7515 ES 1444 CUIT

AGENCE FONCIERE INDUSTRIELLE

ZONE INDUSTRIELLE D'ENFIDHA

CAHIER DES CHARGES

FEVRIER SON

NOTE DE PRESENTATION *

· Ville : ENFIDHA

* Lotissement Des Titres Fonciers : 6648 parcelle N° 56

: 19033 " " N° 7

: 11307 - parcelle N° 12(2)

: 14697 " " N° 4

* Propriété dite : ENFIDHA

* Propriétaire : A.F.I

Le présent lotissement porte sur le titre foncier N° 6648 / 19033/110307 et 14697 .

1- Disposition règlement prévues par le plan d'aménagement :

Les parcelles objet du lotissement se trouvent dans la zone d'extension de la ville d'ENFIDHA zone D15 du plan d'aménagement de la ville doté par un plan d'aménagement de détail qui est à vocation industrielle du type isolé.

La nature et les conditions d'utilisations du sol sont définies par le cahier des charges joint au dossier .

2- Les Caractéristiques physique de parcelle à lotir :

Les parcelles : 56 est insérée dans le T.F Nº 6648

7 est insérée dans le T.F N° 19033
12(2) est insérée dans le T.F N° 11007
4 est insérée dans le T.F N° 14697

de forme triangulaire s'étalant de la route G.P.1 jusqu'à la voie Tunis-Sousse. Le terrain est plat il ne se prête à aucune érosion ou une exposition aux phénomènes naturels, l'accès au lotissement est assuré par la route G.P.1.

3- Parti urbanistique adopté et intégration dans son environnement :

Le parti urbanistique adopté étant celui imposé par le plan d'aménagement de la ville d'ENFIDHA et notamment par le plan d'aménagement de détail de la zone IM5 qui est destinée à la construction des bâtiments à caractère industriel dont l'aménagement de cette zone doit être conçu afin de lui conférer un caractère essentiellement urbain et ne pas apporter de nuisances à l'environnement.

De par la typologie du bâti, le gabarit des masses et leurs hauteurs et la densité de constructions, le présent lotissement s'intégrera parfaitement dans son environnement caractérisant le tissu urbain de la zone industrielle.

4- Programme de l'opération :

Etant donné la surface exigée minimale de 1000 m² pour avoir un lot constructible dans cette zone, le programme de lotissement se réduit à la création de lots aux numéros de 1 et 40 tous prévus pour la construction des établissement à caractère industriel

Il prévoit la création de trois voies projetées de 15m et la route G.P.1 existante reliant Sousse-Tunis et servant d'accès principal au terrain objet du présent lotissement.

Pour les surfaces, voir plus loin et dans le détail le chapitre « Faisant partie du cahier des charges »



CAHIER DES CHARGES

ville : ENFIDHA

+ Lotissement Des Titres Fonciers : 6648 Parcelles N° 56

: 11307 " " N° 12(2)

: 14697 " " N° 4

+ Propriété dite : ENFIDHA

* Propriétaire : A.F.I

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

1/ Présentation :

Le lotissement objet du présent comme suit :

⊙ Situation :

Le lotissement est situé dans la zone industrielle de la ville d'ENFIDHA .

O Limites :

Le lotissement est limité comme suit :

au Nord : voie ferrée et G.P.1

- au Sud : Parcelle 58 - à l'Est : Route G.P. 1

- à l'Ouest : Voie ferrée Tunis-Sousse .

Superficie Totale :

La surface totale à lotir étant celle des titres fonciers N° 6648+11307+19033+14697 de 39.04.24 m²

Titre de Propriété :

La propriété est constituée de quatre titres fonciers N°6648-11307-19033-14697 constitué de 4 parcelles 56-12(2)-7-4 propriété dite : ENFIDHA-CADIX ENFIDHA, MARSEILLAISE II.

Droit gravant la propriété :

Le titre Foncier n'est grevé d'aucun droit ou de servitude .

Nom de Propriétaire :

Agence Foncière Industrielle.

