

**_/-) PPEL INTERNATIONAL
A MANIFESTATION D'INTERET POUR
LA REALISATION DE LA STATION
TOURISTIQUE ECOLOGIQUE SIDI FOUNKHAL
A KERKENNAH

CAHIER DES CHARGES**

Octobre 2015

CONDITIONS GENERALES

CONDITIONS GENERALES

Préambule

L'Agence Foncière Touristique (AFT) est propriétaire d'un ensemble de terrain d'une superficie approximative totale de 71 Ha, sis à Kerkennah, gouvernorat de Sfax, décrit dans le plan de situation ci-joint en annexe , destiné à recevoir une station touristique écologique telle que définie par le plan d'aménagement .

La réalisation de cette station offrira au tourisme tunisien l'opportunité de se placer sur un nouveau créneau et à l'archipel de Kerkennah de dynamiser sa situation socio-économique par la création d'emplois et induits.

PRESENTATION DU SITE

L'archipel de Kerkennah représente la partie qui émerge d'une vaste zone de hauts fonds qui s'étendent au large des côtes de Sfax. Il est constitué principalement de deux îles, que sépare le chenal (El Kantara) large de 600 mètres et de cinq îlots inhabités qui s'égrènent sur le pourtour de sa côte Nord.

Le site de Sidi Founkhal se trouve au milieu de la côte Nord de l'île Chergui où il forme une presqu'île.

S'étendant sur une superficie de 90 hectares, le site de Sidi Founkhal est considéré comme une presqu'île de la zone Nord de l'archipel. Il est délimité au Nord, à l'Est, et à l'Ouest par la mer méditerranéenne. Au Sud, il est limitrophe à la zone agricole. Le site offre des paysages assez variés. La grande avancée de Ras Founkhal vers la mer permet une vue panoramique sur une grande partie de la côte Nord de l'île. Du milieu de la presqu'île jusqu'au Nord, les palmeraies sauvages dominent le paysage tandis que le Sud est occupé par des vergers.

Du point de vue accessibilité, la zone est desservie par une route existante et constitue le seul accès à la station.

OBJET DU PRESENT APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Le présent appel international à manifestation d'intérêt a pour objectif de choisir en 2 phases un opérateur-aménageur en vue de procéder à l'acquisition des terrains constructibles (environ 71 ha) auprès de l'Agence Foncière Touristique pour la :

- Réalisation des travaux d'infrastructures intra-muros et compléter les travaux extra-muros.
- Réalisation directe par l'opérateur des composantes de la Station telles que définies par le plan d'aménagement de détail approuvé en 2004 , le règlement d'urbanisme y afférent ainsi que le cahier de charges de la zone touristique écologique.

AMENAGEMENT ET PROGRAMME D'EQUIPEMENT

Il existe au niveau du site de Sidi Founkhal un certain nombre de contraintes physiques qui se traduisent, au niveau de l'aménagement, par l'adoption de principes et de mesures destinés à valoriser la zone tout en préservant les écosystèmes en place. Parmi ces principes, il convient de citer :

- Le maintien de l'aspect naturel des milieux terrestres, lagunaires et littoraux,
- La limitation de l'occupation du sol en optant pour une urbanisation diffuse,
- La conception de loisirs naturels adaptés au milieu,
- La valorisation des milieux naturels d'intérêt écologique et archéologique,
- Le recours à une architecture écologique pour la réalisation du bâti,
- L'articulation de la structure de la zone autour de quatre grands lots hôteliers,
- L'adoption de sentiers équestres et pédestres de 10 m traversant transversalement le site,
- Le respect d'une limite correspondant à la zone de protection du DPM, pour l'implantation des constructions en dur.

Le plan d'Aménagement de détail propose des îlots hôteliers, d'animation, d'habitation et d'espaces verts équipés. Leur répartition est la suivante :

- les îlots hôteliers sont représentés par la lettre H et occupent quatre H₁, H₂, H₃ et H₄. Le lot H₁ occupe une position Nord et Nord-Ouest et bénéficie d'une importante façade donnant sur la côte Nord, la côte Nord-Ouest et la côte Nord-Est. Les lots H₂ et H₃ occupent une position centrale et profitent d'un front de mer sur les plages de la côte Est, le lot H₄ occupe la partie latérale du Côté Sud-Est,
- les îlots d'habitation sont matérialisés par la lettre U et correspondent un seul lot U₁ qui occupe respectivement une partie centrale du côté Ouest pouvant accueillir des habitations isolées, jumelées ou semi-collectives,
- les îlots d'animation sont représentés par la lettre A et répartis sur quatre lots A₁, A₂, A₃, A₄. Ces lots sont destinés à recevoir des projets d'animation balnéaire, de commerces et de services ; ils sont respectivement positionnés au Nord-Est, au centre Est, au centre Ouest et au Sud-Est. Ils sont desservis par une voie piétonne qui les relie à la voie carrossable. Ces voies piétonnes sont accessibles aux circulations d'urgence,
- Un îlot V_e (espace vert équipé) occupe une position latérale au Nord de l'îlot A₄. Il abritera le marabout de Sidi Founkhal,
- Un îlot V_e correspond aux vergers existants et occupant une partie centrale au Sud de la presque île. Il aura la vocation d'arboretum,
- Un îlot P (parking) destiné à accueillir les véhicules qui sont interdits d'accès au site, il sera localisé entre l'îlot de vergers et l'îlot H₃.
- Un îlot E destiné à accueillir des équipements de services.

Occupation du site

Désignations des îlots	Occupation du sol	Surface (ha)	Capacité (lits)	Taux d'occupation (lits/ha)
H	Hôtels pavillonnaires	49,4	2550	50
U	Habitations isolées ou jumelées	7,5	450	60
A	Espaces d'animation	7,2		
Ve	Espace vert équipé (marabout)	0,5		
Ve	Espace vert équipé (verger)	8,6		
E	Equipement	1		
P	Parking	1		
	Voirie carrossable	1,8		
	Sentier équestre, pédestre et cycliste	1,8		
	Park Way	1,2		

INFRASTRUCTURES

Les travaux d'infrastructures extra-muros réalisés sont les suivants :

- La route menant vers la station sur une longueur de 6 km et sur une largeur de 12m dont 7m revêtue en bicouche.
- Réseau d'assainissement : La conduite de refoulement (2.5km) de diamètre 250mm jusqu'à la station d'épuration en cours d'exploitation ainsi que le génie civil de la station de refoulement.
- L'alimentation en eau potable par la mise en place d'une conduite de diamètre 315 mm permettant de satisfaire les besoins en eau des chantiers.

Les travaux d'infrastructures extra-muros à réaliser par le promoteur :

- Aménagement de la route par la réalisation des travaux de revêtement adéquat, des accotements et de l'éclairage public.
- La réalisation de la solution qui permet de satisfaire les besoins en eau potable de la station.
- Equipement électriques et électro-mécaniques de la station de refoulement des eaux usées tenant compte des débits évacués par la totalité de la station.
- La desserte de la station en moyenne tension MT
- La desserte de la station en réseau de télécommunication.

Le promoteur pourra présenter des solutions alternatives pour le raccordement en eau potable et la desserte en moyenne tension.

Article 1 : Mode d'appel à candidature : Forme et langue de soumission

Le présent appel international à manifestation d'intérêt s'adresse à toutes personnes physiques ou morales intéressées par la réalisation de ce programme et remplissant les conditions citées ci-après.

