

République Tunisienne

Ministère de l'Équipement et de l'Habitat

Ministère de l'Intérieur

**DIRECTION REGIONALE
DE L'EQUIPEMENT ET DE
L'HABITAT DE TUNIS**

AVIS FAVORABLE

SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS

Le Groupement de bureaux d'études

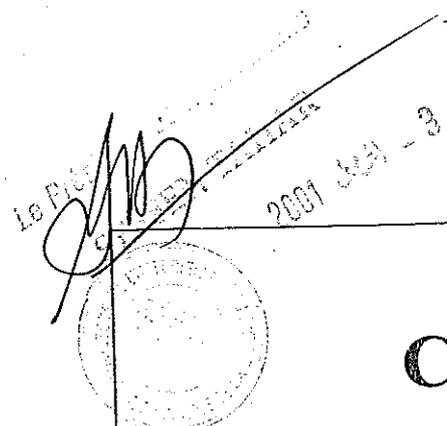
**Jellal Abdelkafi, Architecte-Paysagiste DPLG Urbaniste IUP
Studi Ingénierie**

Commune de La Goulette

ZONE NORD-EST DES BERGES DU LAC DE TUNIS

LOTISSEMENT DE LA ZONE V

LES JARDINS DU LAC

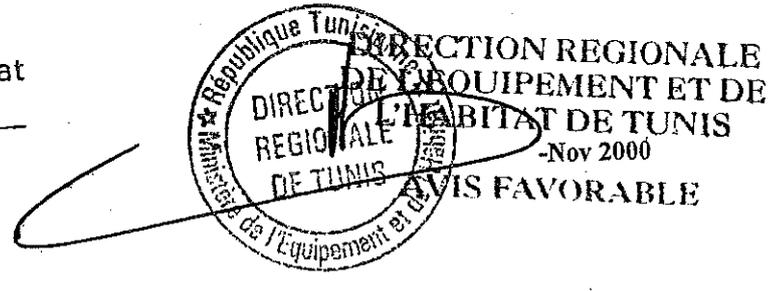
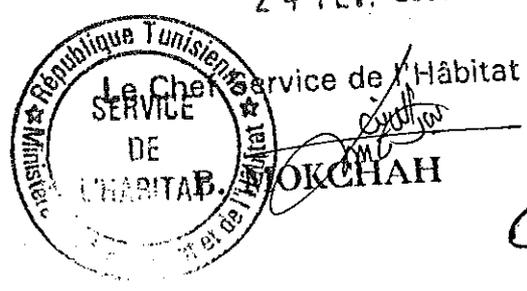


01/08

Cahier des charges

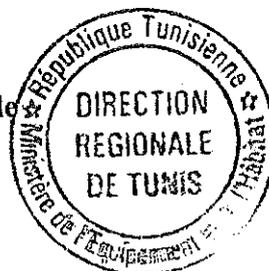
24 FEV. 2001

24 FEV. 2001



SOMMAIRE

	Pages
CAHIER DES CHARGES :	
Titre I : Objet du cahier des charges	3
Titre II : Bases législatives et réglementaires	4
Titre III : Obligations à la charge du lotisseur	5
Titre IV : Obligations à la charge des acquéreurs	8
REGLEMENT D'URBANISME	
Titre I : Dispositions générales	12
Titre II : Dispositions applicables aux lots selon leur vocation	22
Chapitre I : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat individuel	22
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat semi-collectif (HSC).	27
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat collectif	35
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'animation	42
Chapitre 5 : Dispositions applicables aux lots affectés aux équipements publics	47
Chapitre 6 : Dispositions applicables aux lots affectés aux espaces verts.	52
Chapitre 7 : Disposition applicables aux opérations d'ensemble	53



Titre I : Objet du cahier des charges

Le lotissement est défini par les pièces écrites et les pièces graphiques suivantes :

Article 1 : Les pièces écrites : le cahier des charges :

Le présent cahier des charges est un règlement qui a pour objet :

- la définition des droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou des locataires des lots ainsi que ceux de la Municipalité.
- la définition des règles d'urbanisme opposables au tiers concernant le mode d'utilisation et les conditions d'occupation des sols en égard aux objectifs d'intérêt général et d'utilité publique. Les règles d'urbanisme sont présentées comme suit :

I. - Caractère de la zone

II. - Section 1 : Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

III. - Section 2 : Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles.

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S). Le coefficient d'occupation du sol est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. (La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors-cœuvre de la construction).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnement

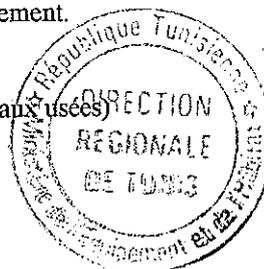
Article 13 : Espaces libres et plantations.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors-cœuvres des planchers à la surface de la parcelle. (Y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est en dessus du sol).

