

Décret n° 84-1556 du 29 décembre 1984, portant réglementation des lotissements industriels

(JORT n° 4 du 15 janvier 1985)

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne;

Vu la loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du Code des Droits Réels ;

Vu la loi n° 73-21 du 1er avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, Industrielles et d'habitation ;

Vu la loi n° 79-43 du 1er août 1979, portant approbation du code de l'urbanisme et vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 81-58 du 23 Juin 1981, portant encouragement aux investissements dans les Industries manufacturières et à la décentralisation Industrielle, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée ;

Vu la loi n° 87-83 du 11 novembre 1987, relative à la protection des terres agricoles;

Vu la loi n° 83-113 du 30 décembre 1983, portant loi des finances pour l'année 1984 et notamment son article 70;

Vu le décret n° 73-598 du 16 novembre 1973, portant organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Industrielle ;

Vu le décret n° 81-1817 du 22 décembre 1981, déterminant les pièces constitutives des dossiers de lotissement et définissant les travaux de viabilité et d'assainissement strictement nécessaires à l'exploitation du lotissement ;

Sur proposition du Ministre de l'Economie Nationale ;

Vu l'avis du Premier Ministre, Ministre de l'Intérieur et des Ministres de la Défense Nationale, des Finances, de l'Agriculture, de l'Equipement et de l'Habitat, de la Jeunesse et des Sports et du Tourisme et de l'Artisanat;

Vu l'avis du Tribunal Administratif.

Décrétons :

Titre I : Dispositions générales

Article 1er

Les dispositions du présent décret sont applicables aux lotissements industriels sur tout le territoire de la République et créés à l'initiative d'une personne publique ou privée, morale ou physique.

Article 2

Les demandes d'agrément des projets de lotissements industriels ou de modification ou de développement des lotissements, doivent être adressées à l'Agence Foncière Industrielle accompagnées d'un dossier complet tel que décrit dans l'article 10 ci-après.

Article 3

L'Agence Foncière Industrielle instruit ces dossiers et les soumet aux délibérations d'une commission dite " Commission d'Agrément des Lotissements Industriels " désignée à cet effet et qui comprend les membres suivants :

- Le Président Directeur Général de l'A.F.I. Président,
- Le Directeur Général des Affaires Economiques, Financières et Sociales au Premier Ministère ou son représentant,
- Le Directeur Général de l'Industrie au Ministère de l'Economie Nationale ou son représentant,
- Le Directeur Général de l'Aménagement du Territoire au Ministère de l'Equipement et de l'Habitat ou son représentant,
- Le Directeur des Sols au Ministère de l'Agriculture ou son représentant,
- Le Directeur des Domaines au Ministère des Finances ou son représentant,
- Le Président Directeur Général de l'Agence de Promotion des Investissements ou son représentant,
- Le Représentant du Ministre de l'Intérieur,
- Le Représentant du Ministre de la Défense Nationale,
- Un Représentant du Ministre de la Jeunesse et des Sports,
- Un Représentant du Ministre du Tourisme et de l'Artisanat.
- Un Représentant du Ministre des Transports et des Communications,
- Le Représentant du Directeur Général du District de Tunis ou le représentant de la Commune ou du Conseil de Gouvernorat intéressé,
- Un Représentant de la STEG,
- Un Représentant de la SONEDE,
- Un Représentant de l'ONAS.

Le Président de la Commission peut en outre faire appel à toute personne dont la présence lui paraît utile pour les travaux de la Commission.

Article 4

La Commission Agrément des Lotissements Industriels se réunit sur convocation de son Président.

Article 5

L'Agence Foncière Industrielle assure le Secrétariat de la dite Commission, centralise les demandes d'agrément, établit l'ordre du jour et instruit les dossiers. Elle notifie aux Présidents des Communes ou aux Présidents des Conseils du Gouvernorat intéressés les décisions d'agrément.

Article 6

Les décisions de la Commission sont prises à la majorité des voix des membres présents et en cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Pour que les délibérations de la commission soient valables, la présence des 2/3 au moins des membres est requise.

Article 7

Les dossiers agréés par la commission prévue à l'article 3 sont transmis par son secrétariat au Président de la Commune ou du Président du Conseil du Gouvernorat intéressé en vue d'obtenir l'autorisation de lotissement prévue par l'article 38 alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Titre II : Les lotissements industriels

Article 8

Est considéré comme lotissement industriel privé, toute entreprise de division, d'une parcelle de terrain située dans une zone déclarée industrielle conformément à la législation en vigueur en lots de nombre égal ou supérieur à trois devant faire l'objet de vente et destinés à supporter l'installation d'unités industrielles et de toute autre activité relevant des secteurs secondaire et tertiaire.

Toute entreprise de division d'une parcelle de terrain dans les conditions citées à l'alinéa précédent est considérée comme lotissement industriel public lorsqu'elle est faite sans but lucratif.