Dans le cas où plusieurs candidats soumettent une offre commune, l'un d'entre eux devra être le mandataire du consortium désigné pour être le contractant principal responsable de l'exécution de toutes les obligations objet du présent cahier des charges et le vis à vis de l'Administration .

Les soumissionnaires doivent présenter leurs offres en arabe ,en français et en anglais .

Article 2 : Durée de validité des offres :

La durée de validité des offres est fixée à 120 jours et commence à courir à compter du 1^{er} jour suivant la date limite de réception des offres. .

Article 3 : Composition et Présentation des offres

Les offres devront être présentées dans 3 enveloppes cachetées.

L'enveloppe extérieure (**E**), portera l'indication de l'appel à manifestation d'intérêt à laquelle la soumission se rapporte, et devra contenir les pièces prévues par l'article 4 du présent cahier de charges. Elle devra être scellée et libellée au nom de **Monsieur le Président Directeur Général de l'Agence Foncière Touristique 3, Rue Hooker Doolittle le Belvédère 1002 TUNIS**, et devra porter la mention « **NE PAS OUVRIR** » - « **Appel d'offres international pour la réalisation de la station touristique écologique Sidi Founkhal à Kerkennah** ».

Les enveloppes intérieures (**A et B**), sur lesquelles seront inscrits le nom du soumissionnaire et ses coordonnées, devront être fermées et placées à l'intérieur de l'enveloppe extérieure (**E**) et contenir les documents administratifs, et techniques ainsi que les justificatifs ci- après détaillés.

Les soumissionnaires devront présenter leur offre d'une manière détaillée et décrire de façon précise les informations demandées.

Article 4 : PIECES CONSTITUTIVES DE L'OFFRE

- **Enveloppe Extérieure (E)**

L'enveloppe extérieure devra contenir deux (02) enveloppes:

- 1- Enveloppe intérieure A : Pièces administratives
- 2- Enveloppe intérieure B : Pièces techniques.

• **4.1 Enveloppe Intérieure A : Pièces administratives:**

	Documents	Opérations à réaliser	Authentications
DA1	Le présent cahier des charges approuvé et dument signé	A compléter par le soumissionnaire avec paraphe sur chaque page	Paraphe, date, signature et cachet à la fin du document
DA2	Cautionnement provisoire d'un montant de 50.000 DT, valable pendant une durée de 90 jours à compter du 1 ^{er} jour suivant la date limite de remise des offres (selon modèle joint en annexe pièce N°2)	Délivré par une banque tunisienne conformément à la réglementation en vigueur	Date, signature de la banque et enregistrement
DA3	Fiche de présentation du soumissionnaire (selon modèle joint en annexe pièce N°3)	Paraphe du soumissionnaire sur chaque page	Date, signature et cachet du soumissionnaire
DA4	En cas de groupement, une attestation signée par chacun des membres, donnant pouvoir au chef de file de représenter le groupement et précisant l'engagement solidaire des signataires quant au paiement des sommes découlant de la soumission et au respect de toutes les dispositions du cahier des charges	Paraphe du soumissionnaire sur chaque page	Paraphe, date, signature et cachet à la fin du document
DA5	Une déclaration sur l'honneur de non influence. (selon modèle joint en annexe pièce N°4)	Selon modèle à remplir	Authentification légale.
DA6	Une attestation certifiant avoir visité et pris connaissance du terrain et de l'accepter sans réserve dans l'état ou il se trouve .		Authentification légale.

4.2 Enveloppe Intérieure B : Pièces Techniques:

L'enveloppe B doit contenir les pièces énumérés à l'article 8 du présent cahier des charges .

Article 5 : Visite du lieu :

Les intéressés sont autorisés à visiter le terrain objet de ce cahier de charges pendant les jours ouvrables de la semaine et aux heures de travail, sur rendez-vous pris auprès de la Direction Commerciale de l'Agence Foncière Touristique :

Téléphone N° : 71 797 379

FAX N° : 71 796 259

Email : aft@email.ati.tn

Article 6 : Envoi des offres

1. La date limite de réception des soumissions est fixée au **15 Janvier 2016**. Le cachet du bureau d'ordre central de L'Agence Foncière Touristique faisant foi.

2. Les soumissions devront être présentées en 2 exemplaires : l'original et une copie marquée en tant que telle.

3. L'envoi des offres devra se faire par « Rapid Poste » ou par courrier recommandé au nom de **Monsieur le Président Directeur Général de L'Agence Foncière Touristique à l'adresse du siège social, 3 Rue Hooker Doolittle 1002 TUNIS**. L'enveloppe devra être scellée et devra porter la mention « **NE PAS OUVRIR. « Appel international à manifestation d'intérêt pour la réalisation de la station touristique écologique Sidi Founkhal à Kerkennah »**

Toute offre parvenue après la date limite fixée ou par d'autres voies que celles indiquées, sera rejetée.

Article 7 : Cautionnement

Le soumissionnaire devra joindre à son offre, un cautionnement bancaire auprès d'une banque de premier ordre d'un montant de Cinquante Mille dinars (50.000D) payable à première demande au profit de L'Agence Foncière Touristique. La validité de ce cautionnement est fixée à 90 jours à compter du 1^{er} jour suivant la date limite fixée pour la réception des offres. Au cas où le soumissionnaire retenu ne donne pas suite à son offre, il ne peut prétendre dans tous les cas de figure au remboursement de son cautionnement qui reviendra de plein droit à L'Agence Foncière Touristique.

La non fourniture du cautionnement bancaire exigé constitue un motif de rejet de l'offre.

ARTICLE 8 - CRITERES D'EVALUATION DES CONDIDATS :

Le développement et l'aménagement de la Station doit nécessiter :

- *Un savoir faire et une large expérience* : dans les domaines de l'aménagement et du développement Touristique et immobilier ainsi que dans la commercialisation des produits Touristiques.
- *Des moyens financiers importants* : A cet effet, l'opérateur doit associer les moyens financiers nécessaires et appropriés.

Les dossiers de candidature seront notés sur la base des **éléments justifiés** d'appréciation suivants :

- 1^{er} critère noté sur 25 points : Références dans les domaines de l'aménagement Touristique et/ ou immobilier .
- 2^e critère noté sur 25 points : Références dans la gestion des projets écologiques.
- 3^e critère noté sur 25 points : Références dans la gestion des projets Touristiques.
- 4^e critère noté sur 25 points : Moyen financiers : la note sera attribuée en fonction de la capacité financière du soumissionnaire ou éventuellement du groupement qui sera créée à cet effet.

ARTICLE9 : PROCEDURE DE SELECTION D'UN OPERATEUR AMENAGEUR :

- *En 1^{ere} Phase* :

Il sera procédé à la présélection d'une Short liste des 5 premiers candidats sur la bases des critères cités à l'article8.