O Domiciliation :

2, Rue Badii Ezzamen . Cité El Mahragène - Tunis -.

2/ Description générale du Lotissement :

a- Affectation des Parcelles :

Conformément au plan d'aménagement de la ville d'ENFIDHA le parcelles affectés à l'industrie avec un R+1 au max .

b- Programme de Lotissement :

- * Définition des Zones et Vocation des Lots :
- Il s'agit d'une zone à vocation industrielle, toutes les constructions sont discontinues les unes par rapport aux autres sous forme d'isolée .
 - * Numérotation des lots sont numérotés de 1 à 40 .
 - * Surface reservée à la voirie est de 38610 m².
 - * Surface des lots constructibles : surface totale des lots = 34.42.86 m².
 - * Surface affectée aux élargissement G.P.1 et voie ferrée = 7528 m².
 - * Nombre prévisionnel de lots : 40 lots .

c- Accès au lotissement :

L'Accès au lotissement est assuré par la route existante G.P.1 reliant Sousse-Tunis et autres rues projetées de 15 m.

3/ Coloriages Des Plans :

Pour une meilleure lecture des plans, ceux-ci portent les couleurs suivants :

- la limite du terrain est marquée d'un trait rouge.
- la limite entre lots est marquée d'un trait bleu.
- les arrêtées d'alignements sont marquées d'un trait vert .

CAHIER DES CHARGES

TITRE I: OBJET DU CANIER DES CHARGES

* Article 1/ . Le cahier des Charges :

Le présent Cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement , le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme apposable 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 installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts .

* Article 2/. Les Pièces Graphiques :

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

"Le plan de lotissement " comporte les plèces graphiques suivantes :

- Le plan de situation du terrain à lotir .

(Extrait du P.A de détail de la zone industrielle de)

- Le plan parcellaire et topographique côté, avec le plan de cadastre.
- Le plan de lotissement (désignation des lots et la voirie).

* Article 3/ . Servitudes spéciales :

Le présent lotissement respecte l'alignement de la G.P.1 suivant l'arrêté N°10 du 22/02/1999 ainsi que la zone N.A.E.

L'alignement de la voie ferrée suivant l'arrêté du 02/06/1999 .

L'A.F.I. s'engage à démolir la clôture existante se trouvant dans la zone N.A.E ainsi que le local de gardien construit récemment .

TITRE II : BASES REGIEMENTAIRES

* Article 4/. La Législation et la Réglementation en Vigueur :

Les Dispositions prévues au présent cahier sont régies par la Législation et la Réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumères dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance :

- Décret n° 62-8 du 03/04/1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n°62-16 du 24/05/1962.
- Loi n°65-5 du 12/02/1965 portant promulgation du code des droits réels, ensemble de distribution des eaux telle qu'elle a été modifiée per la loi n°72-21 du 21/01/1976.
- Loi 68-22 du 02/07/1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux telle qu'elle a été modifiée par la loi n°72-21 du 21/01/1976
- Loi n°77-58 du 03/10/1977 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complètée.
- Loi n°93-41 du 19/04/1993 relative à l'office national de l'assainissement.
- Loi nº 94-122 du 28/11/1994 portant promulgation du code de l'aménagement de territoire et de l'urbanisme .
- Loi n° 95-36 du 17/04/1995 portant création de l'office national des
- Décret n°91-1330 du 06/08/1991 portant approbation du cahier des charges
- Décret n°94-1885 du 12/12/1994 fixant les conditions de déversement et le 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. de l'assainissement :
- Décret n° 94-1937 du 19/12/1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts e autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de 'assainissement.
- Décret n°94-2050 du 03/10/1994, fixant les conditions de raccordement réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'offic national de l'assainissement.
- Arrêté du ministère de l'équipement et de l'habitat du 19/10/1995, port définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cat charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

* Article 5/ . Insertion :

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

TITRE III : OBLIGATION A LA CHARGE DE L'A.F.I .