Article 2 : Les pièces graphiques :

Les pièces graphiques qui constituent le dossier de lotissement sont :

- le plan topographique
- le plan de lotissement portant :
 - * numérotation, vocation et superficie des lots
 - * tracé des voiries et des aires de stationnement.
- le plan-masse
- le plan des réseaux relatif à :
 - * l'hydraulique urbaine (eaux pluviales, eaux usées)
 - * l'adduction d'eau potable
 - * l'alimentation électrique et le gaz
 - * le téléphone.



Titre II : Bases législatives et réglementaires

Article 1 : Les textes en vigueur :

Les dispositions arrêtées dans le présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumérés tels que modifiés ou complétés au moment de l'approbation du présent cahier des charges dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance :

- décret-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 65-5 du 12 février 1965, portant promulgation du code des droits réels, ensemble des textes qui l'on modifiée ou complétée.
- 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° 77-58 du 3 août 1977, portant approbation du code des télécommunications.
- loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'on modifiée ou complétée.
- loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement.
- loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- loi 95-36 du 17 avril 1995, portant création de l'office national des télécommunications.
- décret n° 91-1330 du 26 août 1991, portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- 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° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.
- arrêté du ministère 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.
- Plan d'aménagement de la Commune de La Goulette approuvé par décret n° 95-1496 du 19.08.95
- Le Plan d'aménagement de détail de la zone Nord-Est des Berges du lac approuvé par arrêté du Gouverneur de Tunis en date du 02 juillet 1998 .
- le cahier des charges de la STEG.

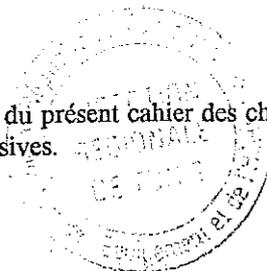
Article 2 : Assistance, contrôle et approbation :

La Société de Promotion du Lac de Tunis (S.P.L.T.) se tient à la disposition de tout acquéreur et/ou de son architecte pour expliquer, en cas de besoin les clauses du présent cahier des charges.

Afin d'assurer la conformité des constructions à édifier aux prescriptions du présent cahier des charges, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord préalable de la Société de Promotion du Lac de Tunis puis à l'approbation des services publics compétents, dont le visa doit figurer sur l'ensemble des plans et pièces écrites.

Article 3 : Insertion :

L'obligation du respect de l'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement insérée dans tous les actes relatifs aux aliénations successives.



Titre III : Obligations à la charge du lotisseur

Article 1 : 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 2 : Conditions d'exploitation des lots :

La Société de Promotion du Lac de Tunis exploitera le lotissement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 3 : Piquetage des lots :

Le lotisseur s'engage à faire effectuer le piquetage des lots par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre agréé.

Article 4 : Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public :

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, la S.P.L.T. aura la charge de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques 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. Elle pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt ou installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés.

Article 5 : Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage public :

Les affectations prévues pour les lots destinés aux équipements et espaces publics doivent être respectées, et en aucun cas, le lotisseur ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

Article 6 : 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.

Cette clause ne dispense pas le lotisseur, les concepteurs et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuelles et civiles, conformément à la législation en vigueur.

Article 7 : Voiries, réseaux divers et aménagement :

Le lotisseur 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.

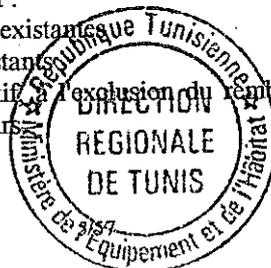
Article 8 : Réalisation des travaux par tranche :

Les travaux d'aménagement seront réalisés en deux niveaux, préliminaires et définitives, telles que définies ci-dessous.

A. Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement :

1. - mise en état du sol et terrassement :

- * démolition des constructions existantes
- * déplacement des réseaux existants
- * terrassement d'intérêt collectif, l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots qui sont à la charge des acquéreurs



2. voirie :

Tous les travaux de voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes :

- * ouverture des plates-formes de toutes les voies.
- * fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parcs de stationnement, nécessaires à l'exploitation des lots

3. - assainissement :

Tous les travaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

4. - eau potable :

Tous les travaux de conduite de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

5. - électricité et gaz :

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension avec l'installation des équipements d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou souterrain est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concernée.

Le lotisseur doit tenir compte de l'alimentation en gaz soit par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce, en accord avec le collectivité locale et l'intervenant concernés.

