

Les dispositions du présent cahier des charges ne sauraient dispenser le lotisseur et l'acquéreur des obligations prévues par la législation et la réglementation en vigueur notamment le code de l'urbanisme.

Art. 2. - Le présent cahier des charges précise :

- les prescriptions administratives et techniques auxquelles le lotisseur doit se conformer pour l'aménagement des zones industrielles et la construction, en vue de la vente ou de la location, de bâtiments à usage industriel et de services,

- les conditions de vente des terrains aménagés ou des bâtiments construits ou à construire,

- les procédures à respecter pour la sauvegarde de l'environnement,

- les conditions de passation des viabilités au groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles.

Art. 3. - Outre le présent cahier des charges, chaque lotissement ou bâtiment industriel demeure régi par les clauses spécifiques propres à chaque zone. Ces clauses spécifiques, fixées par le lotisseur, doivent être agréées par les services compétents.

Art. 4. - Toute cession de terrains, toute vente ou location de bâtiments à l'intérieur d'un lotissement industriel ne peut être consentie qu'en vue de l'installation d'un établissement à usage industriel ou de services y compris les activités d'animation et d'intérêt collectif.

Art. 5. - Le lotisseur et l'acquéreur s'engagent à se conformer à la législation en vigueur en matière de sauvegarde de l'environnement et particulièrement aux dispositions du décret n° 91-362 du 13 mars 1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact. Ce décret a indiqué respectivement dans ses articles 4 et 5 la liste des activités dont l'exercice nécessite l'élaboration d'une étude d'impact sur l'environnement et celles devant faire l'objet d'une description sommaire de ses incidences sur l'environnement.

Les documents précités doivent être soumis pour approbation auprès de l'agence nationale de protection de l'environnement (ANPE).

CHAPITRE II

Obligations du lotisseur et de l'acquéreur

Art. 6. - Avant la réalisation du projet de lotissement industriel, le lotisseur doit obtenir l'agrément de son lotissement par les autorités compétentes selon les procédures légales notamment celles prescrites par le code de l'urbanisme en matière de lotissement et d'autorisation de bâtir. Il doit obtenir aussi l'agrément de l'agence nationale de protection de l'environnement sur l'étude d'impact relative à ce lotissement.

Art. 7. - Le lotisseur s'engage à confier à des hommes de l'art (architectes, ingénieurs conseils, bureaux d'études et de contrôle) dûment agréés les missions de conception et de suivi d'exécution des viabilités du lotissement ou des bâtiments qu'il se propose d'édifier en vue de leur location ou de leur vente.

Art. 8. - Le lotisseur s'engage à réserver des emplacements spéciaux pour l'implantation des équipements publics nécessaires pour l'exploitation du lotissement comme les stations d'épuration et les transformateurs électriques et autres. Il s'engage également à assurer toutes les commodités qui garantiraient l'exploitation optimale de son lotissement conformément aux normes minimales fixées comme suit :

* Approvisionnement en eau potable à raison de :

- 40 m³/j/ha pour l'industrie

- 10 m³/j/ha pour les services.

* Approvisionnement en électricité à raison de :

- 100 kw/ha en réseau MT ou BT pour l'industrie

- 25 kw/ha en réseau BT pour les services.

* Approvisionnement en lignes téléphoniques à raison de 4 lignes au moins par usager.

* Mise en place d'un regard de branchement des eaux usées pour chaque lot et réalisation des réseaux séparatifs pour le drainage des eaux pluviales et des eaux usées du lotissement.

Le lotisseur doit également pourvoir le lotissement d'un réseau d'éclairage public permettant un éclairage de 20 Lux minimum,

Cahier des charges relatif aux lotissements et aux bâtiments industriels

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Article premier. - Le présent cahier des charges s'applique aux lotissements et aux bâtiments destinés à l'accueil des activités industrielles et de services, y compris les activités d'animation et d'intérêt collectif.

des réseaux et des équipements de sécurité anti-incendie selon les prescriptions de l'office national de la protection civile, et assurer à son lotissement les bonnes conditions d'accessibilité à partir des voies publiques.

Art. 9. - Au cas où l'acquéreur estime que ses besoins ne peuvent être satisfaits par les réseaux exécutés selon les normes citées à l'article 8 du présent cahier des charges, il doit procéder à ses frais au recalibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usages.

Art. 10. - L'acquéreur prend à sa charge tous les travaux intérieurs à son lot et s'engage à réaliser ses branchements particuliers aux différents réseaux de la zone selon les exigences des services concernés et conformément aux conditions techniques requises.