- **En 2^e Phase :**

Les candidats présélectionnés à l'issue de la 1^{er} phase seront invités à présenter leurs offres techniques et financières sur la base de documents suivants :

Offre Technique sera notée sur 100 points soit 25 points pour chaque critère :

	Critères	Documents à fournir	Authentications
	<ul style="list-style-type: none"> - Programme détaillé et coût des investissements projetés - Planning de Réalisation - Emplois directs à créer - Solutions et mesures proposées pour la préservation de l'environnement, réutilisation des énergies renouvelables, économie d'eau, matériaux de construction 	<p>Rapport descriptif et estimatif détaillé Plan de masse général Ech 1/2000 Perspective générale et croquis d'ambiance</p> <p>Calendrier précisant le planning</p> <p>Nombre d'emplois en cours de chantier Nombre d'emplois en exploitation</p> <p>Rapport descriptif et estimatif</p>	<p>Paraphe sur chaque page, date, signature et cachet du soumissionnaire</p>

Offre Financière noté sur 100 points :

	<p>L'offre financière exprimée en dinars et en hors taxe concernant l'acquisition du terrain destiné à recevoir le projet (selon modèle joint en annexe pièce N°7)</p>	<p>Selon modèle à remplir</p>	<p>Paraphe et signature</p>
--	---	--------------------------------------	------------------------------------

Le candidat ayant obtenu la note la plus élevée au niveau de l'offre technique et financière sera retenu par le Ministère du Tourisme sur proposition de la commission qui sera chargée d'examiner les dossiers de candidatures.

Article 10 : Renonciation à l'appel international à manifestation d'intérêt

L'Agence Foncière Touristique peut ne pas donner suite au présent appel international à manifestation d'intérêt . Les candidats ne pourront se prévaloir d'aucun droit de quelque nature que ce soit à l'égard de l'Agence Foncière Touristique.

Article 11 : Connaissances des conditions de l'appel international à manifestation d'intérêt

Le candidat déclare avoir pris connaissance de tous les articles du présent cahier des charges et de la réglementation qui le régit et s'engage inconditionnellement à respecter toutes les clauses.

Article 12 : Irrévocabilité

Le candidat doit considérer que les conditions du présent cahier des charges sont définitives et irrévocables.

Les offres parvenues dans les délais prescrits deviennent irrévocables dès réception et ce pour une durée minimum de 90 jours à partir de la date limite de réception des offres.

Article 13 : Notification des résultats de l'appel international à manifestation d'intérêt

L'Agence Foncière Touristique notifiera son choix par lettre recommandée au candidat dont l'offre sera retenue. Les candidats dont les offres ne seront pas retenues, ne pourront prétendre à aucune indemnisation au titre des frais engagés pour la préparation et le suivi de leurs offres.

Les cautions seront restituées une fois l'adjudicataire définitivement choisi. Pour le candidat retenu la caution sera restituée après signature de la promesse de vente.

Article 14 : Conclusion et entrée en vigueur :

La relation contractuelle entre L'Agence Foncière Touristique et le candidat retenu, n'entrera en vigueur qu'après :

- Approbation de l'adjudicataire par les Instances de décision.
- Signature et enregistrement des pièces contractuelles.

Article 15 : Prise de possession

La prise de possession du terrain destiné à la réalisation de la station touristique écologique Sidi Founkhal à Kerkennah sera effectuée après l'accomplissement des formalités prévues dans ce cahier des charges et obtention des autorisations conformément à la réglementation en vigueur. Il sera entérinée par un procès verbal signé par les représentants dûment mandatés du soumissionnaire retenu et de l'Agence Foncière Touristique.

Article 16: Formalités réglementaires à la charge du bénéficiaire de l'option

Après désignation du bénéficiaire de l'option, celui-ci devra obtenir toutes les autorisations nécessaires et se conformer strictement à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur et à toutes celles qui pourraient être promulguées ultérieurement en matière de construction et d'exploitation de la station.

Article 17 : Clause résolutoire et de déchéance

En cas de manquement grave du preneur dans l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu de ses engagements relatifs à la réalisation de la station touristique écologique Sidi Founkhel à Kerkennah, l'Agence Foncière Touristique sera en droit d'annuler le contrat de promesse de vente conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Seront notamment considérés comme manquements graves:

- Les cas de faillite, banqueroute, règlement judiciaire, liquidation de biens ou tout autre état analogue de cessation totale ou partielle de paiement.
- Le défaut de paiement des échéances.
- Le non respect par le preneur de ses engagements, notamment la réalisation des études dans les délais.
- Le changement de la vocation d'une partie ou de l'ensemble du projet.

Article 18: Pièces contractuelles.

L'objet du présent appel international à la concurrence exécuté conformément aux clauses et conditions des documents ci-après classés dans un ordre de priorités décroissant :

- l'acte d'engagement (soumission)
- le cahier des charges
- l'offre du soumissionnaire.

Article 19: Juridiction- loi applicable.

L'ensemble des clauses et contrats objet de l'appel international à la concurrence sont régis, interprétés et exécutés conformément aux lois en vigueur en Tunisie. Pour tous litiges qui surgiraient dans l'interprétation ou l'application des clauses et contrats, les tribunaux de Tunis sont compétents.

Article 20: Frais et droit d'enregistrement

Tous les frais relatifs à l'établissement des contrats et notamment les frais et droits d'enregistrement de toutes les pièces contractantes seront supportés et acquittés par le Preneur, qui s'y oblige.

**REGLES SPECIFIQUES POUR LA VENTE DU TERRAIN
DESTINE A RECEVOIR LE PROJET**

REGLES SPECIFIQUES POUR LA VENTE DU TERRAIN DESTINE A RECEVOIR LE PROJET

Préambule

L'opérateur général choisi bénéficiera d'une option d'achat sur la superficie totale du terrain soit 71 hectares environ et ce pour la réalisation d'un programme défini par le plan d'aménagement de détail.

Le projet sera aménagé sous forme d'une opération d'ensemble ; il sera régi par les dispositions des articles 85 et suivants du Code des Droits Réels.

Les conditions et les modalités de vente du terrain seront fixées par l'A.F.T dans le cadre d'une promesse de vente qui sera établie à cet effet.

Article 1 : DISPOSITIONS GENERALES

La présente partie a pour objet de fixer les règles et conditions de réalisation du projet. Cette partie du cahier des charges est divisé en deux parties :

PARTIE I : PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

Article 2 : OBJET DE LA VENTE

La vente est consentie en vue de la réalisation d'une station touristique écologique. Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme et du cahiers de charges approuvé par les services compétents du département en charge du Tourisme.

Article 3: CLAUSE DE DECHEANCE :

Le contrat de vente comportera la clause suivante :

« L'acquéreur s'interdit sous peine de déchéance de vendre, d'aliéner à titre onéreux ou gratuit les terrains objet de cette vente et ce avant l'achèvement de construction de la station qui sera réalisé tel que approuvé par les instances de tutelle ».

Article 4:CONDITIONS DE TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES TERRAINS.

Une promesse de vente sera conclue entre l'Agence Foncière Touristique d'une part, et l'adjudicataire de l'appel d'offres d'autre part fixant notamment les modalités et les conditions de la vente du terrain.

Le contrat de vente sera conditionné notamment à :

- L'obtention de tous les accords et agréments administratifs(attestation de dépôt de déclaration d'investissement).
- Le paiement de l'intégralité du prix objet de la soumission.

Article 5 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur exécutera, conformément au dossier d'études approuvés tous les ouvrages de voirie d'équipements collectifs et de réseaux destinés à être incorporés au domaine des collectivités et à être remis aux organismes concessionnaires ou collectivités locales.

Article 6 : VENTE DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS CEDES

Les résidences ne pourront être cédées par le preneur qu'après réalisation totale de la station .

PARTIE II : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

Article 7 : DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Le preneur s'engage à réaliser à ses frais l'ensemble des réseaux jusqu'à la limite des équipements publics sur les canalisations d'eau potable, de gaz, d'électricité, d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des eaux pluviales etc.. ,

Les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le preneur est réputé connaître. Il fera son affaire personnelle de tout contrat et abonnement à passer avec les services publics et leurs concessionnaires.

