

REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTERE DE L'INDUSTRIE ET DE L'ENERGIE

**AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE
A.F.I**

* * * * *

**ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE
INDUSTRIELLE D'EL FEJJA DANS LE
GOUVERNORAT DE MANNOUBA**

* * * * *

DOSSIER DE LOTISSEMENT

* * * * *

CAHIER DES CHARGES

* * * * *

BUREAU D'ETUDES : S.E.T.A - TUNISIE

61 AVENUE DELA LIBERTE -TUNIS TEL -71 835 151 - FAX : 71 834 749

Décembre 2004

République Tunisienne
Ministère de l'Industrie et de l'Energie
Agence Foncière Industrielle

**ZONE INDUSTRIELLE
D'EL FEJJA**

**CAHIER
DES CHARGES
DU LOTISSEMENT**

DECEMBRE 2004

SOMMAIRE

I - SITUATION DE LA ZONE.....	5
II- CONTRAINTES D' AMENAGEMENT.....	5
2.2. Caractéristiques de l'Aménagement.....	6
III- PROGRAMME D' AMENAGEMENT.....	6
IV- ZONING.....	7
TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES.....	8
Article premier -Le cahier des charges.....	8
Article 2- Les pièces graphiques.....	8
TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES.....	9
Article 3- la législation et la réglementation en vigueur :.....	9
Article 3bis - Insertion :.....	10
TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR.....	11
Article 4 - Engagement.....	11
Article 5 - Vairies, réseaux divers et aménagements.....	11
Article 6- Aménagements spécifiques.....	11
Article 7 - Entretien.....	11
Article 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur.....	11
Article 9- Réception définitive.....	12
Article 10- Bornage des lots.....	12
Article 11 -Passation des viabilités.....	12
Article 12- Gestion et maintenance.....	12
Article 13- Contrat de vente.....	12
Article 14- Origine de propriété.....	13
Article 15- Piquetage des lots.....	13
Article 16- Mise en possession du terrain.....	13
TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS.....	14
Article 17- Engagement.....	14
Article 18 -Morcellement.....	14
Article 19- Remembrement.....	14
Article 20- Maintien de l'affectation des lots.....	14
Article 21- Maintien de l'affectation des bâtiments :.....	14
Article 22- Activités non compatibles avec la vocation du lotissement :.....	14
Article 23- Autorisations.....	14
Article 24- Délais d'exécution des travaux :.....	14
Article 25- Prolongation éventuelle des travaux.....	15
Article 26- Déchéance en cas d'inobservation des délais.....	15
Article 27 - Utilisation des espaces publics.....	15
Article 28 - Entretien des espaces privatifs.....	15
Article 29 - Règlement d'hygiène et de voirie.....	15
Article 30 - Travaux à la charge de l'acquéreur.....	15
Article 31 - Aménagement spécifique :.....	17
Article 32 - Dégradation de l'état des équipements :.....	17
Article 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur.....	17
Article 34 - Normes d'aspect architectural :.....	17
Article 35- Nuisance et Pollution :.....	17
Article 36- Groupement de maintenance et de gestion.....	18

Article 37- Hygiène et médecine du travail.....	18
Article 38- Assurance des constructions.....	18
Article 39 - Frais.....	18
TITRE V REGLEMENT D'URBANISME.....	19
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	19
Article 40 : Zoning.....	19
Article 41 : Champ d'application.....	19
CHAPITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	20
Article 1 : Types d'activités interdites.....	20
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	20
Article 3 : Accès et voirie.....	20
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	20
Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles.....	20
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics.....	20
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles.....	21
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	21
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	21
Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière.....	21
Article 11 : Hauteur maximale des constructions.....	21
Article 12 : Aspect extérieur.....	21
Article 13 : Espaces libres.....	22
Article 14 : Stationnement.....	23
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	24
Article 1 : Types d'activités interdites.....	24
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	24
Article 3 : Accès et voirie.....	24
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	24
Article 5 : Surface et fronts de parcelles.....	24
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics.....	24
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles.....	24
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	24
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	24
Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière.....	24
Article 11 : Hauteur maximale des constructions.....	25
Article 12 : Aspect extérieur.....	25
Article 13 : Espaces libres.....	25
Article 14 : Stationnement.....	25
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B.....	26
Article 1 : Types d'activités interdites.....	26
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	26
Article 3 : Accès et voirie.....	26
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	26
Article 5 : Surface et fronts de parcelles.....	26
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics.....	26
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles.....	26
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	26
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	26
Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière.....	27
Article 11 : Hauteur maximale des constructions.....	27
Article 12 : Aspect extérieur.....	27
Article 13 : Espaces libres.....	27

Article 14 : Stationnement.....	27
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C.....	28
Article 1 : Types d'activités interdites.....	28
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	28
Article 3 : Accès et voirie.....	28
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	28
Article 5 : Surface et fronts de parcelles.....	28
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics.....	28
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles.....	28
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	28
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	29
Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière.....	29
Article 11 : Hauteur maximale des constructions.....	29
Article 12 : Aspect extérieur.....	29
Article 13 : Espaces libre.....	29
Article 14 : Stationnement.....	29
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D.....	30
Article 1 : Types d'activités interdites.....	30
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.....	30
Article 3 : Accès et voirie.....	30
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	30
Article 5 : Surface et fronts de parcelles.....	30
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics.....	30
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles.....	30
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.....	30
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol.....	30
Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière.....	30
Article 11 : Hauteur maximale des constructions.....	30
Article 12 : Aspect extérieur.....	31
Article 13 : Espaces libres.....	31
Article 14 : Stationnement.....	31

PRESENTATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE D'EL FEJJA

I - SITUATION DE LA ZONE

Le village El Fejja, située à 11 km environ au sud-ouest de la ville de Mornaguia et environ 25 km au sud de la ville de Tunis, et implantée dans le plateau de henchir El Fejja, il est relié à la ville de Mornaguia par la RL539 (Mornaguia – Menzel Habib) et par la RR40 (Tébourba – Zaghouan) . Le village est reliée aussi à la ville de Borj El Amri par l'intermédiaire de la RR 40 et la RN5.

Le site du projet relève de très importante situation géographique stratégique qui constitue un noyau reliant le grand Tunis et les deux gouvernorats de Zaghouan et de Béja.

Implantée sur la rive sud-ouest du Mornaguia, la future zone industrielle d'El Fejja est délimitée

- au Nord par la RL539 (Mornaguia – Menzel Habib) km 11 et fejjet Berrabich,
- à l'Est par la RR40 (Tébourba – Zaghouan) km 20,
- à l'ouest et au Sud par Jebel Jrifet et Jebel Ghnibira.

