et voies dans les zones PL doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- ✓ La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres avec une chaussée de 7 mètres au minimum et deux trottoirs de part et d'autre de 4 m ;
- ✓ Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- ✓ Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Article 4- Desserte par les réseaux

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics suivants :

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

Toute installation industrielle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés

Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires:

Le système de traitement des effluents devra avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS et l'ANPE.

4.3 Branchement au réseau des eaux pluviales

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

4.4 Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone

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

Article 5- Surfaces et fronts des parcelles

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir :

Une surface minimale de 2642m² et un front minimum de 44 mètres.

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

Toute construction doit être édifiées en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parkings.

Sous réserve d'assurer la fluidité d'accès aux véhicules lourds et de respecter le nombre exigé de places de parking, les constructions à usage administratif (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition des produits) peuvent être édifiées en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques à créer.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Sous-sol ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait, il doit être exclusivement réservé aux places de parking.

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 :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- ✓ 20 mètres, soit R+4 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 20 m.
- ✓ 15 mètres, soit R+3 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 15 m.

Pour des nécessités techniques liées à l'activité de l'unité industrielle, cette hauteur peut dépasser 20 mètres pour certains locaux et ce, après avis favorable des autorités compétentes (ministère de l'Industrie, l'AFI) tout en respectant les retraits réglementaires exigés.

Article 11- Aspect Extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12- Stationnement :

Toute construction devra prévoir dans l'emprise du lot qu'il occupe, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles nécessaires pour le besoin propre et privatifs publics générés, conforme aux rations minimums suivants:

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Pour les logements : -de moins de 100m² SHO	1	Néant	1

-de plus de 100m ² SHO	2	Néant	2
▪ Centre de vie :			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement industriel et annexes			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Bureaux			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....	2	1	3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir des parkings publics aménagés dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité.

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

Article 13- Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- ✓ 2.30 pour les constructions en R+4
- ✓ 1.80 pour les constructions en R+3

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1.2 m à compter de la cote zéro du trottoir.

CHAPITRE IV : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX MOYENS LOTS (ZONE ML)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de moyens lots destinés à recevoir, outre les activités industrielles non polluantes, des activités de service, des activités de logistique, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone. Les constructions de cette zone seront de type isolé.

Cette zone concerne les lots numéros 5, 6, 7A, 7Bis, 8, 119, 120 et 158.

SECTION 1. UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'activités interdites

Les activités interdites sont :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage.
- ✓ Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à La gestion de l'unité industrielle.
- ✓ Les établissements commerciaux ;
- ✓ Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- ✓ L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- ✓ Les forages et les puits ;
- ✓ Les centrales à béton, tannerie et huileries.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions

Les types d'activités autorisées sous conditions dans la zone ML, sont les suivants :

- ✓ Les établissements industriels de 1ère 2ème et de 3ème catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique.
- ✓ Les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement :
- ✓ Les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m² ;
- ✓ Les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc.... :
- ✓ Les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits)
- ✓ 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 30m² sans jamais excéder 80m² au total.
- ✓ Les activités de logistique
- ✓ Les activités de la filière photovoltaïque

Les lots seront affectés aux activités industrielles selon un gradient de degrés de pollution Sud-Nord.

SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

Les accès et voies dans les zones ML doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- ✓ La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres avec une chaussée de 7 mètres au minimum et deux trottoirs de part et d'autre de 4 m.
- ✓ Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.
- ✓ Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Article 4- Desserte par les réseaux

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics suivants :

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

Toute installation industrielle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés :

Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires :

Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS et l'ANPE.

4.3 Branchement au réseau des eaux pluviales

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

4.4 Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone

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

Article 5- Surfaces et fronts des parcelles.

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir :

Une surface minimale de 9847m² et un front minimum de 92 mètres.

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

Toute construction doit être édifiée en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parkings.

Sous réserve d'assurer la fluidité d'accès aux véhicules lourds et de respecter le nombre exigé de places de parking, les constructions à usage administratif (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition des produits) peuvent être édifiées en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques à créer.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites.

Le sous-sol ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait, il doit être exclusivement réservé aux places de parking.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- ✓ 20 mètres soit R+4 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 20 m.
- ✓ 15 mètres, soit R+3 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 15 m.

Pour des nécessités techniques liées à l'activité de l'unité industrielle, cette hauteur peut dépasser 20 mètres pour certains locaux et ce, après avis favorable des autorités compétentes (ministère de l'Industrie, l'AFL...) tout en respectant les retraits réglementaires exigés.

Article 11- Aspect Extérieur

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12- Stationnement

Toute construction devra prévoir dans l'emprise du lot qu'il occupe, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles nécessaires pour le besoin propre et privés publics générés, conforme aux ratios minimums suivants:

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Pour les logements :			
-de moins de 100m² SHO	1	Néant	1
-de plus de 100m² SHO	2	Néant	2
▪ Centre de vie :			
-Pour 100m² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers			
-Pour 100m² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement industriel et annexes			

-Pour 100m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Bureaux			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....	2	1	3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir des parkings publics aménagés dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité.