Article 8 : COORDINATION DES TRAVAUX

Le preneur devra établir ses plans en conformité avec le cahier des charges et le règlement d'urbanisme.

Article 9 : EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS :

Le preneur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par ses entreprises dans la région.

Le preneur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation des travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

REGLEMENT D'URBANISME

REGLEMENT D'URBANISME

CLAUSES GENERALES

Article 1 : champ d'application

Les présentes clauses sont des mesures d'ordre architectural et urbain qui doivent s'appliquer aux différents îlots et lots opérés dans le périmètre d'étude et définies dans le plan d'aménagement de la zone de Sidi Founkhal. Elle auront pour objet la création d'une station touristique écologique à Sidi Founkhal qui s'intègre dans son contexte paysager.

Article 2 : division du territoire

Le terrain couvert par le Plan d'Aménagement s'étale sur 80 ha. Il doit accueillir 3000 lits répartis entre les îlots hôteliers et les îlots d'habitation. La zone comprend des îlots hôteliers, d'animation et d'habitation, des vergers et des espaces verts équipés qui se répartissent comme suit :

- les îlots hôteliers sont représentés par la lettre H et comprenant des hôtels pavillonnaires ,
- l'îlot d'habitation est matérialisé par la lettre U et pouvant accueillir des habitations jumelées ou semi-collectives,
- les îlots d'animation sont représentés par la lettre A destinés à accueillir une animation balnéaire, de commerces et de services,
- un îlot Ve comprenant un espace vert équipé et abritant le marabout de Sidi Founkhal,
- un îlot V correspondant aux vergers existants,
- un îlot P destiné à accueillir les véhicules polluantes,
- un îlot E destiné à accueillir des équipements de services.

Article 3 : servitudes du domaine public maritime

Toutes interventions à l'intérieur du domaine public doivent se conformer aux articles stipulés dans la loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995 relative au domaine public maritime.

CLAUSES SPECIFIQUES

ZONE HOTELIERE H (H₁, H₂, H₃)

Caractère de la zone

La zone est composée de trois îlots H₁, H₂, H₃, H₄ destinés à recevoir l'édification de quatre hôtels de type pavillonnaire. Leurs densité moyenne est estimée à 50 lits/ha.

La surface de la zone hôtelière est de 49,4 ha, sa capacité d'accueil s'élèvera à 2250 lits, qui se répartit comme suit :

- l'îlot H₁ couvre une superficie de 20,4 ha, sa capacité est de 1100 lits,
- l'îlot H₂ couvre une superficie de 8 ha, sa capacité est de 400 lits,
- l'îlot H₃ couvre une superficie de 14 ha, sa capacité est de 700 lits,
- l'îlot H₄ couvre une superficie de 7 ha, sa capacité est de 350 lits,

CHAPITRE 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'activités interdites

Sont interdites toutes les activités polluantes, dangereuses, nuisantes pouvant provoquer des perturbations sur l'équilibre de l'écosystème de la zone et être une source de gêne pour le fonctionnement d'une station touristique écologique, tel que :

- les locaux à usage industriel,
- les entreprises et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferrailles etc...,
- les carrières,
- le camping caravanning,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.

Article 2 : types d'occupation autorisées sous condition

Les logements de services divers attachés à l'activité touristique à condition que leurs superficies ne dépassent pas 10 m²/ha.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : accès et voirie

- L'accès principal des différents hôtels doit être assuré par l'axe central qui traverse la zone et à travers la placette centrale prévue dans le plan d'aménagement,
- A l'intérieur, des différents îlots, la circulation doit être exclusivement piétonne.
- Le véhicule ne pourra accéder à l'intérieur de l'îlot qu'en cas de besoins de sécurité, de sauvetage, de ravitaillement ou pour accéder au parking de l'hôtel.

Article 4 : desserte par les réseaux

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et d'électricité, au réseau public collectif d'assainissement et au réseau téléphonique s'ils existent, et ce, conformément aux prescriptions de différents concessionnaires publics (SONEDE, STEG, ONAS, PTT...).

Article 5 : surface et forme des parcelles

La surface et la forme de chaque îlot sont fixées par le plan d'aménagement.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 m par rapport à l'alignement de l'axe centrale, avec un maximum de 2 m par rapport à l'alignement de la placette centrale et avec un minimum de 10 m par rapport à l'alignement de voies piétonnes,

Les constructions en dur doivent respecter la limite de la zone non aedificandi définie dans le plan d'aménagement.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

La distance séparant les constructions des limites de la parcelle devra être supérieure à 10 m.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même îlot

Néant

Article 9 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est inférieur à 0,1.

Article 10 : hauteur maximum des constructions

- la hauteur maximale des constructions est fixée à R +1, partiel,
- La superficie de l'étage doit être $\leq 60\%$ de la surface du RDC,
- La hauteur des constructions décomptée à partir du niveau du sol aménagé ne doit pas dépasser 8 m. elle doit être \leq à la hauteur moyenne des palmiers qui existent sur le site,
- Le sol aménagé ne doit pas dépasser 1 m de hauteur par rapport au niveau de la route limitrophe.

Article 11 : aspect extérieur

- Les masses doivent être de type pavillonnaire. L'échelle du bâti doit respecter l'échelle du site et s'intégrer dans le contexte paysager de la zone,
- Toute construction doit être créée en harmonie avec son environnement naturel et architectural en se référant à la particularité de la zone,
- Toute construction doit utiliser les matériaux naturels en perpétuant les techniques de construction locales,
- La répartition des masses doit offrir une circulation fluide et souple,
- Les façades des différentes constructions doivent refléter les spécificités de l'architecture de la zone,
- Les couleurs de peintures doivent créer un cadre harmonieux avec les couleurs paysagères existantes,

- Toutes les chambres doivent bénéficier d'un balcon donnant sur la mer et d'une bonne orientation. Elles doivent être exposées à l'Est pour bénéficier de l'ensoleillement le matin et de l'ombre d'après midi,
- Les hôtels H₁, H₂, H₃, doivent avoir des masses donnant directement sur la placette afin de créer un noyau central,
- La densité des constructions deviendra plus faible en se rapprochant de la mer,
- Les toitures des différentes masses peuvent être en coupoles ou voûtes afin de minimiser la surface exposée au rayonnement direct,
- Les masses peuvent être organisées autour des patios afin de créer des zones d'ombre.

Article 12 : stationnement

- La surface de l'aire de stationnement est calculée en fonction de la capacité de l'hôtel, soit une place d'une voiture de 25 m pour 5 lits et une place de bus pour 150 lits, Les aires de stationnement doivent être agrémentées par la végétation de haute tige.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les surfaces laissées inconstructibles doivent être aménagées en espaces verts, de détente et d'agrément, ainsi qu'en terrains de sports, en placette et espaces de circulation piétonne.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le CUF est inférieur ou égal à 0,20.

ZONE D'ANIMATION (A₁, A₂, A₃, A₄)

Caractère de la zone

Les îlots d'animation A₁, A₂, A₃, A₄ sont destinés à accueillir une animation balnéaire, de commerces et de services. Ils sont respectivement positionnés au Nord-Est, Centre-Est, Centre-Ouest et au Sud-Est.