6. - télécommunication :

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

7. - espaces verts :

L'aménagement et la plantation des espaces verts prévus sur le plan de lotissement ci-annexé seront entamés par le lotisseur au cours de la première saison de plantation suivant l'approbation du lotissement et seront achevés avec la réalisation des travaux d'aménagement définitif du lotissement.

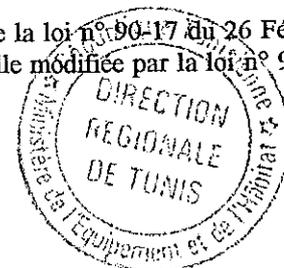
B. Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :

- * remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs,
- * finition des trottoirs et pose des bordures,
- * exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement;
- * aménagement des passages piétons,
- * pose des candélabres,
- * plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain,
- * achèvement de la plantation des espaces verts,
- * aménagement des aires de jeux,
- * stabilisation des talus.

Article 9 : Contrat de vente :

Le présent cahier des charges et le plan de lotissement sont définis comme documents contractuels entre la S.P.L.T. qui agit en tant que lotisseur et l'acquéreur qui déclare en avoir pris connaissance du contrat de vente.

Les contrats de vente et promesses de vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 90-17 du 26 Février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière telle modifiée par la loi n° 91-76 du 2 Août 1991 et par la loi des finances pour l'année 1992.



Article 10 : Origine de propriété :

Cf. titres fonciers.

Article 11 : Découverte d'objets 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 approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 12 : Aménagement spécifique :

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.

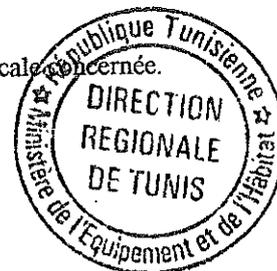
Article 13 : Bornage des lots :

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

Article 14 : Réception définitive :

Le lotisseur doit, à l'occasion de la réception définitive des travaux de la part des entrepreneurs, remettre à la collectivité locale concernée un plan de bornage du lotissement et un plan de récolement 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 : Obligations à la charge des acquéreurs

Article 1 : Engagement :

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

Article 2 : Morcellement :

Les acquéreurs et le lotisseur s'engagent à ne jamais morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement.

Article 3 : 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 séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Article 4 : Autorisations :

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

Article 5 : Maintien de l'affectation des lots :

L'acquéreur est tenu de maintenir l'affectation du lot 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 de lotissement de nature à y inclure des activités non agréées, ne peut être autorisée que si elle est prévue par les dispositions du cahier des charges et celles de l'article 65 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 6 : 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 cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

Article 7 : 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 habitants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 8 : Délais d'exécution des travaux :

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la date de prise en possession du terrain. Il doit les achever dans un délai de trois ans à dater du commencement des travaux.

En tout état de cause, l'acquéreur est tenu de clôturer son terrain à la limite de la voie publique dans un délai n'excédant pas un an à partir du piquetage des lots par la S.P.L.T. et notification par cette dernière à l'acquéreur. Cette clôture sera constituée par un mur bahut de 0.80 m de hauteur comptée à partir de la cote trottoir.



Faute par l'acquéreur ou ses ayants droits, d'avoir exécuté les travaux de construction dans les délais prévus par le premier paragraphe du présent article, il sera tenu de participer, à compter de l'expiration de ces délais, aux frais d'entretien et de maintenance du lotissement, proportionnellement à la superficie de son terrain. Cette contribution est fixée à un dinar par mètre carré par an. Cette contribution est majorée de 5% par an.

Cette obligation cessera de peser sur l'acquéreur, dès la présentation du procès-verbal de récolement certifiant l'exécution intégrale des travaux conformément aux plans et aux dispositions du présent cahier des charges.

Faute par l'acquéreur d'avoir achevé les travaux de construction dans le délai de trois ans à compter de la fin de la cinquième année de sa mise en possession du terrain par la S.P.L.T, ou de la signature du contrat de vente par celle-ci, le contrat de vente est résolu de plein droit sans qu'il soit besoin à aucune mise en demeure, la S.P.L.T. est en droit de reprendre le terrain par simple décision de référé sans que l'acquéreur puisse prétendre à une indemnité quelconque au titre de cette résolution autre que la restitution du prix de vente indiqué dans le contrat de vente.

Les dispositions du présent article ainsi que celles du présent cahier des charges, sont opposables à l'un quelconque des propriétaires entre les mains duquel se trouve le lot de terrain et ce, au même titre que le premier acquéreur.