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

Article13 : Espaces libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- ✓ 2.30 pour les constructions en R+4,
- ✓ 1.80 pour les constructions en R+3.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote zéro du trottoir.

CHAPITRE V : REGLEMENT D'URBANISME APPLICABLE AUX LOTS DESTINES AUX GRANDS LOTS (ZONE GL)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de grands lots destinée à recevoir, outre les activités industrielles non polluantes des activités de service, des activités de logistique, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone. Les constructions de cette zone seront de type isolé.

Cette zone concerne les lots numéros 1,2 et 4.

SECTION 1. UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'activités interdites

Les activités interdites :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage.
- ✓ Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de l'unité industrielle
- ✓ Les établissements commerciaux ;
- ✓ Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile,), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier :
- ✓ L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers.
- ✓ Les forages et les puits.
- ✓ Les centrales à béton, tannerie et huileries.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions

Les types d'activités autorisées sous conditions dans la zone GL, sont les suivants :

- ✓ Les établissements industriels de 1ère 2ème et de 3ème catégorie et non classées, qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition que ces établissements soient soumis sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique.
- ✓ Les locaux annexes à l'unité industrielle et nécessaires à son fonctionnement
- ✓ Les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m².
- ✓ Les vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc....
- ✓ Les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits)
- ✓ 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 30m² sans jamais excéder 80m² au total.
- ✓ Les activités de logistique
- ✓ Les activités de la filière photovoltaïque

Les lots seront affectés aux activités industrielles selon un gradient de degrés de pollution Sud-Nord.

SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

Les accès et voies dans les zones GL doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- ✓ La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres avec une chaussée de 7 mètres au minimum et deux trottoirs de part et d'autre de 4 m.
- ✓ Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique
- ✓ Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants

Article 4- Desserte par les réseaux

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics suivants :

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

Toute installation industrielle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés.

Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires

Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS et l'ANPE.

4.3 Branchement au réseau des eaux pluviales

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

4.4 Branchement aux réseaux d'électricité, de gaz et de téléphone

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

Article 5- Surfaces et fronts des parcelles.

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir :

Une surface minimale de 34788m² et un front minimum de 107 mètres.

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

Toute construction doit être édifiée en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parkings.

Sous réserve d'assurer la fluidité d'accès aux véhicules lourds et de respecter le nombre exigé de places de parking, les constructions à usage administratif (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition des produits) peuvent être édifiées en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques à créer.

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

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Le sous-sol ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait il doit être exclusivement réservé aux places de parking.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- ✓ 20 mètres, soit R+4 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 20 m,
- ✓ 15 mètres, soit R+3 pour les constructions donnant sur des voies dont la largeur est supérieure ou égale à 15 m.

Pour des nécessités techniques liées à l'activité de l'unité industrielle, cette hauteur peut dépasser 20 mètres pour certains locaux et ce après avis favorable des autorités compétentes (ministère de l'Industrie, l'AFI) tout en respectant les retraits réglementaires exigés.

Article 11- Aspect Extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12- Stationnement :

Toute construction devra prévoir dans l'emprise du lot qu'il occupe, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles nécessaires pour le besoin propre et privés publics générés, conforme aux rations minimums suivants:

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Pour les logements :			
-de moins de 100m ² SHO	1	Néant	1
-de plus de 100m ² SHO	2	Néant	2
▪ Centre de vie :			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....			
▪ Etablissement industriel et annexes	1	1	2
-Pour 100m ² de plancher SHO.....			
▪ Bureaux	1	1	2
-Pour 100m ² de plancher SHO.....			
	2	1	3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir des parkings publics aménagés dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité.

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

Article 13- Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- ✓ 2.30 pour les constructions en R+4,
- ✓ 1.80 pour les constructions en R+3.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1.2 m à compter de la cote zéro du trottoir.

CHAPITRES VI : ZONE AFFECTEE AU CENTRE DE VIE : ZONE CV

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales, de service (cafés, restaurants, mosquée etc....), de bureaux, et toute activité nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone industrielle.

Le centre de vie doit être conçu sous forme d'une opération d'ensemble qu'il est recommandé qu'elle soit entourée par des voies véhiculaires et où les constructions forment une unité architecturale isolée par rapport aux limites séparatives du lot et continues ou jumelées entre elles.

Cette zone concerne le lot numéro 12.

SECTION 1. UTILISATION DU SOL :

Article 1- Types d'activités interdites

Les activités interdites sont :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage dont la surface ne doit pas dépasser 50m² par centre de vie.
- ✓ Les activités autres que celles définies dans le caractère de la zone.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions

Les activités autorisées sous conditions :

- ✓ Un centre commercial d'une surface couverte ne dépassant pas 600m² par zone industrielle
- ✓ Une unité hôtelière par zone industrielle.
- ✓ Les équipements socio-collectifs (PTT, sièges de banques, jardin d'enfants.) et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantations.

SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3- Accès et voirie

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

Article 4- Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5- Surfaces et fronts des parcelles

Tout lot réservé à un centre de vie doit avoir une surface minimale de 1800 m² et un front minimal de 40 mètres.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie publique.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des Parcelles

Les constructions doivent former une unité architecturale homogène sur le lot destiné au centre de vie. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Le sous-sol ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait, il doit être exclusivement réservé aux places de parking.