Article 9

Toute personne physique ou morale, pour être habilitée à entreprendre un lotissement industriel privé doit recevoir l'agrément préalable du Ministre de l'Economie Nationale sur proposition de l'A.F.I.

Titre III : De la procédure administrative

Article 10

En vue de l'obtention de l'agrément de lotissement industriel et préalablement à toute mise en vente de terrain, à toute construction et à toute publicité, le lotisseur doit déposer à l'A.F.I., un dossier comportant :

- Un plan de lotissement échelle 1/1000 portant l'indication de la dimension des lots prévus, de la largeur des voies, du nivellement des canalisations d'eau potable, d'énergie électrique et d'éclairage public, de téléphone et de télex, d'assainissement en eaux pluviales ou usées.
- Un plan d'affectation des sols faisant apparaître la division entre les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, ceux destinés à être cédés aux promoteurs industriels et ceux réservés aux emplacements des équipements nécessaires au bon fonctionnement du lotissement.

- Les profils en long des voies du lotissement et des canalisations d'égouts avec leurs raccordements au réseaux des concessionnaires et aménageurs publics.

- Un cahier des charges conforme au cahier des charges type annexé au présent décret, ainsi qu'un cahier des charges spécifique fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et les conditions dans lesquelles le lotissement pourra être réalisé par tranches.

- Un programme des travaux indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

- Un certificat délivré par la conservation de la propriété foncière attestant que le demandeur est propriétaire du terrain à bâtir.

Toutefois et par dérogation aux dispositions qui précèdent, ainsi qu'aux dispositions de l'article premier alinéas 2 et 6 du décret susvisé n° 81-1817 du 22 décembre 1981, les collectivités publiques et les Etablissements Publics tels que l'Agence Foncière Industrielle peuvent obtenir une approbation provisoire de lotissement dans l'attente de produire.

1°) - Un titre de propriété.

2°) - Un plan de lotissement au 1/1000 minimum portant indication de la numérotation, de la superficie et de la vocation des lots, du tracé et de l'emprise des voies et aires de parcage et leurs raccordements avec les voies existantes.

Article 11

Les dépenses des travaux d'aménagement sont à la charge du lotisseur, qui au moment de la vente en récupère le montant sur les acquéreurs.

En cas d'opération de réhabilitation d'une zone présentant un caractère d'insalubrité défini comme tel par les pouvoirs publics, les industriels installés sur les lieux sont tenus de participer aux frais découlant de cette opération conformément à la législation en vigueur.

Article 12

L'agrément de lotissement énonce les prescriptions auxquelles le lotisseur doit se conformer et fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement. Il impose s'il y a lieu, l'affectation de certains emplacements destinés à la construction des ouvrages collectifs d'équipement nécessaires à la desserte ou à l'alimentation des établissements industriels implantés.

Article 13

L'agrément des lotissements peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le lotissement est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou à la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

Il peut également, être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots ou si par l'implantation, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Article 14

La commission peut apporter au plan de lotissement toutes modifications qu'elle juge utiles, telles que, entre autres la réserve d'espaces libres, et d'emplacements destinés à des édifices et des services publics et aux équipements socioculturels et sportifs.

Article 15

Nonobstant de cahier des charges annexé au présent décret, la commission pourra imposer des conditions spécifiques à des aires industrielles déterminées.

Article 16

Les représentants de l'Agence Industrielle peuvent, à tout moment, visiter les lieux et procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles.

Article 17

La vente de terrains compris dans un lotissement ne peut être effectuée qu'après l'exécution de toutes les prescriptions imposées au lotisseur par l'agrément de lotissement et par 3e cahier des charges au présent décret.

Toutefois, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant les travaux de construction, les autorités compétentes peuvent, par dérogation aux dispositions du premier alinéa du présent article, autoriser la vente des lots ou l'édification des constructions avant l'entier achèvement de la voirie, sous réserve que le lotisseur s'engage à terminer les travaux dans les conditions et délais fixés par le cahier des charges sus-indiqué.

Article 18

Sur proposition de l'A.F.I, une décision d'arrêt des travaux sera notifiée au contrevenant par le Président de la Commune ou le Gouverneur territorialement compétent.

Article 19

Le responsabilité du lotisseur est engagée conformément à la législation en vigueur à partir de la date du procès-verbal de la réception définitive des travaux et du contrôle du lotissement par l'A.F.I. quant à sa conformité au cahier des charges ci-joint.

Article 20

Les infractions aux dispositions relatives aux lotissements et aux prescriptions du cahier des charges joint en annexe au présent décret sont constatées, poursuivies et réprimées conformément aux dispositions de l'article 45 du code de l'urbanisme.