L'acquéreur est tenu de réparer les dommages qu'il pourrait occasionner à l'infrastructure du lotissement et ce, conformément à la législation en vigueur.

Article 9 : 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 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, après accord de la S.P.L.T., 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 aménagements à la charge du lotisseur conformément au plan de lotissement.

Article 10 : Règlement d'hygiène et de voirie :

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

En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant.

Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement 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 appliquées par les services concernés.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble du secteur semi-collectif et dans les opérations d'ensemble.

Une loge concierge sera nécessairement prévue au sein des bâtiments destinés à l'habitat pour un nombre de logements supérieur ou égal à quatre (4).



Article 11 : Voirie, réseaux divers et aménagements 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 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. Il aura aussi la charge de réaliser son bateau d'accès au garage de sa construction.

Les lots de terrain étant fournis en électricité, gaz, téléphonie, eau et en accès au réseau d'assainissement en capacités établies selon des études réalisées et approuvées par les services publics concernés, l'acquéreur assurera, à sa charge, la fourniture de quantités supplémentaires de ses prestations à son lot.

Article 12 : Dégradation de l'état des équipements :

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

Article 13 : 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 14 : 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 approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 15 : Normes d'aspect architectural :

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage, il doit toutefois être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique.

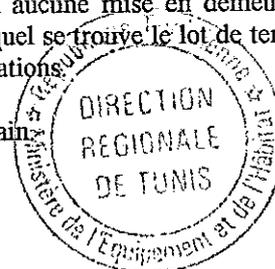
Le permis de bâtir peut :

- être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- n'être accordé que sous condition du respect des dispositions générales définies Titre II article 11 du règlement d'urbanisme du plan d'aménagement de détail de la zone Nord-Est des berges du lac de Tunis et des dispositions particulières définies dans le règlement d'urbanisme du présent plan de lotissement.

Article 16 : Clause résolutoire :

Le contrat de vente est résolu de plein droit sans qu'il soit besoin à aucune mise en demeure, en cas d'inexécution par l'un quelconque des propriétaires entre les mains duquel se trouve le lot de terrain et ce, au même titre que le premier acquéreur de l'une quelconque de ses obligations.

La S.P.L.T. est en droit de demander par voie de référé la reprise du terrain.



DEUXIEME PARTIE :

REGLEMENT D'URBANISME



Titre I : Dispositions générales

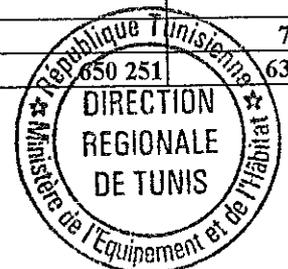
Article 1 : Champ d'application territoriale :

Le présent règlement d'urbanisme dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques ou morales de droit public ou privé s'applique à la zone dite les Jardins du Lac de la Société de Promotion du Lac de Tunis telle que délimitée dans le plan de lotissement.

Article 2 : Classification des lots selon leur vocation :

Le présent lotissement comprend 636 lots répartis comme suit :

Lotissement les Jardins du Lac	CUF	Surface des secteurs (m2)	Surface nette des lots (m2)	Surface nette/ secteur (m2)	Nombre de lots
Zone d'Habitat					
Habitat individuel	0,6	283 531	283 531		424
Habitat semi-collectif HSC	1,75	211 687	211 687		101
Habitat collectif HC	2,2	29 968	29 968		12
Sous total (Habitat)				525 186	537
Equipements publics					
Equipements publics (Etat)		23 910	23 910		6
Equipements publics (privés)		2 977	2 977		4
Sous total Equipements publics				26 887	10
Animation faible densité					
Animation faible densité	0,15	30 315	30 315		10
Terrain de sport	0,05	7 815	7 815		1
Gymnase	0,35	2 538	2 538		1
Tennis Club	0,2	3 590	3 590		1
Courts de Tennis	0,05	30 990	30 990		1
Club Nautique	0,15	5 298	5 298		1
espaces verts équipés	0,05	17 632	17 632		2
Sous total Animation				98 178	17
Jardins publics et places		57 797			33
Station de pompage (ONAS)		1 031			3
Parking		35 078			8
Corniche		23 660			
Poste de distribution		990			24
Poste de coupure		156			3
Poste détente Gaz		144			1
Voirie principale & Esp Pub,		295 661			
TOTAL GENERAL		1 064 768	650 251		72
					636