Il est à signaler que la zone du projet sera desservie par l'autoroute reliant la ville de Tunis à Medjez El Bab et avoisinant la zone sur le côté Nord permettant l'accessibilité à la zone industrielle d'El Fejja. Ce qui pourra jouer un très important rôle dans le développement du circuit économique du pays et en particulier de la zone du projet.

II- CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de cette étude d'aménagement, les différents partis d'aménagements répondent à des choix de l'ordre d'accessibilité à la zone d'intervention. Ces choix sont établis en vu d'exploiter les potentialités d'un environnement dont le diagnostic dégage un certain nombre de faits devenant contraintes d'ordre premier dans le cadre de tout aménagement.

En effet, l'environnement immédiat de la zone d'intervention présente un certain nombre de contraintes qui sont à la base du premier choix et qui conditionnent ses possibilités d'accès.

Actuellement, Le terrain dispose de quelques unités industrielles installées à la périphérie du lotissement au voisinage de la cité d'El Fejja et traversé par l'oued aïn Es-Saïma.

- La piste agricole aménagée traversant le périmètre et se prolonge sur une longueur de 2 km environ liant la zone du projet au Douar Hmeïm.
- La topographie du terrain dont la partie Nord (100 ha environ) est très plate et la partie sud (116 ha environ), présente une pente assez accentuée vers le Jebel de Jrifet qui constitue la limite sud-est du lotissement.

III. CARACTERISTIQUES DE L'AMENAGEMENT

Superficie cessible (Lots industriels)	179ha 27a 09ca	431 Lots industriels dont 181 lots < 1000m ²
Superficie du centre de vie	01 ha 38a 50ca	1 lot soit 5,5% de la superficie totale, situé au centre de la zone
Superficie du lot de Télécommunication	0ha 16a 10ca	Il s'agit du lot n° 108A
Superficie du lot de Protection civile	0ha 20a 00ca	Il s'agit du lot n° 71
Superficie de la voirie (chaussée, trottoirs et accotements)	20ha 04a 86ca	17055 ml dont 1713 ml en double voie
Superficie des espaces verts et de ceinture verte (Emprises EP et canal de protection et ZNA)	11ha 95a 68ca	Soit 5,5% de la superficie totale
	3ha 63a 63ca	Soit 1,7% de la superficie totale
Postes de transformation	0ha 7a 80ca	Il s'agit de 26 postes de 30 m ² chacun
Superficie totale	216ha 49a 91ca	
* Titre foncier 97995 TPD n° 21520		
- parcelle A (39ha 02a 76ca)		
- parcelle B (24ha 19a 42ca);		
- parcelle C (10ha 78a 41ca)		
- parcelle E (19ha 04a 59ca);		
- parcelle G (22ha 46a 32ca)		
* Titre foncier 22015 TPD n° 21520		
- parcelle F (0ha 89a 95ca)		
* Titre foncier 22277		
- parcelle 03 (46ha 58a 52ca)		
* Titre foncier 15933/2142		
- parcelle 05 (53ha 73a 84ca);		

III- PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La zone Industrielle D'EL FEJJA sera aménagée en **trois tranches** :

* La première tranche concerne les 79 lots suivants :

- Grands lots dont les superficies varient de 7800 à 20900 m², N° : 1, 2, 3, 4, 5, 104, 105, 106, 107, 108, 110 et 111 soit au total 12 lots couvrant une superficie cessible de 17ha 60a 35ca.
- Moyens lots dont les superficies varient de 4000 à 6500 m², N° : 17, 18, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 et 69 soit au total 26 lots couvrant une superficie cessible de 12ha 56a 14ca.
- Petits lots dont les superficies varient de 1700 à 3900 m², N° : 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 103 et 108A soit au total 41 lots couvrant une superficie cessible de 12ha 52a 85ca.

* La deuxième tranche concerne les 162 lots suivants :

- Grands lots dont les superficies varient de 13800 à 61100 m² N° : 109, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161 soit au total 25 lots couvrant une superficie cessible de 50ha 50a 29ca.
- Moyens lots dont les superficies varient de 4100 à 5700 m² N° : 165, 166, 167, 168, 169, 170 et 171 soit au total 7 lots couvrant une superficie cessible de 3ha 44a 11ca.
- Petits lots dont les superficies varient de 2800 à 3900 m² N° : 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 162, 163 et 164 soit au total 35 lots couvrant une superficie brute de 11ha 20a 14ca.
- Lots pour petits métiers dont les superficies varient de 200 à 600 m² classés du N° 1 au N° 94 soit au total 94 lots couvrant une superficie cessible de 3ha 12a 01ca.

- Un centre de vie : il s'agit d'un grand lot placé au centre du lotissement et au voisinage de la double voie A-2 couvrant une superficie cessible de 1ha 38a 50ca.

* La troisième tranche concerne les **193** lots suivants :

- Grands lots dont les superficies varient de 9800 à 36200 m², N° : 123, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 et 148, soit au total 16 lots couvrant une superficie cessible de 30ha 93a 39ca.
- Moyens lots dont les superficies varient de 4100 à 6800 m² N° : 124, 183, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 225, 240, 250, 251 soit au total 27 lots couvrant une superficie cessible de 13ha 03a 99ca.
- Petits lots dont les superficies varient de 2900 à 3900 m² N° : 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249 soit au total 63 lots couvrant une superficie cessible de 21ha 84a 06ca.
- Lots pour petits métiers dont les superficies varient de 200 à 1000 m² dont les numéros sont classés du N° 1 au N° 87 soit au total 87 lots couvrant une superficie cessible de 2ha 93a 66ca.

Désignation	Nombre de lots	Superficie cessible en m ²	Superficie brute en m ²
Première tranche	79	426934	522729
Deuxième tranche	162	696505	795502
Troisième tranche	193	687510	849150
Total	434	1810949	2167381

IV- ZONING

La motivation essentielle qui oriente le zoning de la nouvelle zone industrielle de « EL FEJJA » est de développer de manière cohérente son parc d'activités. En effet l'établissement des différents secteurs assortis de règles spécifiques conséquentes permet, d'un côté d'orienter les entreprises vers les secteurs adaptés à leurs activités et d'aboutir au développement équilibré de la zone et d'un autre côté de parfaire l'image de marque de la zone grâce notamment aux prescriptions particulières d'aspect architectural et d'aménagement paysager des espaces libres privatifs de tel ou tel secteur.

La zone industrielle de « EL FEJJA » est divisée en quatre zones réparties comme suit :

Zone A : La zone A concerne 53 lots du lotissement de « EL FEJJA » classés du n° 1 au n°5, du n° 104 au n°123 et du n° 134 au n°161, dont la superficie cessible est de 990403 m², ces lots sont destinés aux industries (voir Annexe -5).