Article 21

Les Ministres et des Secrétaires d'Etat, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait à Tunis, le 29 décembre 1984

P. le Président de la République Tunisienne et par délégation

Le Premier Ministre

Ministre de l'Intérieur

Mohamed MZALI

Annexe : Cahier des charges

Le Présent cahier des charges est établi en application des dispositions de la loi n° 79-43 du 15 août 1979, portant code de l'urbanisme, la loi n° 81-56 du 23 juin 1931, portant encouragement aux investissements dans les industries manufacturières et à la décentralisation industrielle telle que modifiée par les textes subséquents du décret n° 81-1817 du 22 décembre 1981, déterminant les pièces constitutives du dossier de lotissement et définissant des travaux de viabilité et d'assainissement strictement nécessaires à l'exploitation du lotissement.

Il est applicable aux lotissements destinés aux activités industrielles.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général, les droits et obligations des lotisseurs et des acquéreurs de terrains lotis ainsi que les conditions de leur cession.

Chapitre I : Prescriptions Générales

Article 1er

Caractère fondamental de l'acte de cession du terrain

Toute cession de terrain dans les secteurs d'activités des zones industrielles aménagées ne peut être consentie qu'en vue de d'installation d'un établissement d'usage industriel ou assimilé. Cet établissement devra être édifié en conformité avec les dispositions du plan d'aménagement de la zone et les prescriptions du présent cahier des charges.

Article 2

Obligations Administratives

L'acquéreur d'un lot dans le secteur d'activités industrielles devra avoir obtenu un agrément de l'Agence de Promotion des Investissements (A.P.I.) valable dans la région où est localisée la zone ou le cas échéant l'autorisation administrative nécessaire.

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

- L'autorisation de bâtir
- L'hygiène industrielle
- Les établissements dangereux insalubres et incommodes.
- La protection civile, la prévention et la lutte contre l'incendie.

Article 3

Morcellement des lots

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 4

Piquetage

Le lotisseur, dans le mois arrivant l'affectation, procédera aux frais de l'acquéreur au piquetage du terrain affecté.

Article 5

Clôture

Dans le délai d'un an à partir de la signature de l'acte de cession, d'acquéreur devra obligatoirement édifier sa clôture sur la voie publique ainsi que la clôture avec les voisins.

En cas de clôture en bordure d'une route nationale existante ou projetée l'acquéreur devra demander auprès des services compétents du Ministère de l'Équipement, l'arrêté d'Alignement le passage sur fossés et toutes autres autorisations nécessaires.

Article 6

Constructions autorisées

Les constructions seront obligatoirement édifiées suivant la réglementation en vigueur et les projets devront recevoir avant exécution d'autorisation de bâtir de l'autorité compétente.

Article 7

Travaux et obligations à la charge du lotisseur

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les meilleurs délais les travaux de viabilité ci-dessous énoncés.

7.1 - Mise en état des sols et terrassement

La démolition des constructions existantes

Le déplacement des réseaux existants.

Les terrassements d'intérêt général, à l'exclusion du remblai ou déblai intérieurs aux lots qui restent du ressort de l'acquéreur (cf article 8.1).

7.2 - Voirie

Tous les travaux de voiries : chaussée, trottoirs, parcs de stationnement et passages piétons nécessaires à la desserte des lots.

7.3 - Assainissement

Tous des travaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux nécessaires à la desserte du lot.

7.4 - Eau potable

Tous des travaux de conduites de distribution situés sous trottoir.

7.5 - Electricité

La mise en place d'un réseau d'éclairage public et d'un réseau de moyenne tension.

7.6 - Téléphone

Tout les travaux de génie civil du réseau principal.

7.7 - Espaces Verts

Tous les travaux nécessaires d'aménagement des espaces verts, y compris les plantations.

Article 8

Travaux et Obligations à la Charge de l'acquéreur

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

D'une manière générale l'acquéreur devra, après exécution des branchements remettre sans délai les sols dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et faire son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires.

Il aura la charge des séparations des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs aux ouvrages des voiries et de réseaux divers exécutés par le lotisseur.

Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur comprennent :

8.1 - Mise en état du sol et terrassement

Terrassements généraux nécessaires aux constructions et voies et réseaux divers intérieurs au lot.

Ecoulement des eaux.

8.2 - Voirie

Travaux de voirie à l'intérieur du lot.

Réalisation des accès depuis la limite de propriété jusqu'à la bordure du trottoir.

8.3 - Assainissement

Les effluents devront le cas échéant être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les affluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux aux installations publiques. Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par des règlements sanitaires.

Le projet de station de traitement des effluents devra avant tout commencement d'exécution être soumis au lotisseur pour recueillir 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 le lotisseur.

- La mise en place des réseaux d'assainissement devra être conforme au chapitre III du présent cahier des charges.

8.4 - Eau potable

- L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par le lotisseur.

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

8.5. – Electricité

- L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau moyenne 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 d'agrément d'architecture. 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 tableau d'alimentation.

8.6 - Téléphone

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

8.7 - Raccordement à la voie ferrée

Si l'acquéreur demande lors de la signature de l'acte de cession à être raccordé à la voie ferrée, il devra obligatoirement souscrire aux conditions du cahier d'établissement, d'entretien et d'exploitation d'intérêt général. Ces servitudes seront mentionnées dans l'acte de cession.