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

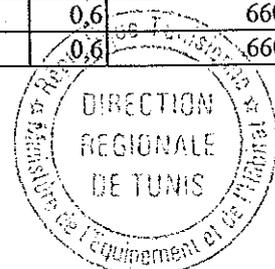
Cahier des Charges

Novembre 2000

Nomenclature des lots

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
1	1.1.1 / HI	0,6	588
2	1.1.2 / HI	0,6	598
3	1.1.3 / HI	0,6	853
4	1.1.4 / HI	0,6	660
5	1.1.5 / HI	0,6	847
6	1.1.6 / HI	0,6	660
7	1.1.7 / HI	0,6	660
8	1.1.8 / HI	0,6	847
9	1.1.9 / HI	0,6	660
10	1.1.10 / HI	0,6	853
11	1.1.11 / HI	0,6	598
12	1.1.12 / HI	0,6	588
13	1.2.1 / HI	0,6	574
14	1.2.2 / HI	0,6	640
15	1.2.3 / HI	0,6	640
16	1.2.4 / HI	0,6	574
17	1.2.5 / HI	0,6	645
18	1.2.6 / HI	0,6	830
19	1.2.7 / HI	0,6	830
20	1.2.8 / HI	0,6	645
21	2.1.1 / HI	0,6	509
22	2.1.2 / HI	0,6	521
23	2.1.3 / HI	0,6	521
24	2.1.4 / HI	0,6	521
25	2.1.5 / HI	0,6	521
26	2.1.6 / HI	0,6	521
27	2.1.7 / HI	0,6	521
28	2.1.8 / HI	0,6	521
29	2.1.9 / HI	0,6	521
30	2.1.10 / HI	0,6	540
31	2.1.11 / HI	0,6	594
32	2.1.12 / HI	0,6	509
33	2.1.13 / HI	0,6	521
34	2.1.14 / HI	0,6	521
35	2.1.15 / HI	0,6	521
36	2.1.16 / HI	0,6	521
37	2.1.17 / HI	0,6	521
38	2.1.18 / HI	0,6	521
39	2.1.19 / HI	0,6	521
40	2.1.20 / HI	0,6	521

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
41	2.1.21 / HI	0,6	609
42	2.2.1 / HI	0,6	761
43	2.2.2 / HI	0,6	761
44	2.2.3 / HI	0,6	773
45	2.2.4 / HI	0,6	761
46	2.2.5 / HI	0,6	761
47	2.2.6 / HI	0,6	773
48	2.3.1 / HI	0,6	516
49	2.3.2 / HI	0,6	917
50	2.3.3 / HI	0,6	527
51	2.3.4 / HI	0,6	517
52	2.3.5 / HI	0,6	582
53	2.3.6 / HI	0,6	470
54	2.3.7 / HI	0,6	905
55	2.3.8 / HI	0,6	580
56	2.4.1 / HI	0,6	582
57	2.4.2 / HI	0,6	471
58	2.4.3 / HI	0,6	499
59	2.4.4 / HI	0,6	846
60	2.4.5 / HI	0,6	488
61	2.4.6 / HI	0,6	535
62	2.4.7 / HI	0,6	905
63	2.4.8 / HI	0,6	470
64	2.5.3 / HI	0,6	822
65	2.5.4 / HI	0,6	822
66	2.5.5 / HI	0,6	567
67	2.5.6 / HI	0,6	569
68	2.5.7 / HI	0,6	888
69	2.5.8 / HI	0,6	573
70	2.5.9 / HI	0,6	937
71	2.6.1 / HI	0,6	649
72	2.6.2 / HI	0,6	660
73	2.6.3 / HI	0,6	660
74	2.6.4 / HI	0,6	660
75	2.6.5 / HI	0,6	660
76	2.6.6 / HI	0,6	649
77	2.6.7 / HI	0,6	649
78	2.6.8 / HI	0,6	660
79	2.6.9 / HI	0,6	660
80	2.6.10 / HI	0,6	660