Zone B : La zone B concerne 199 lots du lotissement de « EL FEJJA » classés du n° 6 au n°103, N°108A, du n° 124 au n°133, et du n° 162 au n°251, dont la superficie cessible est de 746129 m², ces lots sont destinés aux industries également (voir Annexe -6).

Zone C : La zone C concerne tous les lots réservés aux petits métiers dont la superficie varie de 183 m² à 994 m². Les lots classés de 1 à 94 et de 1 à 88 dont le nombre total est de 181 lots occupant une superficie cessible de 60567m² (voir Annexe -7).

Zone D : La zone D concerne un seul lot du centre de vie dont la superficie est de 13850 m². Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales, de services, des activités pour les services du personnel des unités industriels et des visiteurs (Mosquée, Jardin d'enfant, Dispensaire, PTT, cafés, restaurants, ...), et toutes les activités tertiaires (voir Annexe -8).

TITRE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier –Le cahier des charges

Le présent cahier des charges s'applique au lotissement dénommé « EL FEJJA ».

Il fixe les droits et obligations de l'A.F.I., qui sera par la suite désigné « le lotisseur », des acquéreurs des terrains lotis ainsi que les conditions de leurs cessions.

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

L'ensemble des prescriptions de ce cahier des charges constituera une annexe aux différents actes de cession.

Article 2– Les pièces graphiques :

La désignation des lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement détaillé, annexé au présent cahier des charges.

« Le plan de lotissement » comporte les pièces suivantes :

- Un plan de situation du terrain à lotir au 1/5000^{ème}
- Un plan parcellaire côté du terrain à lotir et de ses abords à l'échelle 1/1000^{ème}
- Un plan de lotissement à l'échelle 1/1000^{ème}, indiquant notamment la numérotation, la superficie
- Un plan de masse indicatif de la composition d'ensemble à l'échelle 1/1000^{ème}
- et la vocation des lots, le tracé des voies et leurs raccordements aux voies existantes .
- Un plan de zoning à l'échelle 1/1000^{ème}, délimitant les différentes zones du lotissement .

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

Article 3 – la législation et la réglementation en vigueur :

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

- Loi n° 97-31 du 20/05/1997 modifiant et complétant la Loi n° 91-37 du 08/06/1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle
- Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles
- Décret n° 94-1935 du 19 septembre 1994 portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des bâtiments industriels.
- Décret n° 94-1635 du 01 août 1994 portant organisation des groupements de maintenance et de gestion dans les zones industrielles et mode de leur constitution et leur gestion.
- Décret n° 94-2000 du 26 septembre 1994 portant statut type des groupements de maintenance et de gestion des zones industrielles
- Décret n° 94-2001 du 26 septembre 1994, relatif à la fixation des conditions et des modalités de participation des occupants, des exploitations et des propriétaires d'immeubles dans les zones industrielles au financement des opérations de maintenance et de gestion dans lesdites zones.
- Décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.
- Loi n° 94-122 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.
- Arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.
- Décret n° 91-362 du 13/05/1991 réglementant les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact sur l'environnement
- Loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962
- Loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976
- Loi n°95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

- Décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-2050 du 03 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- Décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais de premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement
- Loi N° 93-100 du 27/12/1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- Loi n° 87-656 du 20 Avril 1987 fixant les conditions et modalités d'installations des dispositifs publicitaires sur le domaine public routier de l'Etat ou sur les propriétés riveraines.
- Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière et l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- Décret n°91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière
- loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels et ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée
- loi n° 93-127 du 27 Décembre 1993 relative à la création de l'Office National de Protection Civile.

Article 3bis – Insertion :

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

TITRE III OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 4 – Engagement

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

Article 5 – Voiries, réseaux divers et aménagements

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

Le lotisseur s'engage également à assurer les commodités suivantes :

5-1 Assainissement

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

NB : Les eaux pluviales seront collectées par drainage superficiel

5-2 Eau potable

- Approvisionnement en eau potable, de tous les lots, à raison de 40 m³/j/ha.

5-3 Electricité

- Tous les lots des zones A et B sont approvisionnés en énergie basse tension et moyenne tension (BT & MT) moyennant, la construction du génie civil et l'équipement d'un poste cabine en coupure d'artère donnant sur la voie publique par l'acquéreur et la prise en charge de ce dernier du coût du câble nécessaire pour le raccordement de ce poste au réseau MT le plus proche. Il est à préciser que le raccordement sur le réseau MT se fera uniquement à travers les postes cabines et non aériens, vu que les réseaux MT et BT sont souterrains.

- Tous les lots des zones C sont approvisionnés en énergie basse tension (BT).

- Le lot de la zone D est alimenté en énergie électrique basse tension (BT) à raison de 100 KVA/ha.

5-4 Téléphone

Approvisionnement en lignes téléphoniques à raison de 4 lignes par lot.

5-5 Eclairage public

Réalisation d'un réseau d'éclairage public permettant un éclairage de 20 lux.

5-6 Sécurité anti-incendie

Réalisation de Sept (15) poteaux de sécurité anti-incendie conformément aux prescriptions de l'office national de la protection civile.

5-7 Gaz

Réalisation d'un réseau de gaz avec une pression de 4 bars.

Article 6 – Aménagements spécifiques

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

Article 7 – Entretien

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

En outre le lotisseur demeure garant des défauts de viabilité du lotissement et 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 ses ouvrages.

Article 8- Découverte d'objet d'art ou de valeur

Le lotisseur doit remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de

protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvés par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 9- Réception définitive

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

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

Article 10 – Bornage des lots

Le lotisseur doit engager immédiatement après l'achèvement des travaux de viabilités et recollement 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 concernée.

Article 11 –Passation des viabilités

Après l'achèvement des travaux du lotissement conformément aux dispositions de l'article 9 du présent cahier des charges, le lotisseur doit procéder à la passation des viabilités aux organismes suivants :

- Le Groupement de Maintenance et de Gestion (GMG) de la zone, 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 du lotissement et ce après approbation de la collectivité publique locale concernée .
- L'ONAS pour les réseaux et équipement d'assainissement
- La STEG pour les réseaux d'électricité et de gaz
- TUNISIE TELECOM pour les réseaux de téléphone
- La SONEDE pour le réseau d'adduction d'eau potable
- L'Office Nationale de la Protection Civile pour le réseau anti-incendie

Le lotisseur doit aussi fournir au GMG et à la collectivité publique locale concernée, cinq (05) jeux de plans de recollement de tous les réseaux du lotissement.