8.8 - 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.

Article 9

Etablissement et coordination des travaux

Lors de la passation de l'acte de cession, l'acquéreur devra obtenir l'accord du lotisseur sur la puissance électrique installée, les débits d'eau qui lui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi aux calculs des avant-projets de réseaux. Il s'engage à ne pas dépasser ces puissances et débits, sauf accord préalable du lotisseur ou à défaut de l'autorité administrative compétente.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si des règlements n'ont pas été observés.

Article 10

Exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur

Les entrepreneurs de l'acquéreur, chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par le lotisseur sous réserve de l'accord de celui-ci qui leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Indépendamment des mesures prévues à l'article 8 du présent cahier des charges, l'acquéreur aura la charge des dégâts causés par un usage abusif par ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, des réseaux divers et d'aménagement général exécutés par le lotisseur.

En cas de défaillance de l'acquéreur pour le paiement dans les trois mois des sommes qui lui seront réclamées par le lotisseur celui-ci pourra se retourner contre les entrepreneurs qui seront tenus solidairement responsables des dégâts occasionnés. L'acquéreur devra avertir de ces obligations et

charges les entrepreneurs participant à la construction de ces bâtiments par l'insertion des clauses nécessaires dans ses marchés.

Pendant la durée de la construction, les matériaux et engins ne pourront être déposés en dehors du lot sauf accord préalable du lotisseur.

Article 11

Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution des travaux seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ces obligations. La preuve de la force majeure et la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés techniques ou de financement, ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Article 12

Mesures coercitives à l'encontre du lotisseur

En cas d'inobservation des prescriptions ci-dessus, l'acquéreur sera en droit d'exécuter lui-même et aux frais du lotisseur après mise en demeure adressée à celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans réponse pendant un délai de 30 jours, les travaux nécessaires à la desserte des chantiers pour lesquels le lotisseur s'avérerait défaillant.

Article 13

Publicité

Seules seront autorisées les enseignes se rapportant à l'activité industrielle exercée par l'acquéreur en conformité avec d'article 25 du présent cahier des charges.

Article 14

Entretien des ouvrages

Tous les ouvrages et installations établis seront entretenus en bon état par les soins du lotisseur et à ses frais jusqu'à leur remise aux organismes gestionnaires.

Article 15

Groupement des industriels

Dans le cas où est créé un groupement des industriels de la zone pour assurer la gestion, d'entretien et l'animation des parties communes, non comprises dans le domaine communal, l'acquéreur est tenu d'y adhérer. Son adhésion fera l'objet d'une clause insérée dans l'acte de cession.

En outre, l'acquéreur devra obtenir l'accord du lotisseur avant de procéder à la réalisation d'équipements faisant double emploi avec les équipements collectifs susceptibles d'être implantés sur la zone.

Article 16

Hygiène et médecine du travail

En ce qui concerne l'hygiène et la médecine du travail, il est rappelé que l'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du groupement d'industriels aux dispositions du code du travail.

Article 17

Assurance contre l'incendie

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

Tant que le prix d'acquisition ne sera pas entièrement payé, le lotisseur aura le privilège sur l'indemnité due en cas d'incendie.

Chapitre II : Prescription d'urbanisme et d'architecture

Article 18

Caractère de l'occupation du sol

L'aménagement de la zone doit être conçu afin de lui conférer un caractère essentiellement urbain et de ne pas apporter de nuisances à l'environnement.

En conséquence, toutes des dispositions nécessaires devront être prises à fin de préserver ces principes :

- Intégration des volumes du site naturel et construit,
- Qualité architecturale des constructions,
- Aménagements urbains et paysages,
- Parkings et aires de stockages soustraits à la vue,
- Suppression des risques importants de nuisances et pollution.

Ces dispositions sont définies par les prescriptions d'urbanisme et d'architecture ci-dessous.

Article 19

Nature de l'occupation du sol

19.1 - Les zones d'activités industrielles indiquées sur le plan d'aménagement sont destinées à recevoir, outre 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.

19.2 - Sont autorisés :

- Les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées.

19.3 - Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article 19.2.
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, abris fixes ou mobiles).

Ce type de construction ne pourra être utilisé que pendant la période de chantier.

- L'exploitation de toute carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits.

Article 20

Conditions d'occupation du sol

20.1 - Opérations groupées

En règle générale une parcelle de terrain est destinée à recevoir un établissement unique et isolé des établissements voisins par les marges de retrait définies par l'article 21.2. du présent chapitre.

Toutefois, la Municipalité pourra autoriser la construction sur une même parcelle de plusieurs établissements, objet chacun d'un agrément distinct (opérations groupées).

Dans ce cas les prescriptions d'urbanisme et d'architecture telles qu'elles figurent dans le présent règlement, s'appliqueront à la parcelle support de d'opération groupée prise dans son ensemble.