* Article 6/ . Engagement :

L'A.F.I 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'état ou à la collectivité locale.

* Article 7/. Conditions d'Exploitation des Lots :

Avant toute opération de vente ou de location l'AFI doit réaliser tous les travaux d'aménagement, de piquetage et d'équipement nécessaires à l'exploitation du lotissement .

* Article 8/ . Piquetage des Lots :

L'AFI s'engage, avant toute vente ou promesse de vente à effectuer le piquetage des lots par le service Topographique de l'AFI.

* Article 9/. Maintenance des Lots incorporés et destinés à l'usage Public :

Jusqu'à leur cession aux services publics concernes l'AFI aura la charge de l'entretien et du gardinage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publics et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. l'espace vert sera aménagé et planté au cours de la première saison de plantation.

* Article 10/. Maintien de l'Affectation des Lots destinés à l'usage public :

Les affectations prévues pour les destiner aux équipement et espaces publics doivent être respectées et en aucun cas l'A.F.I ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

* Article 11/ . Entretien :

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

* Article 12/ . Voiries, Réseaux divers et Aménagement :

L'AFI doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite des lots, et ce suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

article 13/. Réalisation des travaux par tranches :

Le lotisseur s'engage à réaliser les travaux d'aménagement en deux tranches :

" lère Tranche :

Les Travaux d'Aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement

1- Mise en état du soi et terrassement :

*Terrassement d'intérêt collectif à l'exclusion du remblai ou délai à l'intérieur des lots mis à la charge des promoteurs.

2- Voirie:

- Tous les travaux des voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes.
- * Ouverture des plates formes et toutes les voies.
- Fondation des chaussées, trottoirs passage piétons placette et places désserte des lots et leur raccordement avec réseaux généraux correspondants.

3- Assainissement :

* Tous les travaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usés) nécessaires à ...desserte des lots en prévoyant un système d'épuration individuelle .

4- Eau potable :

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

5- Electricité et gaz :

- Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension avec l'installation des équipement d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondant.
- Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou souterrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenan concernés.
- * L'AFI doit tenir compte de l'alimentation en gaz par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce en accord avec la collectivité locale et l'intervenant concernés.

6- Télécommunication :

* Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation du réseau de télécommunication ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaire seront examinés et arrêtés en accord avec la collectivité publique et les intervenants concernés.

Reme Tranche :

Les Travaux d'Aménagement définitifs du lotissement

- 1- Remise en état des fondations des chaussées et des trottoirs
- 2- Finition des trottoirs et pose des bordures .
- 3- Exécution de la couche de roulement de la chaussée .
- 4- Pose des candélabres
- 5- Plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain .

Aussi l'A.F.I s'engage à achever ces travaux dans les delais impartis soit deux années pour les travaux préliminaires de la première tranche, et trois années pour les travaux définitifs de la seconde tranche, quand aux travaux définitifs, ils seront réalisés après la construction de la moitié des lots issu du lotissement en question tout en garantissant leur réalisation par une hypothèque au profit de la collectivité locale sur une surface suffisante dont le prix est suffisant pour couvrir les frais de ces travaux.

* Article 14/ . Contrat de Vente :

Les contrats de vente établis par l'A.F.I doivent comporter les indications suivantes :

- * Description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier la cas échéant.
- * Date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé.
- Prix de vente du lot de terrain ayant fait l'objet de travaux d'aménagement préliminaires.
- Estimation du complément de prix de vente du lot viabilisé à l'achèvement des travaux définitifs.
- * Modalités de paiement .
- * Date de la mise en possession .

* Article 15/. Origine de Propriété:

Le terrain objet de ce lotissement est immatriculé

T.F.N° :: 6648	Parcelles		N° 56
19033	.01	***	Nº 7
11307			N°12(2)
14697	11	++	Nº 4

* Article 16/. Découverte d'Objets d'Art ou de Valeur :

l'AFI doit remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement et ce conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 91-35 du 24/02/1994.