Article 12 –Gestion et maintenance

Dans le cas où le lotissement n'a pas atteint au moment de l'achèvement des travaux, un taux d'exploitation de 30% (en terme d'unités implantées et non de superficie) qui conditionne la création du GMG et à laquelle les acquéreurs s'y obligent, le lotisseur doit assurer, à titre transitoire et jusqu'à ce taux, la maintenance des infrastructures mentionnées dans l'article 11 du présent cahier des charges.

Article 13– Contrat de vente

Le contrat de vente sera établi par le lotisseur conformément au droit commun et à la convention des parties et doit comporter les indications suivantes :

- 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

Ce contrat de cession devra comporter, en annexe, les documents suivants :

- une copie du présent cahier des charges, signée par les deux parties
- un plan de piquetage du lot de terrain

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 17- Engagement

L'acquéreur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges. Il déclare accepter le terrain dans l'état où il se trouve.

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.
- L'accord de l'ANPE.

Article 18 --Morcellement

Il est interdit aux acquéreurs de morceler leur lot.

Article 19- Remembrement

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

Article 20- Maintien de l'affectation des lots

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

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

Néanmoins tout changement d'activité doit obtenir l'accord préalable du lotisseur qui peut exiger le cas échéant l'élaboration d'une étude d'impact.

Article 21- Maintien de l'affectation des bâtiments :

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir, sauf dispositions contraires prévues au présent cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

Article 22- Activités non compatibles avec la vocation du lotissement :

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

Article 23- Autorisations

Avant de commencer la construction de ses bâtiments, l'acquéreur devra obtenir l'autorisation de bâtir auprès des services de la collectivité publique locale concernée, conformément aux procédures légales et réglementaires en vigueur.

Les extensions par rapport au **coefficient d'occupation du sol (COS)** seront obligatoirement précisées sur les plans soumis à la procédure d'autorisation de bâtir avec indication des tranches successives et ce, en se référant à l'article 9 du règlement d'urbanisme.

La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques entre les propriétaires voisins et pourront être autorisées dans les conditions citées à l'article 7 du règlement d'urbanisme.

Article 24- Délais d'exécution des travaux :

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

-Il doit également réaliser son projet dans un délai n'excédant pas dix huit (18) mois la date de signature du contrat de cession.

Article 25- Prolongation éventuelle des travaux

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 ses obligations.

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

Article 26- Déchéance en cas d'inobservation des délais

En cas d'inobservation des délais légaux, prévus à l'article 24 et à l'article 25 du présent cahier des charges et à l'article 2 cinquièmement de la loi n° 97-31 du 20 mai 1997 modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'Agence Foncière Industrielle et afférent à l'entrée en production du projet industriel, objet de la cession, l'acquéreur sera déchu de ses droits.

Article 27 - Utilisation des espaces publics

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

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

Article 28 - Entretien des espaces privatifs

Afin d'assurer une qualité à la zone, L'acquéreur s'engage, dès la mise à disposition par le lotisseur du terrain qui fera l'objet de la cession et jusqu'au démarrage de son chantier, à assurer la bonne tenue du dit terrain par des travaux périodiques (coupe de l'herbe trois fois par an minimum) et un nettoyage constant.

En aucun cas, il ne sera toléré que ce terrain, en totalité ou en partie, reste en friche.

Article 29 - Règlement d'hygiène et de voirie

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

Article 30 - Travaux à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur aura à sa charge l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers, se trouvant à l'intérieur de son lot, ainsi que leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

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

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

Tout raccordement sur les réseaux publics pour nécessité de chantier (présence de nappe phréatique, etc.) devra faire l'objet d'une demande écrite préalable accompagnée des documents techniques indispensables (plan, 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.

Les entrepreneurs, désignés par l'acquéreur et 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 peut leur imposer toutes mesures de police appropriées.

30 - 1 Voirie.

L'acquéreur doit la réalisation des travaux de voirie à l'intérieur de son lot ainsi que des accès depuis la limite du lot jusqu'à la bordure du trottoir.

L'acquéreur doit, dès réalisation de ses branchements particuliers sur les différents réseaux de la zone, remettre les viabilités dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux et supportera les charges de réparation des dégâts qu'il aurait causés, conformément aux dispositions de l'article 32 du présent cahier des charges.

30 - 2 Assainissement

L'ensemble des réseaux d'assainissement étant réalisé selon le système dit « séparatif », l'acquéreur assurera la séparation de ses effluents, en eaux pluviales et eaux usées, avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement.

- a Eaux usées

L'acquéreur raccordera le réseau des eaux usées exclusivement sur le regard ou la boîte de raccordement réalisé par le lotisseur.

L'acquéreur s'informerera auprès du lotisseur de la position altimétrique, planimétrique et de l'importance des sections du réseau d'assainissement des eaux usées desservant son lot.

Les 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.

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 s'engage, si le Service Public d'Assainissement le juge nécessaire, à prévoir un système de pré-traitement de ses eaux résiduaires avant tout rejet de celles-ci dans le réseau public d'assainissement.

Les ouvrages nécessaires pour le traitement 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.

- b Eaux pluviales

Le drainage des eaux pluviales sera réalisé de sorte que leur évacuation se fasse superficiellement vers la voirie et soit conforme aux dispositions de l'article 35 (5^{ème} alinéa) du présent cahier des charges.

30 - 3 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.

L'acquéreur aura également à sa charge les frais de mutations des polices d'abonnement.

30 - 4 Electricité

L'acquéreur supportera les frais de branchement sur le réseau basse tension ou moyenne tension et la réalisation du poste abonné à édifier sur son terrain.

Les plans d'implantation et de construction du poste devront être inclus dans le dossier d'autorisation de bâtir.

Les plans du poste cabinaire 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.

30 - 5 Téléphone

L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par le lotisseur. Le branchement sera réalisé par l'Office National des Télécommunications à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

30 - 6 Gaz :

L'acquéreur effectuera tous les travaux de distribution intérieure et le branchement au réseau réalisé par le lotissement. Le branchement sera réalisé par la STEG à la charge de l'acquéreur et sur sa demande.

30 - 7 Servitudes spéciales :

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

30 - 8 Extension des réseaux

Au cas où l'acquéreur estimerait que ses besoins ne peuvent être satisfaits par les réseaux exécutés selon les normes indiquées à l'article 7 du présent cahier des charges, il doit procéder à ses frais au recalibrage de ces réseaux, conformément aux règles d'usage.

Article 31 – Aménagement spécifique :

Doivent être pris en considération lors de l'édification des bâtiments ouverts au public, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des insuffisants moteurs.

Article 32 – Dégradation de l'état des équipements :

L'acquéreur demeure responsable des dégâts occasionnés par lui, ses entrepreneurs ou ses clients aux équipements collectifs du lotissement. Il a l'obligation de procéder à la réparation de ces dégâts, faute de quoi le lotisseur ou le GMG procédera à ses frais, après un simple préavis recommandé avec accusé de réception resté sans réponse pendant sept (07) jours, à la réparation des dégâts constatés. Le montant des réparations sera recouvré par le lotisseur ou le GMG en application des règles de droit commun.