20.2 - Le Coefficient d'emprise au sol

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

Le C.E.S. sera égal ou inférieur à 50% de la superficie du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Par dérogation exceptionnelle, le C.E.S. pourra être de 60% dans les conditions fixées à l'article 21.3; en particulier, dans le cas des opérations groupées.

20.3 - Coefficient d'occupation du sol

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

Le COS est fixé comme suit :

- C.O.S. minimum = 0,3

Ce C.O.S. s'applique sur les constructions réalisées en première phase (extensions non comprises).

Des dérogations exceptionnelles pourraient être accordées par la collectivité locale concernée.

- C.O.S. maximum = 1.

Le C.O.S. maximum s'applique aussi bien sur des programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Article 21

Implantation des constructions

L'implantation des constructions et le découpage des lots se feront dans la mesure du possible, suivant deux directions orthogonales.

21.1 - Orientation des façades

Les constructions seront orientées de manière à présenter les façades les plus esthétiques (par exemple les bâtiments administratifs) du côté de l'accès principal.

21.2 - Marges de retrait des constructions et prospects d'alignement

a) Par rapport aux imites d'emprises des routes d'Etat

L'alignement du bâtiment par rapport aux routes d'Etat est fixé par les services compétents du Ministère de l'Equipement,

b) Par rapport aux limites d'emprise de la voie intérieure

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 à 20 mètres, selon les dispositions des parkings et de gabarits du bâtiment sur voies imposées par le lotisseur.

c) Par rapport aux limites séparatives de propriétés

Le recul sera de 5 mètres minimum. La distance du bâtiment à la plus proche clôture ne pourra toutefois être inférieure à la demi hauteur du bâtiment.

21.3 - Mitoyenneté - Parties communes

La mitoyenneté et les parties communes pourront être autorisées dans les cas suivants :

a) Mitoyenneté

La construction en mitoyenneté de deux bâtiments situés sur des lots voisins est possible à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.

b) Parties Communes

Plusieurs acquéreurs peuvent s'entendre pour établir des parkings communs, une voirie interne ou des espaces verts communs, à condition qu'ils respectent la règle de prospect entre bâtiments (la distance entre deux bâtiments doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut), ils pourront diminuer d'autant les marges de retrait.

Ces parties communes et mitoyennes devront faire d'objet d'acte authentique entre propriétaires voisins.

21.4 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 10 mètres comptés du pied au point le plus haut de la toiture; une tolérance de 2 m supplémentaires est autorisée dans le cas de construction en étages.

Les cahiers des charges particuliers peuvent déroger aux dispositions du présent article.

Ces dispositions ne dispensent pas du respect des autres obligations du présent article.

21.5 - Extensions

Les extensions seront obligatoirement précisées sur les plans d'esquisse et d'avant-projet soumis à l'agrément du lotisseur avec indication des tranches successives.

21.6 - Constructions annexes

Les constructions annexes, notamment le poste transformateur électrique, ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf dérogation particulière.

Toutefois une doge de gardien d'une superficie maximum de 12 m² d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être édifiée en limite de clôture principale.

Chacune de ces constructions devra être indiquée sur les plans d'exécution et d'autorisation de bâtir et avoir fait l'objet d'un accord préalable des services publics correspondants.

Article 22

Aspect des constructions

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone en milieu urbain, notamment pour les bâtiments situés en bordure de secteur d'habitat.

Trois règles sont à respecter :

1°) Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc. seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

2°) Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis au lotisseur pour agrément d'architecture.

3°) Le lotisseur pourra exiger que les toitures en pente ne puissent être visibles de l'extérieur et soient dissimulées par un bandeau horizontal.

Article 23

Espaces libres Intérieurs - plantation - stationnement - stockage

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 50% de la superficie de chaque lot, comprendront :

- Les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot.
- Les aires de stationnement et de manœuvre, des véhicules.
- Les espaces plantés et engazonnés.
- éventuellement, les aires de stockage.

L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la surface du sol.

En moyenne, il sera prévu au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts. Toutefois, dans le cas où le lot était complanté avant sa cession par le lotisseur, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur au nombre d'arbres de haute tige existant primitivement.

Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessifs compte tenu des contraintes d'occupation du sol. L'acquéreur pourrait se voir autorisé par le lotisseur et en planter une partie à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 20% de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

Il en sera de même pour des aires de stationnement au sol, à condition qu'elles soient plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux places de parkings ou par 50m² de stationnement.

Les plantes des arbres à haute tige devront avoir au moins 2,30m de haut et 16 à 18 centimètres de circonférence.

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

23.2 - Marges de retrait :

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 6 mètres et d'une haie vive de long des clôtures ajourées.