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 la parcelle destinée au centre de vie doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale, aux deux tiers de la hauteur maximale autorisée et jamais inférieure à 7 mètres.

Article 9- Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0.50.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 20 mètres soit R+4.

Article 11- Aspect Extérieur

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12- Stationnement

Toute construction devra prévoir dans l'emprise du lot qu'il occupe, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles nécessaires pour le besoin propre et privés publics générés, conforme aux ratios minimums suivants:

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Pour les logements :			
-de moins de 100m ² SHO	1	Néant	1
-de plus de 100m ² SHO	2	Néant	2
▪ Centre de vie :			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....	1	1	2
▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers			
-Pour 100m ² de plancher SHO.....			
▪ Etablissement industriel et annexes	1	1	2
-Pour 100m ² de plancher SHO.....			
▪ Bureaux	1	1	2
-Pour 100m ² de plancher SHO.....			
	2	1	3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir des parkings publics aménagés dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité.

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

Article 13- Espaces libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 2.00.

CHAPITRES VII : ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS : E

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements projetés pour la réalisation d'un poste de transformation électrique par la STEG et une station d'épuration par l'ONAS. Toutefois si la surface des équipements mentionnés prévue dans le PAD dépasse les besoins utiles et réels du programme fonctionnel de l'équipement envisagé, et ce conformément à l'avis des services concernés, **la surface non utile sera considérée comme zone d'activités industrielles.**

Cette zone concerne les lots numéros E1-3, E2 et E3.

SECTION 1. UTILISATION DU SOL :

Article 1- Type d'activités interdites :

Les activités interdites sont toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics sus indiqués.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments.

SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3- Accès et voirie

Voir document graphique intitulé plan de lotissement.

Article 4- Desserte par les réseaux

Voir document graphique intitulé plan de lotissement.

Article 5- Surfaces et fronts des parcelles

La surface est conforme à celle prévue par le lotissement.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de la limite du domaine public conforme au règlement de la zone limitrophe.

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

Toute construction doit respecter l'ordre isolé et conforme au règlement de la zone limitrophe.

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 la moitié de la hauteur maximale autorisée.

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

Le COS maximal, toutes dépendances comprises doit répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé, sans dépasser le cos maximal fixé pour la zone limitrophe.

Article 10- Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est conforme à celle fixée par le règlement de la zone limitrophe.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

Article 11- Aspect extérieur

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12- Stationnement

Toute construction devra prévoir dans l'emprise du lot qu'il occupe, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles nécessaires pour le besoin propre et privatifs publics générés, conforme aux rations minimums suivants:

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Pour les logements : -de moins de 100m² SHO -de plus de 100m² SHO ▪ Centre de vie : -Pour 100m² de plancher SHO..... ▪ Etablissement d'activités artisanales et de petits métiers -Pour 100m² de plancher SHO..... ▪ Etablissement industriel et annexes -Pour 100m² de plancher SHO..... ▪ Bureaux -Pour 100m² de plancher SHO.....	1 2 1 1 1 2	Néant Néant 1 1 1 1	1 2 2 2 2 3

Pour tout genre d'activités autre que l'habitat, le lotisseur doit prévoir des parkings publics aménagés dont le nombre de places doit correspondre à 10% des besoins générés par chaque activité.

L'installation des équipements socio-collectifs et de commerce est, en outre subordonnée à la prévision du nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement. Des dégagements seront nécessaires pour que manutentions et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

Article 13- Espaces libres et plantations

Une ceinture verte d'au moins de 10 m de large doit être prévue autour du projet et ce afin de protéger les zones limitrophes des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le CUF maximal, doit répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé, sans dépasser le CUF maximal fixé pour la zone limitrophe.

CHAPITRES VIII : ZONES VERTES AMENAGEES

Caractère de la zone :

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants.

Cette zone concerne les lots numéros : EV1 et EV2

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Les activités interdites sont: les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones EV en espaces verts publics.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont également autorisées, les dépendances vouées au gardiennage à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement

Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la complantation des terrains nus, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3-Accès et voiries

Néant.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Néant.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

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

Article 6 À 12

Néant.

Article 13 - Espaces libres et plantations

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

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière

Néant.

CHAPITRE XI : ZONE DE SERVITUDE

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones situées aux abords des domaines publics au domaine public **routier** de l'Etat, **hydrauliques, ferroviaires**, aux abords des lignes électriques de moyenne et de haute tension et autres identifiés sur terrain où toute forme d'urbanisation et de construction ou d'extension de constructions existantes est interdite.

Toutefois, sont permis, sous autorisation de l'autorité administrative compétente la complantation de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones.

Cette zone concerne les lots numéros :90,91,117.

SECTION 1. UTILISATION DU SOL

Article 1- Types d'activités interdites

Toute forme de construction en dur.

Article 2-Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions les plantations d'arbres.

SECTION 2. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'article 14.

Néant.

Signature légalisée du lotisseur :

Signature du concepteur :