Article 33 - Découverte d'objets d'art ou de valeur

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

Article 34 – Normes d'aspect architectural :

L'usage des matériaux typiques de chaque région sera favorisé dans la mesure du possible.

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural, etc.) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement tel que définies à l'article 12 du règlement d'urbanisme.

Article 35- 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 de l'autorité compétente 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 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 sont obligatoires.

2) Résidus industriels :

Le lieu et le mode de stockage (exemple : conteneurs) des dépôts solides 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'activité.

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

4) Eaux usées :

Les stocks de liquides dangereux ou insalubres comporteront tout dispositif susceptible de retenir les déversements accidentels.

5) Eaux pluviales :

L'acquéreur devra 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 matière ou déchets tel 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 en limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans le réseau des eaux usées.

Dans le cas où il existerait 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 36– Groupement de maintenance et de gestion

L'acquéreur est tenu d'adhérer au groupement de maintenance et de gestion de la zone d'implantation du lotissement, dès signature du contrat de cession.

Article 37– Hygiène et médecine du travail

L'acquéreur devra se conformer individuellement ou dans le cadre du groupement d'industriels à la législation relative à l'hygiène et à la médecine du travail.

Article 38– Assurance des constructions

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.

Article 39 – Frais

Les frais de piquetage et de bornage du lot, de mutation et d'enregistrement du contrat de cession sont à la charge de l'acquéreur.

TITRE V REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 40 : Zoning d'El Fejja

La zone industrielle de « EL FEJJA » est divisée en 4 zones

- Zone A : Il s'agit des zones destinées à recevoir, outre les activités industrielles, des activités de services, des activités complémentaires concourantes au développement et à l'animation de la zone de dépôts ou d'entrepôts.
- Zone B : Cette zone est réservée aux centres d'appels, aux industries d'informatiques, d'électroniques, de télécommunication et aux industries de hautes valeurs ajoutées dans le secteur de la technologie de l'informatique et de la communication. Les constructions destinées aux activités groupant les sièges des sociétés, les bureaux, les centres de recherche et de formation qui sont liées au domaine des technologies de l'informatique et de la communication.
- Zone C : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités artisanales et de services
- Zone D : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales de premier nécessité, de services, des activités pour les services du personnels des unités industrielles et des visiteurs (cafés, restaurants, hôtels,) des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Article 41 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux zones A, B, C et D du lotissement dénommé « EL FEJJA»

A chacune de ces zones sont applicables les dispositions communes à toutes les zones (voir chapitre II) et les dispositions particulières qui lui sont propres (voir chapitres III, IV, V et VI).

CHAPITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 du présent règlement.
- 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.
- Les dépôts et entrepôts de déchets et ferrailles nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement
- L'exploitation de toute carrière (sablière notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou puits sous réserve de l'autorisation des autorités compétentes.
- Les centrales à béton
- Les Tarreries et huileries

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les établissements industriels classés et non classés, après inventaire de leurs nuisances, sous réserve de l'autorisation de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement.
- Les locaux de gardiennage et de séjour destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements industriels ou de services.
- Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des industries installées

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules (entrant et sortant) et ne devront provoquer aucun encombrement sur la voie publique. Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4-1-Branchement au réseau d'eau potable

Les installations industrielles devront se raccorder (obligation) au réseau d'eau public.

4-2- Branchement au réseau d'assainissement

Les installations industrielles devront se raccorder (obligation) au réseau collectif d'assainissement des eaux usées

4-3- Branchement au réseau des eaux pluviales

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

4-4- Branchement au réseau d'électricité de gaz et de téléphone

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

Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles

Pas de stipulations particulières

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

Voir les dispositions particulières à chaque zone. Toutefois et pour toutes les zones.

- Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.
 - Une loge de gardien d'une superficie maximum de 16m² et 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 concernés.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

Les constructions annexes ne devront pas être édifiées dans les marges de retrait sauf autorisation préalable des services concernés.

La mitoyenneté et les parties communes devront faire l'objet d'actes authentiques et 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).

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

Voir les dispositions particulières à chaque zone. Toutefois et pour toutes les zones :

- Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur la même parcelle, la distance qui sépare les milieux des deux murs les plus rapprochés est au moins égale à la moitié de la hauteur du plus haut des deux murs, avec un minimum de 5m, sous réserves que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.

Dans le cas de deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, cette distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot. Ce COS diffère en fonction de la zone d'implantation des bâtiments (Voir dispositions particulières).

-Dépassements et/ou Extensions

Le dépassement du COS pourra être toléré dans les conditions suivantes :

- dans le respect du coefficient d'utilisation foncière,
- dans le respect des droits des tiers
- et dans tous les cas, sans que cela puisse engendrer une gêne quelconque.

Toutefois ce dépassement et/ou extension par rapport au COS sera obligatoirement précisé sur les plans soumis à la procédure d'autorisation à bâtir avec indication des tranches successives et ce, en respectant les dispositions de l'article 23 du présent cahier des charges.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors œuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot. Ce CUF diffère en fonction de la zone d'implantation des bâtiments (voir dispositions particulières).

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est variable en fonction de la zone où elles sont érigées.

Article 12 : Aspect extérieur

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone dans son environ proche.

Les règles suivantes 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 pour autorisation de bâtir.

3 - Les toitures en pente ne pourront pas être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un bandeau horizontal.

4 - Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale, auront une hauteur maximale de un mètre et quatre vingt dix centimètres (1.90m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de deux mètres vingt centimètres (2.20m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

L'utilisation de matériaux de récupération ou l'utilisation de clôture provisoire est rigoureusement interdite.

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

6 - L'indication de la raison sociale, du sigle de l'entreprise, publicité ou affichage de l'entreprise, de quelque nature que ce soit doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente.

Article 13 : Espaces libres

Les parties non construites devront représenter au moins 50 % de la superficie du lot. Elles 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.
- Les aires de stockage

13-1 : Espaces plantés ou engazonnés :

Sauf dispositions particulières à chaque zone, l'espace effectivement planté et engazonné devra être au **moins égal à 10%** de la surface du lot.

Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 10 % de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager.

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

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.

13-2 : Aires de stockage

Les promoteurs 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 :

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

- Le promoteur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

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

Article 14 : Stationnement

Sauf stipulation particulière, tout stationnement sur la voirie de desserte est strictement interdit, en dehors des parkings.