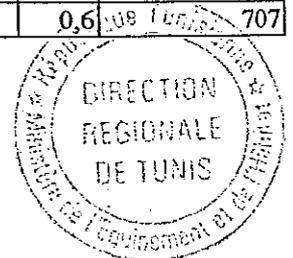
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
81	2.6.11 / HI	0,6	660
82	2.6.12 / HI	0,6	649
83	2.7.1 / HI	0,6	534
84	2.7.2 / HI	0,6	510
85	2.7.3 / HI	0,6	875
86	2.7.4 / HI	0,6	510
87	2.7.5 / HI	0,6	504
88	2.7.6 / HI	0,6	507
89	2.7.7 / HI	0,6	470
90	2.7.8 / HI	0,6	859
91	2.8.1 / HI	0,6	537
92	2.8.2 / HI	0,6	549
93	2.8.3 / HI	0,6	549
94	2.8.4 / HI	0,6	538
95	2.8.5 / HI	0,6	925
96	2.8.6 / HI	0,6	630
97	2.8.7 / HI	0,6	567
98	2.8.8 / HI	0,6	597
99	2.8.9 / HI	0,6	597
100	2.8.10 / HI	0,6	597
101	2.8.11 / HI	0,6	597
102	2.8.12 / HI	0,6	597
103	2.8.13 / HI	0,6	585
104	2.8.14 / HI	0,6	547
105	2.8.15 / HI	0,6	549
106	2.8.16 / HI	0,6	549
107	2.8.17 / HI	0,6	549
108	2.8.18 / HI	0,6	549
109	2.8.19 / HI	0,6	514
110	2.8.20 / HI	0,6	512
111	2.8.21 / HI	0,6	811
112	2.8.22 / HI	0,6	567
113	2.8.23 / HI	0,6	597
114	2.8.24 / HI	0,6	597
115	2.8.25 / HI	0,6	597
116	2.8.26 / HI	0,6	597
117	2.8.27 / HI	0,6	597
118	2.8.28 / HI	0,6	585
119	2.9.1 / HI	0,6	664
120	2.9.2 / HI	0,6	677
121	2.9.3 / HI	0,6	677
122	2.9.4 / HI	0,6	677
123	2.9.6 / HI	0,6	702

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
124	2.9.7 / HI	0,6	750
125	2.9.8 / HI	0,6	738
126	2.9.9 / HI	0,6	664
127	2.9.10 / HI	0,6	677
128	2.9.11 / HI	0,6	677
129	2.9.12 / HI	0,6	677
130	2.9.14 / HI	0,6	702
131	2.9.15 / HI	0,6	750
132	2.9.16 / HI	0,6	738
133	2.10.1 / HI	0,6	707
134	2.10.2 / HI	0,6	622
135	2.10.3 / HI	0,6	707
136	2.10.4 / HI	0,6	904
137	2.10.5 / HI	0,6	904
138	2.10.6 / HI	0,6	707
139	2.10.7 / HI	0,6	622
140	2.10.8 / HI	0,6	707
141	2.10.9 / HI	0,6	904
142	2.10.10 / HI	0,6	904
143	2.11.1 / HI	0,6	707
144	2.11.2 / HI	0,6	622
145	2.11.3 / HI	0,6	707
146	2.11.4 / HI	0,6	904
147	2.11.5 / HI	0,6	904
148	2.11.6 / HI	0,6	707
149	2.11.7 / HI	0,6	622
150	2.11.8 / HI	0,6	707
151	2.11.9 / HI	0,6	904
152	2.11.10 / HI	0,6	904
153	2.12.1 / HI	0,6	707
154	2.12.2 / HI	0,6	622
155	2.12.3 / HI	0,6	707
156	2.12.4 / HI	0,6	904
157	2.12.5 / HI	0,6	904
158	2.12.6 / HI	0,6	707
159	2.12.7 / HI	0,6	622
160	2.12.8 / HI	0,6	707
161	2.12.9 / HI	0,6	904
162	2.12.10 / HI	0,6	904
163	3.4.1 / HI	0,6	707
164	3.4.2 / HI	0,6	904
165	3.4.3 / HI	0,6	904
166	3.4.4 / HI	0,6	707



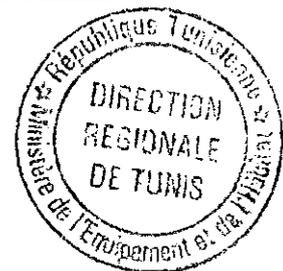
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
167	3.4.5 / HI	0,6	622
168	3.4.6 / HI	0,6	707
169	3.4.7 / HI	0,6	904
170	3.4.8 / HI	0,6	904
171	3.4.9 / HI	0,6	707
172	3.4.10 / HI	0,6	622
173	3.5.1 / HI	0,6	500
174	3.5.2 / HI	0,6	512
175	3.5.3 / HI	0,6	512
176	3.5.4 / HI	0,6	500
177	3.6.1 / HI	0,6	596
178	3.6.2 / HI	0,6	750
179	3.6.3 / HI	0,6	750
180	3.6.4 / HI	0,6	596
181	3.6.5 / HI	0,6	750
182	3.6.6 / HI	0,6	750
183	4.1.1 / HI	0,6	738
184	4.1.2 / HI	0,6	751
185	4.1.3 / HI	0,6	751
186	4.1.4 / HI	0,6	738
187	4.1.5 / HI	0,6	751
188	4.1.6 / HI	0,6	751
189	4.2.1 / HI	0,6	648
190	4.2.2 / HI	0,6	660
191	4.2.3 / HI	0,6	660
192	4.2.4 / HI	0,6	648
193	4.2.5 / HI	0,6	648
194	4.2.6 / HI	0,6	660
195	4.2.7 / HI	0,6	660
196	4.2.8 / HI	0,6	648
197	4.3.1 / HI	0,6	648
198	4.3.2 / HI	0,6	660
199	4.3.3 / HI	0,6	660
200	4.3.4 / HI	0,6	648
201	4.3.5 / HI	0,6	648
202	4.3.6 / HI	0,6	660
203	4.3.7 / HI	0,6	660
204	4.3.8 / HI	0,6	648
205	4.4.1 / HI	0,6	652
206	4.4.2 / HI	0,6	550
207	4.4.3 / HI	0,6	550
208	4.4.4 / HI	0,6	671