23.3. - Aires de stationnement

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

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur deux lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Sur cette superficie minimum de 15% de la superficie du lot réservée aux aires de stationnement seront aménagées des places de parkings à raison d'une place pour cinq emplois au minimum.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings; fonction de l'accroissement de l'effectif du personnel et de l'extension des constructions, devra être indiquée sur le dossier d'agrément d'architecture. Cette extension ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté soit 20% de la surface totale.

23.4 - 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 (Tatelage, plantations etc ...) pour des 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'agrément du lotisseur et à l'autorisation de bâtir

Article 24

Desserte des lots - Clôtures

24.1. - Desserte des lots

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.

L'entrée sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large. Elle sera conforme au plan type défini par le lotisseur.

24.2. - Clôtures

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, devront être conformes au plan type établi par le lotisseur. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de deux mètres vingt centimètres leur plan de détail devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'agrément du lotisseur et à l'autorisation de bâtir.

Article 25

Publicité - Sigles - Raisons Sociales

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, ou sur les clôtures sont interdits.

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

25.1 - Les indications des raisons sociales, lumineuses ou non seront Implantées conformément au plan de rentrée type défini par le lotisseur.

Les dimensions maximales et les emplacements de ces indications seront fixés après avis de lotisseur.

25.2. - Elles pourront aussi titre accrochées sur le bâtiment soit sur le bandeau supérieur du bâtiment, soit l'intérieur d'une bande de 1,20 mètre située à 3.50 mètres au dessus de sol, la dimension maximale en hauteur sera de 1,20 mètre.

25.3 - Avant tout commencement d'exécution, l'industriel devra soumettre son projet, établi conformément aux prescriptions ci-dessus, à l'agrément de l'autorité compétente.

Chapitre III : Protection de l'Environnement et Assainissement

Article 26

Nuisance et Pollution

L'acquéreur devra s'engager à éliminer les sources de pollution et de nuisance.

Les projets d'installation présentant des risques de pollution ou de nuisance devront être soumis avant exécution à l'agrément du lotisseur, qui se réserve le droit de les faire étudier par un organisme spécialisé.

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

L'Agrément du projet par le lotisseur ne saurait être invoqué par l'acquéreur pour justifier un manquement à cette réglementation.

1°) Pollution atmosphérique

Le traitement des odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

2°) Résidus Industriels

Le lieu et le mode de stockage (exemple : containers) des dépôts solide inertes dans l'enceinte de l'usine ainsi que leur mode de traitement ou d'élimination seront imposés par les autorités administratives compétentes.

3°) Nuisance de bruit

Le niveau de bruit de jour par une entreprise ne devra pas dépasser 50 décibels, mesurés au droit de la façade des habitations les plus proches de la zone d'activités.

De nuit, des précautions supplémentaires devront être prises afin de ne pas provoquer de gêne aux riverains.

4°) Eaux Usées

Le système d'assainissement est de type séparatif, les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

5°) Eaux pluviales

Les acquéreurs devront veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Des ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tels que sable, polystyrène, bols, substances huileuses etc. en provenance des aires de manœuvres, de stockage, de lavage ou de stationnement.

Tout déversement en puisard, fossé drainant etc. que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées est interdit.

6°) Dispositions particulières

Un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Dans de cas où il existe plusieurs unités industrielles pour un même lot, il faut prévoir un regard de visite pour chaque unité industrielle.

L'accès à ces installations ne pourra pas être refusé aux agents des services publics intéressés.

Article 27

Dispositions Générales Relatives à l'Assainissement

1°) Principe

L'ensemble des réseaux d'assainissement est réalisé selon le système dit "séparatif".

Il importe donc, que seules des eaux pluviales soient récoltées dans tes réseaux réservés à cet effet, et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement récoltées par des collecteurs réservés aux eaux usées.

2°) Approbation du plan d'exécution du réseau

Les réseaux intérieurs au lot et leur branchement jusqu'aux boîtes de raccordement aux réseaux communs réalisés par le lotisseur constituent les réseaux dits tertiaires.

Ces réseaux seront réalisés par d'acqureur après approbation du plan d'exécution du réseau d'assainissement, par le service public d'assainissement concerné.

L'acqureur s'informerait auprès du lotisseur de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections des réseaux d'assainissement desservant son lot ou le traversant éventuellement et sur lesquels il pourra être envisagé de raccorder des réseaux tertiaires.

Le lotisseur lui indiquera les boîtes de raccordement sur lesquelles il devra effectuer son branchement.

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

3°) Conception et exécution du réseau des eaux usées.

a) L'acqureur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations primaires ou secondaires afin d'éviter tout refoulement.

L'acqureur qui installerait des orifices d'évacuation à une côté inférieure su niveau piézométrique ne pourra prétendre à aucune réclamation.

D'autre part en vue d'éviter le reflux des eaux dans les sous-sols, cours, parkings enterrés etc... lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la vole publique, les branchements des bâtiments seront exécutés de manière à résister aux pressions accidentelles. Les joints de canalisations et d'ouvrages de type préfabriqué devront être particulièrement soignés et résister aux pressions intérieures possibles.

b) Interdictions relatives aux effluents

Le système séparatif interdit le déversement des eaux usées dans le réseau réservé aux eaux pluviales et inversement.