Les promoteurs industriels 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, seront aménagées des places de parkings.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté soit 10% de la surface totale.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités industrielles, cette zone concerne les lots suivants :

1, 2, 3, 4, 5, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 et 161, soit en total 53 lots du lotissement « EL FEJJA » occupant une superficie cessible de 99ha 04a 03ca (voir Annexe -5).

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

En plus des dispositions communes, sont interdits, les établissements classés ou non impliquant de par la nature des procédés de production ou celles des matières produites des risques importants pour la santé et la sécurité des habitants.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Voir dispositions communes.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

En plus des dispositions communes, l'accès au lot sera en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins **6 mètres** de large.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Voir dispositions communes.

Article 5 : Surface et fronts de parcelles

- pas de stipulations particulières, (voir Annexe -5).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

En plus des dispositions communes relatives à l'implantation des constructions annexes dans les marges de retraits, les bâtiments doivent respecter les dispositions particulières suivantes :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

En plus des dispositions communes à toutes les zones, les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles de la zone A devront respecter les dispositions particulières suivantes :

Le recul sera de 10 mètres minimum. La distance du bâtiment à la plus proche clôture ne pourra toutefois être inférieure à la demi hauteur du bâtiment.

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

- Voir dispositions communes.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) minimum est de 0.30

Le COS maximum est de 0.5 sous réserve de respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF maximum est égal à 2, le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extension comprise) avec un minimum de 0.3.

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article 12 : Aspect extérieur

- Voir dispositions communes.

Article 13 : Espaces libres

- Voir dispositions communes.

Article 14 : Stationnement

En plus des dispositions communes, il faut aménager des places de parkings répondant aux prescriptions suivantes :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE B

Caractère de la zone

La zone B : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les activités industrielles, cette zone concerne les lots suivants :

6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250 et 251 soit en total 198 lots du lotissement « EL FEJJA » occupant une superficie cessible de 74ha 45a 04ca. (Voir Annexe -6).

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

En plus des dispositions communes, sont interdits, les établissements classés ou non impliquant de par la nature des procédés de production ou celles des matières produites des risques importants pour la santé et la sécurité des habitants.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Voir dispositions communes.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

En plus des dispositions communes, l'accès au lot sera en retrait de 4 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Voir dispositions communes.

Article 5 : Surface et fronts de parcelles

- Pas de stipulations particulières (Voir Annexe -6).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

En plus des dispositions communes relatives à l'implantation des constructions annexes dans les marges de retraits, les bâtiments doivent respecter les dispositions particulières suivantes :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 10 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

En plus des dispositions communes à toutes les zones, les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles de la zone A devront respecter les dispositions particulières suivantes : 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.

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

- Voir dispositions communes.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) minimum est de 0.30.

Le COS maximum est de 0.5 sous réserve de respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF maximum est égal à 2, le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extension comprise) avec un minimum de 0.3.

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 15 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction, ce qui équivaut à une construction en R + 3.

Article 12 : Aspect extérieur

- Voir dispositions communes.

Article 13 : Espaces libres

- Voir dispositions communes.

Article 14 : Stationnement

En plus des dispositions communes, il faut aménager des places de parkings répondant aux prescriptions suivantes :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de bureaux
- 1 place de stationnement pour 50 m² d'ateliers
- 1 place de stationnement pour 100 m² d'entrepôts

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE C

Caractère de la zone

La zone C du lotissement « EL FEJJA » concerne tous les lots réservés aux petits métiers dont la superficie varie de 183 à 994 m². Cette zone concerne, au total, 181 lots couvrant une superficie totale de 6ha 05a 67ca (Voir Annexe-7)

Cette zone concerne les lots des deux zones de petits métiers suivants :

- Première zone de petits métiers est formée par les lots suivants N°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 et 94 dont le nombre total est de 94 lots occupant une superficie cessible de 3ha 12a 01ca (Voir Annexe-2).
- Deuxième zone de petits métiers est formée par les lots suivants N°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 et 87 dont le nombre total est de 87 lots occupant une superficie cessible de 2ha 93a 66ca (Voir Annexe-3).

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir, les activités artisanales et de services.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Voir dispositions communes.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Voir dispositions communes.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

En plus des dispositions communes, l'accès au lot sera au minimum de 3 mètres de large sans marge de retrait par rapport à la clôture.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Voir dispositions communes.

Article 5 : Surface et fronts de parcelles

- Pas de stipulations particulières. (Voir Annexe-7)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

En plus des dispositions communes relatives à l'implantation des constructions annexes dans les marges de retraits, les bâtiments doivent respecter les dispositions particulières suivantes :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 5 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

En plus des dispositions communes à toutes les zones, les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles de la zone C devront respecter les dispositions particulières suivantes :

Les constructions seront avec un retrait minimum de 4 m au fond du lot.

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

- Voir dispositions communes.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est de 0.5 sous réserve de respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF maximum est égal à 1.

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 8 mètres comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction.

Article 12 : Aspect extérieur

- Voir dispositions communes.

Article 13 : Espaces libre

- Voir dispositions communes.

Article 14 : Stationnement

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

Les promoteurs industriels devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opération de manutention.

La superficie des parkings doit être égale au moins de 10% de la superficie du lot.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourrait être implanté dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté qui est de 5% de la surface totale.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D

Caractère de la zone

La zone D concerne un seul lot du centre de vie, de superficie totale de 13850 m², intercalé entre les trois voies A-2, G et H. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités commerciales, de services, des activités pour les services du personnel des unités industriels et des visiteurs (cafés, restaurants, ...), des bureaux, des administrations et toutes les activités tertiaires ou des activités qui concourent au développement et à l'animation de la zone.

Section 1. - Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- En plus des dispositions communes à la zone, il est interdit toutes les activités artisanales et industrielles.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Néant.

Section 2. - Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

- Voir dispositions communes.

Article 4 : Desserte par les réseaux

- Voir dispositions communes.

Article 5 : Surface et fronts de parcelles

- Pas de stipulations particulières.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises des ouvrages publics

En plus des dispositions communes relatives à l'implantation des constructions annexes dans les marges de retraits, les bâtiments doivent respecter les dispositions particulières suivantes :

L'angle du bâtiment le plus proche de la voie intérieure sera en retrait de 15 m au minimum, selon les dispositions des parkings et du gabarit du bâtiment sur voie.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

En plus des dispositions communes de la zone, les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles de la zone D seront de **10 m minimum**.

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

- Voir dispositions communes

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est de **0.4** sous réserve de respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

Article 10 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF maximum est égal à 2, le CUF s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation en une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extension comprise).

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder **18 mètres** comptés du niveau zéro des trottoirs au point le plus haut de la construction ce qui équivaut à une construction en **R + 4**.