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
209	4.4.5 / HI	0,6	552
210	4.4.6 / HI	0,6	644
211	4.4.7 / HI	0,6	524
212	4.5.1 / HI	0,6	671
213	4.5.2 / HI	0,6	550
214	4.5.3 / HI	0,6	550
215	4.5.4 / HI	0,6	652
216	4.5.5 / HI	0,6	555
217	4.5.6 / HI	0,6	580
218	4.5.7 / HI	0,6	584
219	4.6.1 / HI	0,6	640
220	4.6.2 / HI	0,6	592
221	4.6.3 / HI	0,6	759
222	4.6.4 / HI	0,6	768
223	4.6.5 / HI	0,6	768
224	4.6.6 / HI	0,6	768
225	4.6.7 / HI	0,6	756
226	4.6.8 / HI	0,6	756
227	4.6.9 / HI	0,6	768
228	4.6.10 / HI	0,6	768
229	4.6.11 / HI	0,6	768
230	4.6.12 / HI	0,6	768
231	4.6.13 / HI	0,6	574
232	4.7.1 / HI	0,6	662
233	4.7.2 / HI	0,6	674
234	4.7.3 / HI	0,6	674
235	4.7.4 / HI	0,6	674
236	4.7.5 / HI	0,6	674
237	4.7.6 / HI	0,6	661
238	4.7.7 / HI	0,6	662
239	4.7.8 / HI	0,6	674
240	4.7.9 / HI	0,6	674
241	4.7.10 / HI	0,6	674
242	4.7.11 / HI	0,6	674
243	4.7.12 / HI	0,6	661
244	4.8.1 / HI	0,6	720
245	4.8.2 / HI	0,6	733
246	4.8.3 / HI	0,6	733
247	4.8.4 / HI	0,6	733
248	4.8.5 / HI	0,6	733
249	4.8.6 / HI	0,6	733
250	4.8.7 / HI	0,6	733



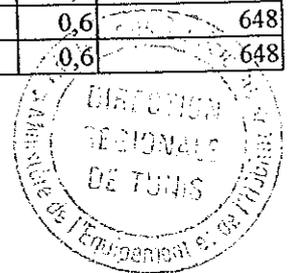
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
251	4.8.8 / HI	0,6	720
252	4.8.9 / HI	0,6	720
253	4.8.10 / HI	0,6	733
254	4.8.11 / HI	0,6	733
255	4.8.12 / HI	0,6	733
256	4.8.13 / HI	0,6	733
257	4.8.14 / HI	0,6	733
258	4.8.15 / HI	0,6	733
259	4.8.16 / HI	0,6	720
260	4.9.1 / HI	0,6	594
261	4.9.2 / HI	0,6	607
262	4.9.3 / HI	0,6	607
263	4.9.4 / HI	0,6	607
264	4.9.5 / HI	0,6	607
265	4.9.6 / HI	0,6	607
266	4.9.7 / HI	0,6	607
267	4.9.8 / HI	0,6	594
268	4.9.9 / HI	0,6	605
269	4.9.10 / HI	0,6	607
270	4.9.11 / HI	0,6	607
271	4.9.12 / HI	0,6	607
272	4.9.13 / HI	0,6	607
273	4.9.14 / HI	0,6	607
274	4.9.15 / HI	0,6	607
275	4.9.16 / HI	0,6	605
276	4.10.1 / HI	0,6	831
277	4.10.2 / HI	0,6	600
278	4.10.3 / HI	0,6	600
279	4.10.4 / HI	0,6	588
280	4.10.5 / HI	0,6	588
281	4.10.6 / HI	0,6	1183
282	4.10.7 / HI	0,6	628
283	4.10.8 / HI	0,6	628
284	4.10.9 / HI	0,6	628
285	4.10.10 / HI	0,6	615
286	4.10.11 / HI	0,6	1 255
287	4.10.12 / HI	0,6	1 255
288	4.10.13 / HI	0,6	1 255
289	4.10.14 / HI	0,6	1 255
290	4.10.15 / HI	0,6	628
291	4.10.16 / HI	0,6	628
292	4.10.17 / HI	0,6	628