Article 17/ . Aménagement Spécifique :

poivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux priménagement ou aux caractéristiques des lots permettant l'accessibilité des insuffisants moteurs aux bâtiments ouverts au public à édifier sur les dits lots.

* Article 18/ . Bornage des Lots :

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

* Article 19/ . Réception Définitive :

L'AFI doit à l'occasion de la réception définitive des travaux de la part des entrepreneurs remettre à la collectivité local concernée un plan de bornage du lotissement et un plan de recollement de tous ses réseaux.

Le plan de bornage doit faire figurer les parcelles revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée .

TITRE IV: OBLIGATION A LA CHARGE DES ACQUEREURS

* Article 20/ .Engagement :

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

* Article 21/ .Morcellement :

L'AFI et les acquéreurs s'engagent à ne jamais morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement à l'exception des lots aux promoteurs immobilier agrées.

* Article 22/ .Remembrement :

Au cas où plusieurs lots contigus reviennent à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatrices intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et respecter les dispositions du présent cahiers des charges. Article 23/ .Autorisations :

Avant d'édifier toute construction, l'acquéreur est tenu d'obtenir les autorisations administratives requises conformément à la législation en vigueur

Article 24/ .Maintien de l'affectation des lots :

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

Toute modification du projet du lotissement de nature à y inclure des activités non agrées, ne peut être autoriser que si elle est prévue par les dispositions du cahier des charges et celles de l'article 69 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme .

* Article 25/ .Maintien de l'Affectation des Bâtiments :

L'acquéreur est tenu, après achévement 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 cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

* Article 26/ .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 gène pour les habitants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

* Article 27/ .Délais d'exécution des Travaux :

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente. Il doit les achever dans un délai de trois ans à dater du commencement des travaux et au cas extrême avant la date d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs du lotissement. Faute d'avoir rempli cette obligation l'acquéreur est tenu de réparer les dommages qu'il aurait occasionnés et ce conformément à la législation en vigueur.

* Article 28/ .Utilisation Des Espaces Publics :

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

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

Toutefois, la municipalité peut autoriser l'acquéreur sur sa demande d'utiliser le domaine public communal pendant la durée des travaux de construction pour lui permettre l'installation et le fonctionnement de son chantier, à l'exception des zones vertes qui doivent être dégagées de toute occupation et être prêtes à tout moment à recevoir les plantations et les aménagements à la charge du lotisseur conformément au plan de lotissement.

Article 29/ .Règlement d'Hygiène et de Voirie :

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des réglements en vigueur relatives à l'hygiène et la voirie publiques.

En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement, s'il existe .

En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordante à un réseau existant .

Il est également interdit d'utiliser tout mode de reccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation .

Dans tous les cas, le branchement au réseau des eaux usées sera exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliqués par les services concernés.

* Article 30/ .Voiries, Réseaux Divers et Aménagement à l'intérieur des lots :

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

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

* Article 31/ .Dégradation de l'Etat des Equipement :

Les acquéreurs ont la charge des dépenses nécessaires à la réparation des dégâts occasionnés aux équipement, à la voirie et aux réseaux divers du lotissement et ce dans le cas où la responsabilité de ces dégâts leur incombe .

* Article 32/ .Aménagement Spécifique :

* Article 33/ .Découverte d'Objets d'Art ou de Valeur :

Les acquéreurs doivent remettre à l'état les objets d'art qui pourraient être découverts sur les terrains du lotissement et ce conformément aux dispositions de l'article 60 et suivant du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n°94-35 du 24/02/1994.

* 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 ,......) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement .

TITRE V : REGIEMENT D'URBANISME

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'Application Du Règlement d'Urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à tous les lots issus du lotissement portant sur le titre foncier N° 6648 parcelle 56

11307 parcelle 12(2) 19033 parcelle 7 14697 parcelle 4

Classification des Lots selon leur Vocation

* Les lots de 1 à 40 sont destinés à la construction de batiment à caractère industrielle .