Art. 11. - Les travaux et viabilisation d'un lotissement sont déclarés achevés après obtention obligatoire des certificats de conformité auprès des services concernés suivants :

- * La Collectivité publique locale concernée pour la voirie
- * L'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement
- * La STEG pour les réseaux électriques d'éclairage public et du gaz
- * Les P.T.T. pour les réseaux de téléphone
- * La SONEDE pour le réseau d'adduction de l'eau potable
- * L'office national de la protection civile pour le réseau anti-incendie
- * L'agence nationale de protection de l'environnement pour la conformité du lotissement selon l'étude d'impact.

Art. 12. - L'autorisation d'exploitation du lotissement est accordée par le ministère chargé de l'industrie au vu des certificats de conformité prévus par l'article 11 du présent cahier des charges.

Art. 13. - L'achèvement de la construction d'un bâtiment à usage industriel, de services, d'animation ou d'intérêt commun est prononcé par les services de la collectivité publique locale, après l'établissement d'un plan de recolement de ce bâtiment et la certification de sa bonne exécution délivrée par un bureau de contrôle agréé.

Art. 14. - Le lotisseur demeure garant des défauts de viabilité du lotissement ou des bâtiments construits.

Il ne peut se dégager de sa responsabilité en invoquant celle d'autrui tels que les entrepreneurs qu'il a commis pour l'exécution de ces ouvrages.

Art. 15. - Avant d'entamer toute cession des terrains ou des bâtiments, le lotisseur doit au préalable obtenir l'agrément de son lotissement par la collectivité publique locale concernée.

Les contrats de vente entre le lotisseur et l'acquéreur seront établis conformément au droit commun et à la convention des parties et doivent comporter les indications suivantes :

- 15-1 - Pour les terrains lotis :
- * l'origine de propriété du terrain objet du lotissement
 - * la date et le numéro de l'agrément du lotissement
 - * le numéro et la superficie du lot objet du contrat de cession
 - * la nature de l'activité projetée par l'acquéreur
 - * la mention de l'obligation d'adhésion de l'acquéreur au groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle dès sa constitution.

Doivent être annexés aux contrats de cession les documents suivants :

- * une copie du présent cahier des charges
- * une copie des clauses spécifiques du lotissement prévues par l'article 3 du présent cahier des charges, signée par les deux parties
- * un plan de piquetage du lot de terrain établi par un géomètre agréé.

15-2 - Pour les bâtiments construits : outre les documents ci-avant cités, les contrats de cession doivent comporter :

- * la date et le numéro de l'autorisation de bâtir
- * le procès-verbal de recolement
- * l'attestation certifiant l'achèvement de l'exécution du bâtiment prévue par l'article 13 du présent cahier des charges.

Les documents cités dans les paragraphes 15/1 et 15/2 font partie intégrante des contrats de cession et constituent une condition essentielle pour la validité du contrat, aussi toute défaillance de la part de l'une ou des deux parties contractantes entraîne la nullité du contrat.

Art. 16. - Le lotisseur est appelé à procéder avec diligence durant le mois qui suit la signature du contrat de cession, au piquetage du terrain vendu, en présence de l'acquéreur ou de ses représentants. La signature conjointe du procès verbal de piquetage vaut prise de possession du terrain par l'acquéreur.

Art. 17. - L'acquéreur doit se limiter uniquement à l'activité mentionnée dans le contrat de cession. Tout changement d'activité doit obtenir l'accord préalable de l'agence nationale de protection de l'environnement qui peut exiger le cas échéant l'élaboration d'une étude d'impact.

Art. 18. - L'acquéreur ne peut se prévaloir du refus par l'administration de l'activité qu'il projette d'exercer pour dénoncer le contrat de cession établi avec le lotisseur.

Art. 19. - 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.

Art. 20. - L'acquéreur est appelé à clôturer son terrain durant la période de douze mois à partir de l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Art. 21. - L'acquéreur doit réaliser son projet dans un délai n'exédant pas trois ans à partir de la date de signature du contrat de cession. A défaut il sera déchu de son terrain conformément aux dispositions des articles 38 et 39 du présent cahier des charges.

Art. 22. - L'acquéreur ne devra en aucun cas utiliser la voirie pour déposer les matériaux de construction ou gêner la circulation.

Art. 23. - L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les réseaux de la zone, remettre en l'état les viabilités et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés.

Art. 24. - Le lotisseur doit engager immédiatement après l'achèvement des travaux de viabilité et recolement des réseaux, les formalités relatives au bornage des terrains par les services compétents ou les organismes agréés, et celles se rapportant à l'établissement des titres fonciers des lots destinés à la vente et des terrains destinés à être incorporés au domaine public relevant de la collectivité publique locale concernée.

Art. 25. - Les frais de bornage des lots, de mutation et d'enregistrement des contrats sont à la charge des acquéreurs.