Article 12 : Aspect extérieur

- En plus des dispositions communes, les clôtures en bordure de la voie principale auront une hauteur maximale de un mètre (1.00 m). Les clôtures mitoyennes auront une hauteur maximale de deux mètres vingt centimètres (2.20 m). Le plan de détail de ces clôtures devra être joint au dossier soumis réglementairement à l'autorisation de bâtir.

Article 13 : Espaces libres

- En plus des dispositions communes de la zone, les parties non construites des lots dans la zone D devront se conformer aux dispositions suivantes :

- 25% au minimum de la superficie du lot seront aménagés en parking
- 25% au minimum de la superficie du lot seront aménagés en espace planté et engazonné.

Article 14 : Stationnement

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

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

Sur cette superficie minimum de 25% de la superficie du lot, seront aménagées des places de parkings répondant aux prescriptions suivantes :

- 1 place de stationnement pour 25 m² de bâtiment.

Ces prescriptions ne prennent pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

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

L'extension des parkings, ne pourra en aucun cas se faire au détriment du minimum d'espace planté soit 10% de la surface totale.

ANNEXES

- ANNEXE-1 : Superficie des lots de la Tranche 1
- ANNEXE-2 : Superficie des lots de la Tranche 2
- ANNEXE-3 : Superficie des lots de la Tranche 3
- ANNEXE-4 : Récapitulation du lotissement El Fejja & répartition du nombre de lots par tranche.
- ANNEXE-5 : Tableau des superficies de la zone A
- ANNEXE-6 : Tableau des superficies de la zone B
- ANNEXE-7 : Tableau des superficies de la zone C
- ANNEXE-8 : Tableau des superficies de la zone D

ANNEXE-2 : SUPERFICIE DES LOTS DE LA TRANCHE 2

PETITS METIERS				PETITS LOTS		MOYENS LOTS		GRANDS LOTS	
N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)
1	212	46	200	61	3500	165	4123	109	14890
2	220	47	200	62	3500	166	4387	112	16180
3	282	48	200	63	3500	167	4651	113	16180
4	223	49	200	64	3685	168	4916	114	14950
5	375	50	200	65	3940	169	5180	115	19850
6	375	51	200	66	3500	170	5445	116	16180
7	375	52	200	67	3500	171	5709	117	16180
8	375	53	200	68	3500			118	16180
9	375	54	200	79	3010			119	16180
10	375	55	200	80	3010			120	20514
11	375	56	200	81	3010			121	15886
12	375	57	200	82	3010			122	16916
13	375	58	200	83	3175			149	23791
14	375	59	200	84	3604			150	23009
15	375	60	200	85	2800			151	22995
16	375	61	200	86	2800			152	24017
17	375	62	200	87	2800			153	21514
18	375	63	200	88	2800			154	20569
19	375	64	200	89	2800			155	61351
20	232	65	994	90	3494			156	21351
21	247	66	587	91	3350			157	16539
22	198	67	282	92	2800			158	20123
23	183	68	372	93	2800			159	19844
24	300	69	402	94	2800			160	14950
25	300	70	734	95	2800			161	14890
26	300	71	675	96	2800			CV	13850
27	300	72	422	97	3604				
28	300	73	427	98	3175				
29	300	74	432	99	3010				
30	300	75	438	100	3010				
31	300	76	443	101	3010				
32	300	77	448	102	3010				
33	300	78	454	162	3455				
34	300	79	459	163	3594				
35	300	80	580	164	3858				
36	300	81	355						
37	300	82	381						
38	300	83	481						
39	314	84	429						
40	200	85	636						
41	200	86	559						
42	200	87	375						
43	200	88	375						
44	200	89	375						
45	200	90	375						
		91	375						
		92	375						
		93	375						
		94	350						
TOTAL		94	31201	35	112014	7	34411	25	518879
postes de transfo			60		106		30		0
Superficies nette			31141		111909		34381		518879

ANNEXE-3 : SUPERFICIE DES LOTS DE LA TRANCHE 3

PETITS METIERS				PETITS LOTS		MOYENS LOTS		GRANDS LOTS	
N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)	N° du Lot	Superficie (m ²)
1	334	46	403	125	3093	124	6277	123	9805
2	375	47	406	126	3522	183	4441	134	12555
3	375	48	401	127	3666	194	4500	135	13721
4	375	49	394	128	3293	195	4500	136	14227
5	375	50	378	129	2934	196	4500	137	16714
6	375	51	360	130	3729	197	4500	138	17936
7	322	52	296	131	4502	198	4440	139	36251
8	435	53	248	132	3265	199	4800	140	22831
9	375	54	239	133	3388	200	4860	141	20940
10	375	55	252	172	3250	201	4860	142	21224
11	375	56	449	173	3241	202	4860	143	21102
12	375	57	539	174	3250	203	4860	144	19191
13	529	58	548	175	3250	204	4550	145	19191
14	518	59	373	176	3250	205	6841	146	19191
15	510	60	200	177	3450	206	4860	147	19620
16	510	61	200	178	3510	207	4860	148	24840
17	510	62	200	179	3510	208	4860		
18	510	63	200	180	3510	209	4799		
19	510	64	200	181	3510	210	4440		
20	600	65	392	182	3927	211	4500		
21	446	66	327	184	3510	212	4500		
22	610	67	200	185	3510	213	4500		
23	510	68	200	186	3510	214	4500		
24	510	69	200	187	3510	225	4227		
25	510	70	200	188	3450	240	5145		
26	510	71	200	189	3362	250	4099		
27	473	72	200	190	3250	251	6320		
28	255	73	200	191	3250				
29	247	74	200	192	3250				
30	247	75	200	193	3250				
31	247	76	200	215	3430				
32	247	77	200	216	3430				
33	247	78	200	217	3430				
34	287	79	200	218	3430				
35	425	80	200	219	3369				
36	483	81	200	220	3579				
37	402	82	200	221	3640				
38	325	83	200	222	3640				
39	335	84	200	223	3640				
40	345	85	200	224	3572				
41	354	86	200	226	3640				
42	364	87	267	227	3640				
43	374			228	3580				
44	384			229	3370				
45	394			230	3430				
				231	3430				
				232	3430				
				233	3430				
				234	3500				
				235	3500				
				236	3500				
				237	3500				
				238	3500				
				239	3775				
				241	3879				
				242	3500				
				243	3500				
				244	3500				
				245	3500				
				246	3500				
				247	3250				
				248	3250				
				249	3250				
TOTAL		87	29366	63	218406	27	130399	16	308338
zones de transit			60		135		135		30
Superficies nette			29306		218271		130264		308308