Disposition Applicable aux Lots selon leur Vocation

* Article 1/ . Type d'Activités Interdites :

- * Les constructions à usage d'habitation ; les constructions de 1ère classe .
- * Les établissements de 2ème classe ne pouvant pas satisfaire à une limitation stricte de nuisance et de pollution à l'environnement .
 - * Les dépôts ou entrepôts sans rapport avec les installations industrielles de la zone
 - * L'exploitation des carrières .

* Article 2/ .Type d'Activités Autorisées sous Conditions :

- Les établissement industriels de 3ème classe et de 2ème classe sous réserve de limiter les nuisances.
- Les bâtiments à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont leur présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissement.

article 3/ .Accès et Veirie :

- * Accès principal au lotissement est assuré par la route GP1 .
- * Accès aux différents lots est assuré par la voie projetée de 15m.
- Les caractéristiques techniques de ces rues sont déterminées par le plan de lotissement.

* Article 4/ .Déserte par les Réseaux :

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux existants d'eau usées, d'eaux pluviales, d'eaux potable, d'électricité, de gaz et de téléphone conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés (tous cos réseaux sont existants).

* Article 5/ .Surfaces et Fronts des Parcelles :

- Les lots doivent avoir une surface minimale de 1000m².
- La parcelle doit avoir une forme telle qu'elle pourra être constructible .

* Article 6/ .Implantation des Constructions par rapport aux Voies publiques :

Pour tous les lots, toute construction doit être implanté en retrait de 10m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

7/ .Implantation des Constructions par rapport aux limites Séparatrices de la Parcelle :

Toute construction ooit être édifiée à une distance des limites séparatrices égal au moins à la moitié de sa hauteur, sans jamais être înférieure à 5m.

* Article 8/ .Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation a cet effet :

Deux constructions non continues implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égal à la plus grande des hauteurs des deux constructions, sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle la distance est alors égal à la demi hauteur du bâtiment le plus élevé. Dans tous les cas cette distance ne peut être inférieure à 5m.

aicle 9/. Coefficient d'Occupation du Sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport de la surface hors-ceuvre des planchers au sol sur la surface totale du lot :

le C.O.S varie entre 30% et 50% de la superficie du terrain sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait

Par dérogation exceptionnelle, le C.O.S pourra être de 60%.

* Article 10/ . Hauteur Maximale des Constructions :

La hauteur des constructions édifiée sur un lot de terrain ne pourra exèder les 14m . Une tolérance de 2m supplémentaires est autorisée dans le cas de construction en étage .

* Article11/ . Aspect Extérieur :

Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules. L'entrée sera en retrait de 5m par rapport à la limite du lot sur voie et aura une largeur au moins de 6m.

Elles sont autorisées les clôtures constituées d'un mur plein ou ajouré avec une hauteur maximum de 1,90m.

* Article 12/ . Stationnement et Parkings :

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

Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions nécessaires pour réserver sur leur lot des surfaces suffisantes et nécessaires aux stationnement , manoeuvres , opération de manutentions des véhicules de liaison et de service .

* Article 13. Espaces libres et Plantations :

La surface réservée aux espaces libres et plantations doit être au moins égal à 10% de la surface totale du lot .

Pourront être autorisés : l'aménagement des aires de stationnement des véhicules des constructeurs tels que loge gardien, bâtiments à usage des services sociaux , poste - transfo etc...

article 14/ . Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) est le rapport de la surface hors-oeuvre des planchers couverts sur la surface totale du lot .

Le C.U.F est fixé comme suit :

- C.U.F. minimum = 0,3 Ce C.U.F. s'applique sur les constructions réalisées en première phase (extension non comprises).
- Des dérogations exceptionnelles pourraient être accordées par la collectivité locale concernée .
- C.U.F. maximum = 2 le C.U.F. maximum s'applique aussi bien sur les programmes de réalisation un une seule tranche que sur les programmes en plusieurs tranches (extensions comprises).