Il est rigoureusement interdit de déverser dans les ouvrages d'évacuation toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'accidents pour le personnel occupé de leur exploitation et entretien, de dégradation des ouvrages ou de gêne dans leur fonctionnement.

L'acquéreur restera entièrement responsable en cas d'accident.

Il est interdit de verser dans les eaux usées notamment de la graisse, de l'huile, du sulfure, du cyanure, des produits pétroliers, toute matière inflammable, explosive, radioactive, toxique etc

L'acquéreur doit fournir toutes facilités pour prises d'échantillons de l'effluent afin de vérifier sa nature.

c) Autorisation de déversement

Préalablement à tout raccordement sur les réseaux primaires, l'acquéreur devra demander aux services compétents du Ministère de l'Équipement (service public d'assainissement) une autorisation de raccordement dans laquelle il précisera le volume des effluents de son unité et leur taux de décharge.

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

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

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

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

L'acquéreur ne pourra mettre en service ses réseaux qu'après avoir procédé aux essais d'étanchéité. Ces essais devront avoir été exécutés à l'eau, aucun essai dit " à la fumée " ne sera réputé valable.

L'acquéreur s'engage à autoriser les agents des administrations ou concessionnaires concernés à visiter et à contrôler les réseaux tertiaires exécutés sous sa direction et éventuellement à effectuer tous travaux modificatifs ainsi que les essais et épreuves qu'ils estimeront nécessaires.

Tous ces essais et travaux resteront à la charge pleine et entière de l'acquéreur.

d) Prétraitement pour les industries polluantes

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

Les ouvrages nécessaires pour le prétraitement de ces eaux sont à la charge exclusive de l'acquéreur et doivent être réalisés conformément aux conditions fixées par le service public d'assainissement.

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.

Toute modification dans ces installations doit être approuvée au préalable par le service public d'assainissement.

Article 28

Dispositions relatives au réseau d'eaux pluviales

En dehors des collecteurs qui devront être posés suivant la réglementation en vigueur, les points suivant devront être respectés :

28.1 - Raccordement des collecteurs primaires ou secondaires

- Les collecteurs tertiaires devront raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite dans lequel ils déboucheront à 45 degrés.
- Les fils d'eau tertiaires auront une cote supérieure de 0,50 m à 2m maximum à celle des fils d'eau des collecteurs secondaires ou primaires.
- Dans le cas où une hauteur supérieure s'avérerait recommandable pour des raisons économiques ou si la vitesse des eaux d'un collecteur de débit important l'exigeait, l'acquéreur devrait effectuer, à ses frais, le renforcement des parois de l'ouvrage de jonction primaire ou secondaire selon les prescriptions techniques qui lui seraient alors imposées par le lotisseur.
- En aucun cas les raccordements des collecteurs tertiaires sur les réseaux principaux ne devront se faire par l'intermédiaire de regards borgnes.

28.2 - Branchements particuliers

- Les branchements particuliers des bâtiments ou groupes de bâtiments sur les collecteurs tertiaires devront se faire suivant des recommandations ci-dessus.
- Toutefois, les raccordements des branchements pourront se faire sur les regards de visite sans qu'il soit fait obligation de prescrire l'angle de 45°. Mais en aucun cas, le sens des écoulements ne devra être inversé même avec la création d'une chute.
- Les boîtes de branchements borgnes et les regards borgnes sont interdits:

28.3 - Bouches à grilles ou avaloirs

- Ces ouvrages devront être de dimensions et de nombre suffisants pour permettre avec une disposition judicieuse, l'évacuation rapide des eaux de ruissellement.
- En particulier, des ouvrages d'absorption devront être disposés pour permettre l'écoulement des eaux pluviales des réseaux tertiaires à raccorder ou non sur les réseaux primaires ou secondaires.
- Chaque type de ces ouvrages devra être équipé d'une décantation suffisante pour retenir les sables ou autres matériaux lourds. L'entretien bimensuel de ces ouvrages devra être assuré par l'acquéreur.

28.4 - Bassin de retenus 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 du lotisseur avec un plan coté de réalisation et de leur positionnement sur les réseaux tertiaires

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

Article 29

Dispositions relatives au réseau d'eaux usées

Il devra être tenu compte des prescriptions particulières suivantes :

29.1 - Raccordement sur les collecteurs primaires ou secondaires

- Ainsi qu'il a été défini pour les eaux pluviales, les collecteurs tertiaires devront se raccorder sur les collecteurs primaires ou secondaires par l'intermédiaire d'un regard de visite dans lequel il déboucheront à 45°.

- Les fils d'eau des collecteurs tertiaires auront une cote supérieure de 0.20 m à celle des fils d'eau des collecteurs primaires ou secondaires.