La zone couvre une superficie de 7,2 ha répartis comme suit :

- l'îlot A₁ couvre une superficie de 1,6 ha,
- l'îlot A₂ s'étale sur une superficie de 2,7 ha
- l'îlot A₃ couvre une superficie de 2 ha
- l'îlot A₄ s'étale sur 0,9 ha.

CHAPITRE 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'activités interdites

Sont interdites toutes les activités polluantes, dangereuses, nuisantes pouvant provoquer des sources de gênes pour le fonctionnement d'une station touristique écologique et perturber l'écosystème de la zone.

Article 2 : types d'activités autorisées sous condition

Les loges gardiens sont autorisés à condition que leurs superficies ne dépassent pas 40 m².

Article 3 : accès et voirie

L'accès à l'îlot A₃ et A₄ doit être assuré à partir de l'axe central, l'accès aux différents îlots A₁ et A₂ doit être assuré à partir des différentes voies piétonnes prévues dans le plan d'aménagement.

Article 4 : desserte par les réseaux

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et d'électricité, au réseau public collectif d'assainissement et au réseau téléphonique s'ils existent, et ce, conformément aux prescriptions de différents concessionnaires publics (SONEDE, STEG, ONAS, PTT...).

Article 5 : surface et forme des terrains

La surface et la forme des différents îlots sont fixées par le plan d'aménagement.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 m par rapport à l'alignement des voies principales et de 10 m par rapport au voie piétonne,
- Les constructions en dur doivent respecter la limite de la zone non aedificandi définit par le plan d'aménagement.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

La distance séparant les constructions des limites de la parcelle devra être > 10 m.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même îlot

La distance qui sépare deux masses non contiguës doit être supérieure ou égale à 8 m.

Article 9 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est inférieur à 0,1.

Article 10 : hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R +1, partiel,

Article 11 : aspect extérieur

- L'échelle des différentes masse doit s'intégrer dans le paysage de la zone,
- Les constructions implantées doivent être en harmonie avec son environnement naturel et architectural, en se référant à la particularité de la zone,
- Toutes constructions en dur ou en matériaux légers doivent utiliser les matériaux naturels locaux en se référant aux techniques de constructions locales,
- La répartition des masses doit offrir une circulation souple et des séquences différentes,
- Les façades des différentes masses doivent refléter les spécificités de l'architecture de la zone et les particularités des espaces de loisirs,
- Les couleurs de peintures doivent créer un cadre de cohérence avec le paysage environnant et doivent inciter les visiteurs à se promener,
- Les masses implantées dans la zone de servitude doivent être surmontées sur les pilotis.

Article 12 : stationnement

- Il est strictement interdit de prévoir des aires de stationnement à l'intérieur des différents îlots,
- Les véhicules polluants stationnent au niveau du parking prévu dans le plan d'aménagement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les surfaces laissées inconstructibles doivent être aménagées en espaces verts, de détente et d'agrément, en terrains de sports, placette et espaces de circulation piétonne.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le CUF est inférieur ou égal à 0,1.

ZONE D'HABITATION : U₁

Caractère de la zone

L'îlot U₁ est destiné à recevoir des habitations balnéaires isolées, il couvre une superficie de 7,5 ha et capable d'accueillir 450 lits, soit une densité moyenne de 60 lits/ha.

CHAPITRE 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'activités interdites

Sont interdites toutes activités autres que celle énumérés à l'article 2 et notamment les activités suivantes :

- les installations dangereuses, polluantes et pouvant perturber l'équilibre de l'écosystème de la zone,
- les terrains de camping,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 2 : types d'activités autorisées sous condition

Sont autorisées la construction des garages annexés aux différents logements.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : accès et voirie

- L'accès à l'îlot doit se faire obligatoirement par la voie centrale. Toutefois, chaque lot doit avoir un accès à l'axe central ou à une voie privée à l'intérieur de l'îlot,
- Les voies prévues à l'intérieur de l'îlot sont exclusivement piétonnes. Leur largeur moyenne est de 4 m,
- Les accès prévus doivent répondre aux règles de desserte et de lutte contre l'incendie, la protection civile,
- Les accès piétonnes doivent être pourvues de mobilier urbain (bancs, éclairage public) et de palmiers plantés le long des différentes voies.

Article 4 : desserte par les réseaux

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et d'électricité, au réseau public collectif d'assainissement et au réseau téléphonique s'ils existent, et ce, conformément aux prescriptions de différents concessionnaires publics (SONEDE, STEG, ONAS, PTT...).

Article 5 : surface et forme de parcelle

La surface de l'îlot est de 7,5 ha, elle fait l'objet d'une opération immobilière totale. L'îlot ne peut pas être divisé en plusieurs lots.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

Toutes constructions doivent avoir un retrait minimum de 10 m par rapport à la voie centrale et 4 m par rapport aux différentes voies piétonnes.

Les différents lots doivent respecter la limite de la zone de servitude mentionnée dans le plan d'aménagement et doivent avoir un retrait de 4 m par rapport à cette limite.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

La distance séparant les constructions par rapport aux limites de la parcelle est supérieure à 6 m.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même îlot ayant vocation à cet effet

La distance qui sépare deux masses non contiguës doit être supérieure ou égale à la plus grande hauteur, sans jamais être inférieure à 6 m.

Article 9 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est \leq à 0,2.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions seront de R +1 sans dépasser 8m.

Article 11 : aspect extérieur

- L'échelle des différentes constructions doit s'intégrer dans le paysage de la zone et mettre en évidence le marabout de Sidi Founkhal,
- Le traitement des façades doit refléter les particularités de l'architecture de la ville de Kerkennah,
- Le plan d'organisation d'ensemble doit être étudié en détail comme une unité globale en créant des jeux de niveaux et de volume afin d'aboutir à des formes souples et à une circulation fluide,
- La répartition des masses doit offrir une circulation souple et des séquences différentes,
- Les unités d'habitation peuvent être regroupées autour des placettes,
- La volumétrie du projet d'habitation doit permettre à la majorité des constructions de bénéficier de la vue sur mer,
- Les masses peuvent être organisées autour des patios afin de créer des zones d'ombre.

Article 12 : stationnement

- Des aires de stationnement doivent être aménagées à l'intérieur de l'îlot à raison d'une place par logement,
- Chaque voiture aura 25 m² de surface,

- Le parking doit être accessible à partir de la voie centrale, et clôturé pour empêcher l'entrée des véhicules à l'intérieur de l'îlot.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces laissées libres seront aménagées en espaces verts.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le coefficient d'utilisation foncière CUF est inférieur à 0,20.

ZONE VERTE EQUIPEE (V_e)

Caractère de la zone

La zone V_e du secteur est formée par un seul îlot équipé qui est appelée à accueillir le marabout de Sidi Founkhal.

CHAPITRE 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'activités interdites

Sont interdites toutes activités autres que celles liées à l'activité sportive et socio-culturelle.

Article 2 : types d'activités autorisées sous condition

Les logements de fonction pour le personnel de gardiennage à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage et que leurs surfaces soient réduites.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : accès et voirie

- L'accès à l'îlot de l'axe central, l'accès prévu dans le plan d'aménagement,
- L'accès des voitures est strictement interdit,
- Les véhicules doivent stationner dans le parking prévu dans le plan d'aménagement.

Article 4 : desserte par les réseaux

Néant.

Article 5 : surface et forme de parcelle

L'îlot ne pourra pas être lotis. Il fait l'objet d'un seul lot qui s'étale sur 0,5 ha abritant le marabout de Sidi Founkhal..