Art. 26. - Il est interdit aux acquéreurs de morceler les lots.

CHAPITRE III

Dispositions relative à la sauvegarde de l'environnement

Art. 27. - Le lotisseur doit réserver une ceinture non constructible d'une largeur de 10m minimum tout autour de son lotissement. Cette ceinture est inaliénable et doit être impérativement aménagée en zone verte.

Art. 28. - Outre les dispositions de l'article 27 du présent cahier des charges, l'agence nationale de protection de l'environnement peut prescrire la réservation d'un espace tampon d'une largeur plus importante notamment pour les zones

contiguës au domaine public maritime ou au voisinage d'équipements publics sensibles (hôpitaux, établissements scolaires, etc...).

Art. 29. - Le lotisseur doit faire en sorte que les projets à réaliser à l'intérieur de son lotissement soient compatibles du point de vue de la nature de l'activité exercée et des nuisances générées. Pour cela il doit soumettre à l'agrément de l'agence nationale de protection de l'environnement une liste des activités pouvant être admises dans son lotissement.

Art. 30. - Les acquéreurs sont tenus de prévoir des espaces verts à concurrence de 10 % de la superficie du lot. Il sera tenu compte de cette exigence lors de l'examen de leurs demandes d'autorisation de bâtir par la collectivité publique locale concernée, conformément aux dispositions de l'article 19 de ce cahier des charges.

Art. 31. - Avant tout branchement sur les réseaux d'assainissement, l'acquéreur doit obtenir :

- une autorisation délivrée par l'agence nationale de protection de l'environnement relative aux installations de pré-traitement au cas où celles-ci auraient été exigées par l'étude d'impact

- une autorisation délivrée par l'office national d'assainissement en cas de déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement

- une autorisation délivrée par l'agence nationale de protection de l'environnement en cas de rejet des effluents dans le milieu récepteur (oued, mer, sebkha) et ce après avis des services du ministère de l'agriculture pour ce qui concerne le domaine public des eaux et celui des services du ministère de l'équipement pour le domaine public maritime.

CHAPITRE IV

Gestion et maintenance des zones industrielles

Art. 32. - Après l'achèvement des travaux d'aménagement de la zone industrielle conformément aux dispositions des articles 11 et 12 du présent cahier des charges, le lotisseur doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

le groupement de maintenance et de gestion de la zone industrielle pour la gestion de la voirie, des trottoirs, des parkings et espaces verts, de l'éclairage public ainsi que des divers équipements de signalisation générale à l'intérieur de la zone et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée,

- l'ONAS pour les réseaux et équipements d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,

- la STEG pour les réseaux et équipements de distribution électrique et du gaz,

- la SONEDE pour les réseaux et équipements de distribution de l'eau potable,

- l'office national de la protection civile pour les réseaux anti-incendie,

- aux services des télécommunications pour les réseaux de téléphone.

Art. 33. - Dans le cas où un lotissement industriel n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un degré d'exploitation permettant la création d'un groupement de maintenance et de gestion (G.M.G.) dans la zone, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 32 du présent cahier des charges.

Art. 34. - Le GMG peut établir avec la collectivité publique locale du lieu d'implantation de la zone une convention destinée à charger cette dernière d'accomplir, moyennant rétribution, certains services au profit du GMG.

Art. 35. - Le lotisseur doit fournir au groupement de maintenance et de gestion et à la collectivité publique locale concernée, cinq jeux de plans de recolement de tous les réseaux de la zone.

Art. 36. - L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur ou le G.M.G. procédera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur ou par le G.M.G. en application des règles de droit commun.

Art. 37. - L'acquéreur ne devra en aucun cas déposer ses ordures et déchets en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Art. 38. - L'acquéreur s'engage dans le contrat de cession à n'utiliser le lot qu pour réaliser son projet autorisé conformément au décret n° 91-362 du 13 mars 1991 énoncé à l'article 5 du présent cahier des charges.

A défaut, il sera obligatoirement déchu de son droit sur le lot par arrêté du ministre chargé de l'industrie.

Ces procédures s'appliquent également au cas où l'acquéreur ne réalise pas son projet dans les délais fixés dans le contrat de cession et prévues par l'article 21 du présent cahier des charges.

Art. 39. - En cas d'application des procédures prévues par l'article 38 du présent cahier des charges, le ministre chargé de l'industrie peut affecter le lot objet de déchéance à l'agence foncière industrielle laquelle le mettra en vente conformément aux procédures prévues par les articles 7 et 8 du décret n° 92-127 du 20 janvier 1992 relatif à l'organisation administrative et financière et aux modalités de fonctionnement de l'agence foncière industrielle.