- Il ne pourra y avoir plus d'une arrivée de collecteur tertiaire sur chaque côté du regard de visite.

- Dans le cas où pour des raisons économiques importantes et pour éviter des surprofondeurs inutiles, il s'avérerait indispensable de déboucher dans le regard de jonction à une hauteur supérieure à 0,40 m, les débouchés des collecteurs tertiaires devront être complétés par une chute guidée de même section que le collecteur tertiaire et équipée de telle manière que le nettoyage du collecteur tertiaire et de la chute soit possible.

En aucun cas, les raccordements des collecteurs tertiaires sur les collecteurs primaires ou secondaires ne devront se faire par l'intermédiaire de boîtes de branchement borgnes ou de regards borgnes.

29.2 - Branchements particuliers

Les raccordements des branchements particuliers des bâtiments ou des groupes de bâtiments sur les collecteurs tertiaires devront se faire obligatoirement par l'intermédiaire de regards de visite selon les mêmes critères que ceux décrits au paragraphe précédent

Toutefois, les raccordements des branchements particuliers sur les collecteurs tertiaires pourront se faire dans un angle compris entre 30° et 60° dans le sens des fils d'eau tertiaires. En aucun cas, le débouché ne devra être inversé au sera des écoulements des collecteurs même s'ils sont équipés de chutes guidées.

Les boîtes de raccordement borgnes ou regards borgnes sont interdits.

En ce qui concerne les raccordements de sorties bâtiments ils devront se faire par l'intermédiaire de culottes, coudes, etc... mais en aucun cas sur des regards borgnes ou boîtes de branchements borgnes. L'acquéreur devra prescrire une unité de matériaux entre les canalisations intérieures aux bâtiments et des branchements afin de faciliter les raccordements.

Article 30

Autorisation de raccordement pour nécessité de chantier

Tout raccordement sur les réseaux primaires ou secondaires pour nécessité de chantier (présence de nappe phréatique, etc ...) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable accompagnée des documents techniques indispensables (plans, notices descriptives) permettant de juger de l'importance des ouvrages de décantation prévus même à titre provisoire pour éviter tout engorgement ou encombrement des réseaux.

Chapitre IV : Conditions de cession

Article 31

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 des lotisseurs publics ou privés exclusivement aux fins de réalisation du projet industriel agréé ou autorisé, le cas échéant.

Toute utilisation différente, ainsi que toute modification du projet tendant à y inclure des activités non agréées ou non autorisées entraîne automatiquement la déchéance du promoteur sur proposition de l'Agence de Promotion des Investissements ou du Service public compétent.

- Au cas où le promoteur ne réalise pas son projet dans les délais prévus, l'Agence Foncière Industrielle, se subrogeant aux lotisseurs publics ou privés, pourra, sur proposition de l'Agence de Promotion des Investissements faire prononcer sa déchéance partielle ou totale après une mise en demeure, assortie d'un délai, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce délai ne sera pas inférieur à 3 mois.

Article 32

La déchéance partielle ou totale est prononcée par arrêté du Ministre de l'Economie Nationale sur proposition de l'Agence Foncière Industrielle.

A compter de l'arrêté de déchéance, l'Agence Foncière Industrielle, agissant dans ses conditions décrites ci-dessus, reprend possession du terrain et le remet en vente dans les conditions prévues, par les articles 10 et 11 du décret N° 73-598 en date du 19 novembre 1973, portant organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Industrielle.

Article 33

En ce qui concerne les encouragements aux investissements dans les industries manufacturières et à la décentralisation Industrielle, il y a lieu de se conformer de la façon la plus stricte aux modalités d'application des dits avantages telles que définies par la circulaire conjointe des Ministres de l'Économie Nationale, du Plan et des Finances et des Affaires Sociales en date du 8 Juin 1982.

Article 34

Il pourra être consenti, par les lotisseurs, des ventes de terrains en vue de la construction de dépôts, entrepôts ou bureaux etc...

Ces implantations, quoique ne nécessitant pas l'obtention de l'agrément de l'Agence de Promotion des Investissements, doivent être autorisées par la commission d'agrément des Lotissements.

Article 35

Tout lotisseur s'engage à délivrer un certificat de propriété à l'acquéreur de chaque parcelle dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de l'acte de cession.

L'autorisation délivrée dans ce cas, par le lotisseur aura un caractère précaire et pourra être suspendu sur simple avis, si les recommandations notifiées l'acquéreur ne sont pas intégralement respectées par celui-ci ou les entreprises agissant sous la responsabilité.

Chapitre V : Dispositions Générales

Article 36

A défaut de lotisseur et à chaque fois qu'une autorisation ou approbation est requise ou qu'une dérogation est souhaitée l'acquéreur s'adressera aux services publics compétents.

Article 37

Les entrepreneurs du lotisseur et de l'acquéreur sont tenus de se conformer aux dispositions de la convention générale d'occupation du domaine public routier.