

Les entreprises autorisées à s'installer dans la zone 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.

Art. 3. — Morcellement des Lots

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Art. 4. — Piquetage

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

Art. 5. — Clôture

Dans le délai d'un an à partir de la signature de l'acte de cession, l'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'Equipement, l'arrêté d'Alignement, le passage sur fossés et toutes autres autorisations nécessaires.

Art. 6. — Constructions autorisées

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

Art. 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 les travaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux nécessaires à la desserte du lot.

7.4 — Eau potable :

Tous les 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.

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 1981, 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 les 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

Art. 1. — 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 l'installation d'un établissement à 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.

Art. 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.

7.6 — Téléphone :

Tout les travaux de génie civil du réseau principal.

7.7 — Espaces Verts :

Tous les travaux nécessaires à l'aménagement des espaces verts y compris les plantations.

Art. 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 réparations des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs aux ouvrages des voirie 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 devant 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 et installations publiques. Il devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les 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 câble 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 session.

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.

Art. 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 les règlements n'ont pas été observés.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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'avèrerait défaillant.

Art. 13. — Publicité

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

Art. 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.

Art. 15. — Groupement des industriels

Dans le cas où est créé un groupement des industriels de la zone pour assurer la gestion, l'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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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 les dispositions nécessaires devront être prises afin de préserver ces principes :

- Intégration des volumes au 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.

Art. 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.

Art. 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 l'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-œuvre 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-œuvre 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 les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

Art. 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 limites 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 l'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 loge de gardien d'une superficie maximum de 12 m² d'une hauteur hors tout inférieure à 3 m pourra être éditée 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.

Art. 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.

Art. 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 intérieurs 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 prise 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 les 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 leur 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 les espaces publics et les lots riverains.

— L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

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

Art. 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.

Art. 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 l'entrée 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 être 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

Art 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 fumées, odeurs ou autres émanations gazeuses est obligatoire.

2°) Résidus industriels :

Le lieu et le mode de stockage (exemple : conteneurs) 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, bois, 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 le 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.

Art. 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 les eaux pluviales soient récoltées dans les réseaux réservés à cet effet, et que les eaux vannes et industrielles soient impérativement récoltées par les 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 l'acquéreur après approbation du plan d'exécution du réseau d'assainissement par le service public d'assainissement concerné.

L'acquéreur s'informerera 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 les 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'acquéreur devra s'assurer du niveau piézométrique des canalisations primaires ou secondaires afin d'éviter tout refoulement.

L'acquéreur qui installerait des orifices d'évacuation à une côté inférieure au 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 voie 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 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 le réseau 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.

Art. 28. — Dispositions relatives au réseau d'eaux pluviales.

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

28.1 — Raccordement sur les collecteurs primaires ou secondaires :

— Les collecteurs tertiaires devront se 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 côte supérieure de 0,50 m à 1 m maximum à celle des fils d'eau des collecteurs secondaires ou primaires.

— Dans le cas où une hauteur supérieure s'avèrerait 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 les 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 bi-mensuel 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 côté 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 a valoirs.

Art. 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 côte 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 ou pour des raisons économiques importantes et pour éviter des surprofondeurs inutiles, il s'avèrerait 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 raccords 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 raccords 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 raccords 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 sens 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 raccords des 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 les branchements afin de faciliter les raccords.

Art. 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

Art. 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 auprès 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.

Art. 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 les 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.

Art. 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'Economie Nationale, du Plan et des Finances et des Affaires Sociales en date du 8 juin 1982.

Art. 34. — Il pourra être consenti, par les lotisseurs, des ventes de terrains en vue de la construction de dépôts, entrepôts ou immeubles à usage de 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.

Art. 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 suspendue sur simple avis, si les recommandations notifiées à l'acquéreur ne sont pas intégralement respectées par celui-ci ou les entreprises agissant sous sa responsabilité.

CHAPITRE V. — Dispositions Générales

Art. 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.

Art. 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.

Ministère des Finances

PENSION

Arrêté du Ministre des Finances du 29 décembre 1984 fixant la rémunération soumise à retenue pour pension du personnel statutaire du Centre Informatique du Ministère des Finances.

• Le Ministre des Finances,

Vu la loi n° 59-18 du 5 février 1959, fixant le régime des pensions civiles, militaires des retraites, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée et notamment la loi n° 73-71 du 19 novembre 1973 ;

Vu la loi n° 59-37 du 28 mars 1959, étendant le bénéfice du régime des pensions de retraite institué par la loi n° 59-18 du 5 février 1959 à diverses catégories de personnels telle qu'elle a été modifiée par le décret loi n° 70-3 du 14 septembre 1970 ;

Vu la loi n° 59-38 du 28 mars 1959, portant affiliation de certaines catégories de personnels temporaires à la caisse des retraites telle qu'elle a été modifiée par le décret loi n° 70-4 du 14 septembre 1970 ;

Vu la loi n° 68-13 du 3 juin 1968, portant statut général des personnels des offices, des sociétés nationales et des sociétés ou l'Etat ou les collectivités publiques detiennent directement ou indirectement une participation au capital ;

Vu la loi n° 81-100 du 31 décembre 1981, portant loi des finances pour la gestion 1982 et notamment ses articles 78 à 80 portant création du Centre Informatique du Ministère du Plan et des Finances ;

Vu la loi 74-41 du 22 mai 1974 et le décret n° 74-572 du 22 mai 1974 relatifs au capital décès ;

Vu le décret n° 74-549 du 16 mai 1974, relatif aux retenues à la source opérées au profit de la Caisse Nationale des Retraites modifié par le décret n° 74-762 du 5 août 1974 ;

Vu la loi n° 79-86 du 31 décembre 1979, portant loi des Finances pour la gestion 1980 chapitres III articles 43, 44 et 45 portant

modification de la loi n° 59-18 du 5 février 1959 fixant le régime des pensions de retraites civile et militaire tel que modifié par la loi n° 73-71 du 17 novembre 1973 notamment ses articles 9 et 11 (paragraphe II) et 25 (paragraphe I) ;

Vu le décret n° 79-93 du 11 janvier 1979, fixant le traitement global annuel des fonctionnaires de l'Etat, des collectivités publiques locales et des établissements publics à caractère administratif ;

Vu le décret n° 83-976 du 25 octobre 1983, portant affiliation à la Caisse Nationale de Retraites et de Prévoyance Sociale du Centre Informatique du Ministère du Plan et des Finances ;

Arrêtent :

Article Premier — Les émoluments soumis à retenue pour pensions des personnels statutaires du cadre permanent du Centre Informatique du Ministère des Finances sont fixés par référence aux indices qui définissent la rémunération soumise à retenue pour pension des fonctionnaires de l'Etat conformément aux indications du tableau ci-après.

Art. 2. — Le présent arrêté prend effet à compter du 1er janvier 1982.

Tunis, le 29 décembre 1984

Le Ministre des Finances
Salah Ben M'BARKA

VU

Le Premier Ministre
Ministre de l'Intérieur
Mohamed MZALI

CATEGORIE	ECHELLE	ECHELON	TRAITEMENTS ANNUELS	INDICE Correspondant
EXECUTION	1	1	682,308	100
		2	698,808	100
		3	715,308	100
		4	731,808	100
		5	748,308	100
		6	764,808	106
		7	781,308	112
		8	797,808	118
		9	814,308	124
		10	830,808	130
		11	847,308	136
		12	863,808	142
		13	880,308	148