ANNEXE-4 : RECAPITULATION DU LOTISSEMENT EL FEJJA

	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	TOTAL
Superficie Zone de petits métiers		31141	29308	60447
Superficie petits lots	121585	111909	218271	451765
Superficie moyens lots	125494	34381	130264	290139
Superficie grands lots	176020	505029	309309	990358
superficie Centre de Vie		13850		13850
Superficie du lot télécoms	1610			1610
Superficie du lot pour Protection Civile	2000			2000
Postes de transformation	225	195	360	780
Superficie cessible	426934	696505	687510	1810949
Superficie chaussée et parkings	33764	37948	63376	135088
Superficie trottoirs	15462	24453	25482	65397
Superficie Espace vert	16447	18520	28271	63238
Superficie ceinture verte	7559	17982	30804	56345
Emprises EP	470	94	712	1276
superficie canal de protection	13447	0	0	13447
ZNA	8648	0	12994	21640
	522729	796502	849150	2167381

Répartition du nombre des lots par tranche

CATEGORIE	Tranche 1	Tranche 2	Tranche 3	TOTAL
Grands lots	12	25	16	53
Moyens lots	26	7	27	60
Petits lots	39	35	63	137
Lots pour petits métiers	0	94	87	181
Centre de vie	0	1	0	1
Lot pour Télécoms	1			1
Lot pour Protection civile	1			1
Total	79	162	193	434

ANNEXE-5 : Tableau des superficies de la Zone A

N° Lot	Sup m ²	N° Lot	Sup m ²	N° Lot	Sup m ²
1	15781	116	16180	159	19844
2	13200	117	16180	160	14950
3	13802	118	16180	161	14890
4	14336	119	16180	123	9806
5	20898	120	20514	134	12555
104	17913	121	15886	135	13721
105	14978	122	16916	136	14227
106	13920	149	23791	137	16714
107	12763	150	23009	138	17936
108	6205	151	22995	139	36251
110	16120	152	24017	140	22831
111	16120	153	21514	141	20940
109	14890	154	20569	142	21224
112	16180	155	61351	143	21102
113	16180	156	21351	144	19191
114	14950	157	16539	145	19191
115	19850	158	20123	146	19191
				147	19620
				148	24840
Total				53	990403

ANNEXE-6 : Tableau des superficies de la Zone B

N° Lot	Sup m ²								
6	3527	17	4165	86	2800	177	3450	242	3500
7	3250	18	4042	87	2800	178	3510	243	3500
8	3250	30	6435	88	2800	179	3510	244	3500
9	3250	31	4950	89	2800	180	3510	245	3500
10	3250	32	4950	90	3494	181	3510	246	3500
11	3579	33	4950	91	3350	182	3927	247	3250
12	3417	34	5478	92	2800	184	3510	248	3250
13	3250	35	4755	93	2800	185	3510	249	3250
14	3250	36	4500	94	2800	186	3510	124	6277
15	3250	37	4500	95	2800	187	3510	183	4441
16	3250	38	4500	96	2800	188	3450	194	4500
19	3250	39	4500	97	3604	189	3352	195	4500
20	3250	40	5353	98	3175	190	3250	196	4500
21	3250	41	4579	99	3010	191	3250	197	4500
22	3250	42	4500	100	3010	192	3250	198	4440
23	3417	43	4500	101	3010	193	3250	199	4800
24	3580	44	4500	102	3010	215	3430	200	4860
25	3250	45	4500	162	3455	216	3430	201	4860
26	3250	46	4755	163	3594	217	3430	202	4560
27	3250	47	5478	164	3858	218	3430	203	4860
28	3250	48	4950	165	4123	219	3369	204	4550
29	3353	49	4950	166	4387	220	3579	205	6841
53	3500	50	4950	167	4651	221	3640	206	4860
54	3500	51	5629	168	4916	222	3640	207	4860
55	3500	52	5018	169	5180	223	3640	208	4860
56	3940	59	4227	170	5445	224	3572	209	4799
57	3685	61	3500	171	5709	226	3640	210	4440
58	3500	62	3500	125	3093	227	3640	211	4500
59	3500	63	3500	126	3522	228	3580	212	4500
60	3500	64	3685	127	3666	229	3370	213	4500
70	1736	65	3940	128	3293	230	3430	214	4500
71	2000	66	3500	129	2934	231	3430	225	4227
72	2000	67	3500	130	3729	232	3430	240	5145
73	2000	68	3500	131	4502	233	3430	250	4099
74	2000	79	3010	132	3265	234	3500	251	6320
75	2000	80	3010	133	3388	235	3500		
75	2000	81	3010	172	3250	236	3500		
77	1809	82	3010	173	3241	237	3500		
78	3167	83	3175	174	3250	238	3500		
103	3451	84	3604	175	3250	239	3775		
108A	1625	85	2800	176	3250	241	3879		
Total								199	746129

ANNEXE-7 : Tableau des superficies de la Zone C

N° Lot	Sup m ²						
1	212	46	200	1	334	46	403
2	220	47	200	2	375	47	406
3	282	48	200	3	375	48	401
4	223	49	200	4	375	49	394
5	375	50	200	5	375	50	378
6	375	51	200	6	375	51	360
7	375	52	200	7	322	52	296
8	375	53	200	8	436	53	248
9	375	54	200	9	375	54	239
10	375	55	200	10	375	55	252
11	375	56	200	11	375	56	449
12	375	57	200	12	375	57	539
13	375	58	200	13	529	58	548
14	375	59	200	14	518	59	373
15	375	60	200	15	510	60	200
16	375	61	200	16	510	61	200
17	375	62	200	17	510	62	200
18	375	63	200	18	510	63	200
19	375	64	200	19	510	64	200
20	232	65	594	20	600	65	392
21	247	66	587	21	446	66	327
22	198	67	282	22	510	67	200
23	183	68	372	23	510	68	200
24	300	69	402	24	510	69	200
25	300	70	734	25	510	70	200
26	300	71	675	26	510	71	200
27	300	72	422	27	473	72	200
28	300	73	427	28	255	73	200
29	300	74	432	29	247	74	200
30	300	75	438	30	247	75	200
31	300	76	443	31	247	76	200
32	300	77	448	32	247	77	200
33	300	78	454	33	247	78	200
34	300	79	459	34	287	79	200
35	300	80	580	35	425	80	200
36	300	81	355	36	483	81	200
37	300	82	381	37	402	82	200
38	300	83	481	38	325	83	200
39	314	84	429	39	336	84	200
40	200	85	636	40	345	85	200
41	200	86	559	41	354	86	200
42	200	87	375	42	364	87	267
43	200	88	375	43	374		
44	200	89	375	44	384		
45	200	90	375	45	394		
		91	375				
		92	375				
		93	375				
		94	350				
TOTAL						181	60567

ANNEXE-8 : Tableau des superficies de la Zone D

Centre de vie	1	13850
---------------	---	-------