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

Néant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Néant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même îlot ayant vocation à cet effet

Néant.

Article 9 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est inférieur à

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 11 : aspect extérieur

Néant.

Article 12 : stationnement à l'intérieur de l'îlot

Le stationnement des véhicules est interdit, ils doivent stationner dans le parking prévu par le plan d'aménagement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts, de détente et d'agrément.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Néant.

ZONE VERTE (V)

Caractère de la zone

La zone V du secteur est formée par un seul îlot occupé actuellement par des vergers.

CHAPITRE 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'activités interdites

Sont interdites toutes activités autres que celles liées à l'activité agricole.

Article 2 : types d'activités autorisées sous condition

Les constructions nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage et que leurs surfaces soient réduites.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : accès et voirie

- L'accès à l'îlot se fait à partir de l'axe central prévu dans le plan d'aménagement,
- L'accès des voitures est strictement interdit,
- Les véhicules doivent stationner dans le parking prévu dans le plan d'aménagement.

Article 4 : desserte par les réseaux

Néant.

Article 5 : surface et forme de parcelle

L'îlot ne pourra pas être lotis. Il fait l'objet d'un seul lot qui s'étale sur 8,6 ha.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

Néant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Néant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même îlot ayant vocation à cet effet

Néant.

Article 9 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Néant.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 11 : aspect extérieur

Néant.

Article 12 : stationnement à l'intérieur de l'îlot

Le stationnement des véhicules est interdit, ils doivent stationner dans le parking prévu par le plan d'aménagement.

Article 13 : espaces libres et plantations

Néant.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Néant.

LES PARKINGS (P)

Caractère de la zone

La zone des parkings est formée d'un seul îlot qui couvre 1 ha. Sa capacité est estimée à 400 voitures.

CHAPITRE 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'activités interdites

Toutes activités autres que celles liées au fonctionnement du parking.

Article 2 : types d'activités autorisées sous condition

Néant.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : accès et voirie

- L'accès au parking doit être assuré à partir de la voie véhiculaire de 15 m prévue dans le plan d'aménagement,
- L'entrée et la sortie du parking doivent avoir un écartement suffisant, leurs largeurs doit être ≥ 8 m.

Article 4 : desserte par les réseaux

Néant.

Article 5 : surface et forme de parcelle

Néant.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

Néant.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

Néant.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même îlot ayant vocation à cet effet

Néant.

Article 9 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Néant.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 11 : aspect extérieur

Néant.

Article 12 : stationnement à l'intérieur de l'îlot

- **Chaque véhicule bénéficie d'une superficie de 25 m²,**
- **Les entrées et les sorties des parkings doivent avoir un écartement suffisant, leur largeur doit être de 8 m minimum,**
- **Les couloirs de circulation doivent une largeur minimale de 6 m. Les espaces de stationnement pour les voitures doivent avoir une longueur minimale de 5 m et une largeur minimale de 2,5 m.**

Article 13 : espaces libres et plantations

Le parking doit être confié à l'intérieur par des plantations tel que palmiers pour créer des espaces ombragés. Les différentes places de stationnements et les couloirs de circulation doivent être matérialisés d'une façon lisible et durable par des lignes sur le sol.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Néant.

ZONE D'EQUIPEMENT (E)

Caractère de la zone

L'îlot est destiné à recevoir des équipements de service tel que, infirmerie, poste de police, protection civile...etc.

CHAPITRE 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : types d'activités interdites

Sont interdites toutes activités pouvant être une source de gêne et de nuisance tel que :

- Les installations dangereuses, polluantes et pouvant perturber l'équilibre de l'écosystème de la zone,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Article 2 : types d'activités autorisées sous condition

Néant.

CHAPITRE 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : accès et voirie

- L'accès à l'îlot doit se faire obligatoirement par la voie centrale,
- Les voies prévues à l'intérieur de l'îlot doivent être exclusivement piétonne, leur largeur moyenne est de 4 m,
- Les accès prévus doivent répondre aux règles de desserte et de lutte contre l'incendie, la protection civile.

Article 4 : desserte par les réseaux

Néant.

Article 5 : surface et forme de parcelle

La surface de l'îlot est 1 ha, elle fait l'objet d'une opération d'ensemble.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics

- Toutes constructions doivent avoir un retrait minimum de 10 m par rapport à la voie centrale,
- Les différentes masses doivent respecter la limite de la zone de servitude mentionnée dans le plan d'aménagement.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles

La distance séparant les constructions des limites de la parcelle devra être de 6 m au minimum.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même îlot ayant vocation à cet effet

Néant.

Article 9 : coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est $< 0,1$.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder un seul niveau.

Article 11 : aspect extérieur

- L'échelle des différentes constructions doit s'intégrer dans le paysage de la zone et mettre en évidence le marabout de Sidi Founkhal,
- Le traitement des façades doit refléter les particularités de la ville de Kerkennah,
- Le plan d'organisation d'ensemble doit être étudié en détail comme une unité globale en créant des jeux de niveaux et de volume afin d'aboutir à des formes souples et à une circulation fluide.

Article 12 : stationnement à l'intérieur de l'îlot

Une aire de stationnement doit être aménagée à l'intérieur de l'îlot à raison d'une place pour 5 agents.

Article 13 : espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres seront aménagés en espaces verts.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le coefficient d'utilisation foncière CUF est inférieur à 0,1.

CAHIER DE CHARGES DE LA ZONE
TOURISTIQUE ECOLOGIQUE

CAHIER DE CHARGES DE LA ZONE TOURISTIQUE ÉCOLOGIQUE

PREAMBULE

Le développement des îles de Kerkennah passé inévitablement par le renforcement de l'activité touristique, actuellement saisonnière et de consommation, notre objectif est d'inciter à un tourisme d'appartenance et de fidélité permettant de faire sortir l'archipel de son isolement.

Le projet d'une station touristique à Sidi Founkhal vise le développement durable des îles grâce à un apport extérieur de luxe et de liens à maîtriser respectant les caractéristiques de l'archipel et l'équilibre socio-économique.

L'atout majeur réside dans le fait de concevoir un projet écologique reposant sur la reprise du concept typique de l'île qui n'est autre que « Le village » avec ses composantes environnementales et culturelles.

Article 1 – Produit touristique à promouvoir :

La fragilité de site du Sidi Founkhal implique nécessairement l'élaboration d'un aménagement particulier privilègeant l'approche protectrice du milieu naturel.

En effet, il s'agit de :

- Promouvoir le site par l'implantation d'un Tourisme écologique susceptible de cibler une clientèle spécifique.
- Recourir à une clientèle spécifique.
- Valoriser les milieux naturels ayant un intérêt écologique.
- Planter un arboretum susceptible de préserver et de promouvoir la flore des îles de Kerkennah.
- Concevoir des loisirs naturels adaptés au milieu.
- Aménager un centre balnéaire équipé pouvant pallier à toute occupation anarchique des plages.
- Assurer un transport basé sur des calèches et prohiber les véhicules à moteur à l'intérieur de la zone touristique.
- Créer un embarcadère pouvant accueillir des barques à rames ou à voiles.

Article 2 – Zones à préserver :

Dans l'objectif de minimiser les impacts négatifs pour ne pas rompre l'équilibre de l'écosystème, il s'agit d'observer :

- Un respect rigoureux des retraits par rapport à la mer et aux sebkhas.
- Une interdiction formelle de prélèvement des sables sur l'estran et les dunes.
- Une interdiction d'aménagement de la côte Nord Ouest du site très fragile.
- Une rationalisation d'aménagement de la côte Nord Est conformément à la limite du plan d'aménagement.

Article 3 – Zones à exploiter : Emplacement des projets dans les différents îlots

La nature du sol à Sidi Founkhel est très fragile, c'est un sol sablonneux avec une légère couche de calcaire, la nappe phréatique se situe entre 4 et 7m de profondeur.

La topographie forme un léger relief au centre avec des pentes douces vers le Nord, l'Est et à l'Ouest.

Au vu de ces caractéristiques, il s'agit d'occuper le centre des îlots en laissant des échappées visuelles vers la mer.

Article 4 – Architecture écologique

- L'Architecture écologique doit être un élément d'intégration et de mise en valeur du site naturel qui l'abrite.
- Il s'agit d'utiliser des matériaux de la région, du bois ou un autre matériaux habillé par la texture de parois utilisés dans la régions afin de minimiser les impacts négatifs sur l'environnement.
- Il faut procéder à une organisation spatiale et une orientation permettant de faire bénéficier le bâti d'une économie d'énergie.

Article 5- Approche séquentielle :

L'aménagement urbanistique et architectural devra être réalisé de manière harmonieuse dans le paysage. L'étude architecturale doit essayer de reproduire concept constant de l'aménagement de l'île qui n'est autre que « le village ».

Ainsi, par le biais de cet élément morphologique, le visiteur peut passer d'un paysage naturel à un regroupement de constructions conçu à l'échelle humaine et n'ayant aucun aspect néfaste sur le paysage.

La reconstitution d'un village touristique présenterait l'avantage d'une bonne transition paysagère, une meilleure intégration du projet dans un site fragile avec la reprise des composantes essentielles d'un village traditionnel : la grande place, les rues, la place du marché etc... autant de points de repères qui font véhiculer un mode de vie et une pratique sociale propre à la région.

Le projet peut s'articuler autour d'une place centrale où seront développées des activités , des loisirs et de l'animation, quant à l'hébergement, il sera pavillonnaire ou du type Medina dissimulé par la végétation.

Article 6- Occupation des sols et paysages :

- Le paysage à Sidi Founkhel est caractérisé par une planéité (immobilité de la mer), accentuée par l'émergence de structures verticales telles que les voiles triangulaires des barques et les calais des palmiers.
- L'occupation au sol par des constructions sera strictement inférieure à 15% de la superficie de chaque îlots, et ce en alternant du vide entre les bâtiments.

Article 7- Typologie du cadre bâti et matériaux de construction :

Dans la mesure du possible, il faut tirer profit du mode de construction à Kerkennah qui est caractérisé par l'utilisation de matériaux locaux. Ce procédé présente des caractéristiques physiques et techniques d'isolation phonique et thermique appropriés au climat local.

Ainsi, pour la réalisation des projets touristiques, il est conseillé d'utiliser un des procédés suivants :

- Construction en béton armé tout en gardant la même volumétrie et le traitement des parois et des ouvertures conformément au cachet local.
- Construction en bois (baraques).
- Construction avec matériaux régionaux (le pisé, l'adobe, la pierre) : utilisation ponctuelle sans pour autant exploiter de nouvelles carrières.

Article 8- Volumétrie et gabarit des constructions :

- Il est à signaler qu'aucune construction ne doit dépasser la hauteur d'un palmier donc (RDC + 1)
- Chaque projet doit développer une volumétrie recherchée par le fait de créer des décrochements, des terrasses et un rapport plein/vide équilibré.
- Le concepteur est dans l'obligation d'intégrer des éléments architectoniques au niveau des volumes de son projet, ces éléments doivent être puisés du registre architectural local.
- Le projet doit être conçu de façon à favoriser une meilleure insertion de l'élément végétal dans la construction.

Article 9- Prescriptions architecturales :

- Chaque promoteurs est tenu à fournir un plan masse élaboré sur un fond topographique de son projet à l'administration du tourisme avant d'entamer son esquisse. Ce document devra définir l'implantation, la surface bâtie, les accès, les espaces verts et les circulations piétonnes.
Le plan masse de chaque projet doit assurer la continuité architecturale de l'ensemble, de sorte à donner à l'îlot un aspect homogène en plan et en élévation.
- Chaque établissement hôtelier projeté sera du type pavillonnaire, composé de bungalows dispersés et comportant chacun une ou plusieurs chambres.
L'ensemble pourrait être desservi par un bloc central dont la hauteur ne dépasse pas deux niveaux (R+1) sans recours à un sous sol ou un niveau semi enterré.
- Les locaux de services et technique feront l'objet d'un traitement architectural soigné, et seront dissimulés par des plantations (haies vives, arbres...) et des claustras.
- Les clôtures sur rue et sur limites séparatives seront constituées d'un mur bahut de 60 cm de hauteur, surmonté de treillages ou de grillages doublés de plantations.

Article 10- Couleurs et textures des constructions :

- Le traitement et la texture des parois doivent se référer au registre architectural local, ainsi les couleurs à utiliser sont le blanc pour les murs et le bleu pour les ouvertures (portes et fenêtres).
- L'habillage des murs extérieurs doit être réalisé par un enduit rugueux reprenant l'aspect artisanal de traitement de ces parois.
- Il est strictement interdit d'utiliser de la menuiserie métallique pour les ouvertures et seul le bois est permis
- Concernant les cabanes en bois, ils doivent garder leur couleur naturelle tout en fixant des plantes grimpantes sur les parois.

Article 11- Ameublement et Décorations :

En se référant à l'arrêté du 4 février 2000 fixant les normes minimales de classements des hôtels, les différents objets de décoration et d'ameublement propres à la région particulièrement à Kerkennah pourraient être utilisés au niveau des projets.

Le promoteur est tenu d'exclure toutes les composantes industrielles de décoration qui nuisent à l'harmonie intérieure des bâtiments.

Il s'agit d'utiliser les composantes du patrimoine et du savoir faire artisanal local en vue de faire véhiculer une image réelle des spécificités de la région, ces éléments contribueront à éviter la standardisation des unités touristiques et à s'aligner aux caractéristiques de classements des éco-hôtels.

Les éléments traditionnels propres à la région seront utilisés au niveau de l'ameublement, décoration et traitement des espaces extérieurs.

Une chambre type sera réalisée par le promoteur et réceptionnée par les services de l'Administration du tourisme.

Article 12- Economie d'eau et d'Energie : les moyens à utiliser :

Conformément aux termes de l'arrêté des Ministères du commerce et du Tourisme, des Loisirs et de l'Artisanat du 4 février 2000(Annexe VII – Article 13) relatif aux exigences minimales de spécialisation pour les éco-hôtels.

Les moyens à utiliser sont :

- Un équipement de pré-traitement des eaux usées (bac à graisse, dégrilleur... ect)
- Un matériel relatif à l'économie de la consommation d'eau, d'électricité, du gazoil, mazout et gaz.
- Dans la mesure du possible l'hôtel doit utiliser les eaux traitées pour l'irrigation des espaces verts et des jardins.

Article 13- Evacuation des eaux pluviales et leur récupération :

L'eau est considérée comme un élément primordial impliquant l'importance d'une gestion adéquate par le recours des procédés de récupération.

Il s'agit pour chaque unité de se munir de « Majels » ou des puits afin de collecter les eaux surfaces.

- Tout aménagement devra prendre en compte de manière très sérieuse les problèmes d'évacuation des eaux pluviales et les risques d'inondations.
- Il s'agit de prévoir des impluviums pour les utilisateurs de l'eau récoltée.

Article 14- Développement du couvert végétal et arborisation :

Il est impératif de conservé la flore existante et la renforcer par :

- La création d'un arboretum et un parc botanique afin de développer les plantes caractéristiques de l'île.
- L'intensification des opérations de plantation suivant un programme prudent et raisonné.
- La création des circuits pédestres et équestres pour la promenade.
- Le remplacement de tout arbre enlevé de l'emprise du projet.

Article 15- Mise en application du présent cahier de charges :

Le promoteur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les dispositions du présent cahier de charges qui le lie avec l'Administration du Tourisme.

Il s'engage au respect et à l'application de toutes les clauses qui y sont mentionnées et ce durant la réalisation de la station touristique.

Aussi, il est tenu de réaliser les opérations d'entretien et de maintenance des équipements publics de la station et ce après réalisation des travaux.

ANNEXES

Pièce N° 1 : Plan de situation

Pièce N° 2 : Modèle de caution de soumission

Pièce N° 3 : Fiche de présentation du soumissionnaire

Pièce N° 4 : Modèle de déclaration de non influence

Pièce N° 5 : Modèle de déclaration sur l'honneur

Pièce N° 6 : Modèle de soumission

Pièce N° 7 : Prix du terrain destiné à la vente

PIECE N°1 : PLAN DE SITUATION

PIECE N°2 - MODELE DE CAUTION DE SOUMISSION A PREMIERE DEMANDE

Nous soussignés agissant en qualité de

De la Banque

- Certifions que la Banque a été agréée par le Ministère des Finances Tunisien en application de l'article 55 du décret N° 2002-3158 du 17 Décembre 2002 portant réglementation des marchés publics, tel que modifié et complété par les textes subséquents, que cet agrément n'a pas été révoqué, que la Banque a constitué entre les mains du Trésorier Général de Tunisie suivant récépissé N°..... en date du le cautionnement fixe de 5.000 dinars, prévus par l'article 55 du décret susvisé et que ce cautionnement n'a pas été restitué.
- Nous référant au cahier des charges de l'appel international à manifestation d'intérêt pour la réalisation de la station touristique et écologique Sidi Founkhal à Kerkennah, déclarons par la présente que la Banque se porte garante à première demande et jusqu'à concurrence d'un montant de **cinquante mille dinars Tunisiens** (50.000 DT) au nom et pour le compte de *..... à titre de cautionnement auquel ce dernier est assujetti pour sa soumission au dit Appel à concurrence.
- En conséquence, nous nous engageons à verser inconditionnellement et à première demande de l'AGENCE FONCIERE TOURISTIQUE, toute somme jusqu'à concurrence de **Cinquante Mille Dinars Tunisiens**, et ce sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou de démarche généralement quelconque et sans qu'il soit nécessaire de nous prouver un manquement ou une faute du

La présente garantie bancaire sera valable 120 jours à partir du 1^{er} jour suivant la date limite de remise des offres soit au Elle est régie par le droit Tunisien. Tout litige y afférent relève des tribunaux compétents de Tunis.

Fait à, le

Mention manuscrite : Lu et approuvé
Bon pour garantie à première demande
Signature et Cachet de la Banque

PIECE N°3 : MODELE DE FICHE DE PRESENTATION DU CANDIDAT

I/ Identité du candidat

I/1 Personne Physique

- Nom et prénom,
- Numéro de la pièce d'identité (CI ou Passeport)
- Adresse personnelle ou du siège de la société.
- Téléphone, fax, télex, e-mail,
- Nationalité,
- Carte ou licence professionnelle indiquant le N° et le lieu d'enregistrement au registre de commerce
- Références bancaires.

I/2 Personne morale

- Raison ou dénomination sociale,
- Forme juridique de la société,
- Adresse du siège social,
- Téléphone, fax, télex, e-mail,
- Un extrait de l'inscription au registre du commerce ou un acte équivalent de l'autorité compétente pour les étrangers.
- Montant du capital social,
- Liste des principaux actionnaires,
- Dirigeants sociaux : noms et fonctions,

Il sera exigé du soumissionnaire (personne physique ou morale) une déclaration sur l'honneur dûment certifiée précisant qu'il ne se trouve pas en situation de cessation de paiement, en état de faillite ou de liquidation judiciaire.

II/ Références du Soumissionnaire

Le Soumissionnaire est invité à fournir les informations suivantes :

- Activités professionnelles (nature, cadre dans lesquelles elles sont exercées),

III/ Le plan de développement

Les précisions suivantes sont demandées pour les cinq (5) années à venir :

- Les objectifs poursuivis par le soumissionnaire
- Les moyens que le soumissionnaire compte mettre en œuvre pour y parvenir.

Fait à, le
Signature et Cachet du soumissionnaire

N B :Si la soumission est introduite par un groupement ou au nom d'un groupement de personnes physiques et/ ou morales, les renseignements devront être fournis par chacun des membres du groupe.

PIECE N°4 - MODELE DE DECLARATION DE NON INFLUENCE

Je soussigné, agissant en qualité de, déclare sur l'honneur, mon engagement de ne pas faire par moi-même ou par personne interposée, des promesses des dons ou des présents en vue d'influer sur les différentes procédures de l'appel international à manifestation d'intérêt pour la réalisation de la station touristique écologique Sidi Founkhal à Kerkennah.

Fait à, le

Signature et Cachet

PIECE N°5 : MODELE DE LETTRE DE SOUMISSION

Je soussigné

Agissant en mon nom et pour le compte

.....

Inscrit au Registre de commerce de

Après avoir pris connaissance de tous les articles et toutes les pièces figurant ou mentionnées au dossier de l'appel international à manifestation d'intérêt pour la réalisation de la station touristique écologique Sidi Founkhal à Kerkennah.

Après m'être personnellement rendu compte de la situation actuelle des lieux et avoir pris connaissance et avoir apprécié en mon point de vue et sous ma propre responsabilité la situation du terrain devant recevoir le projet.

Me soumetts et m'engage à respecter toutes les clauses du dossier d'appel international à manifestation d'intérêt , sans aucune réserve.

Le montant de mon offre pour l'acquisition du terrain est de (montant hors taxe en dinars Tunisien, en toutes lettres).

Si ma soumission est acceptée, je m'engage à m'acquitter des montants sus indiqués conformément au contrat qui sera établi à cet effet.

Je reste engagé par ma soumission pendant une durée de 120 jours à partir du 1^{er} jour suivant la date limite de remise des offres.

Je joins à la présente soumission une garantie bancaire payable à première demande d'un montant de cinquante mille dinars (50.000DT)

J'affirme que je ne tombe pas (ou la société pour laquelle j'interviens) sous le coup d'interdictions légales édictées en Tunisie.

Je ne peux, me prévaloir d'aucun droit de quelque nature que ce soit qui pourrait résulter de ma participation à l'appel international à manifestation d'intérêt.

Fait à, le.....

**Signature et cachet
du soumissionnaire**

PIECE N°6 : PRIX DU TERRAIN DESTINE A LA VENTE

	Prix unitaire proposé HT
Terrain

Les prix unitaires doivent être mentionnés en toutes lettres et en chiffres

Date signature et cachet

ZONE DE TOURISME ECOLOGIQUE DE SIDI FOUNKHAL A KERKENNAH



PLAN DE MASSE