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
293	4.10.18 / HI	0,6	626
294	5.1.1 / HI	0,6	595
295	5.1.2 / HI	0,6	571
296	5.1.3 / HI	0,6	635
297	5.1.4 / HI	0,6	591
298	5.1.5 / HI	0,6	656
299	5.1.6 / HI	0,6	643
300	5.1.7 / HI	0,6	585
301	5.1.8 / HI	0,6	551
302	5.1.9 / HI	0,6	802
303	5.1.10 / HI	0,6	557
304	5.1.11 / HI	0,6	840
305	5.1.12 / HI	0,6	591
306	5.1.13 / HI	0,6	656
307	5.1.14 / HI	0,6	643
308	5.2.1 / HI	0,6	664
309	5.2.2 / HI	0,6	676
310	5.2.3 / HI	0,6	676
311	5.2.4 / HI	0,6	676
312	5.2.5 / HI	0,6	701
313	5.2.6 / HI	0,6	750
314	5.2.7 / HI	0,6	738
315	5.2.8 / HI	0,6	664
316	5.2.9 / HI	0,6	676
317	5.2.10 / HI	0,6	676
318	5.2.11 / HI	0,6	676
319	5.2.13 / HI	0,6	701
320	5.2.14 / HI	0,6	750
321	5.2.15 / HI	0,6	738
322	5.3.1 / HI	0,6	648
323	5.3.2 / HI	0,6	660
324	5.3.3 / HI	0,6	660
325	5.3.4 / HI	0,6	648
326	5.3.5 / HI	0,6	648
327	5.3.6 / HI	0,6	660
328	5.3.7 / HI	0,6	660
329	5.3.8 / HI	0,6	648
330	5.4.1 / HI	0,6	648
331	5.4.2 / HI	0,6	660
332	5.4.3 / HI	0,6	660
333	5.4.4 / HI	0,6	648
334	5.4.5 / HI	0,6	648



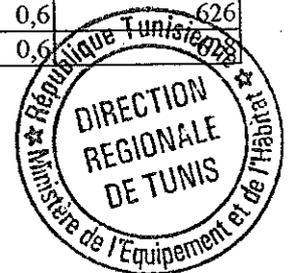
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
335	5.4.6 / HI	0,6	660
336	5.4.7 / HI	0,6	660
337	5.4.8 / HI	0,6	648
338	5.5.1 / HI	0,6	872
339	5.5.2 / HI	0,6	684
340	5.5.3 / HI	0,6	690
341	5.5.4 / HI	0,6	690
342	5.5.5 / HI	0,6	694
343	5.5.6. / HI	0,6	579
344	5.5.7 / HI	0,6	761
345	5.5.8 / HI	0,6	819
346	5.5.9 / HI	0,6	819
347	5.5.10 / HI	0,6	580
348	5.5.11 / HI	0,6	634
349	5.6.1 / HI	0,6	652
350	5.6.2 / HI	0,6	550
351	5.6.3 / HI	0,6	550
352	5.6.4 / HI	0,6	671
353	5.6.5 / HI	0,6	585
354	5.6.6 / HI	0,6	580
355	5.6.7 / HI	0,6	556
356	5.7.1 / HI	0,6	671
357	5.7.2 / HI	0,6	550
358	5.7.3 / HI	0,6	550
359	5.7.4 / HI	0,6	652
360	5.7.5 / HI	0,6	556
361	5.7.6 / HI	0,6	580
362	5.7.7 / HI	0,6	585
363	5.8.1 / HI	0,6	537
364	5.8.2 / HI	0,6	550
365	5.8.3 / HI	0,6	537
366	5.8.4 / HI	0,6	537
367	5.8.5 / HI	0,6	550
368	5.8.6 / HI	0,6	537
369	5.9.1 / HI	0,6	517
370	5.9.2 / HI	0,6	891
371	5.9.3 / HI	0,6	600
372	5.9.4 / HI	0,6	600
373	5.9.5 / HI	0,6	600
374	5.9.6 / HI	0,6	600
375	5.9.7 / HI	0,6	964
376	5.9.8 / HI	0,6	580

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
377	5.9.9 / HI	0,6	551
378	5.9.10 / HI	0,6	580
379	5.9.11 / HI	0,6	568
380	5.9.12 / HI	0,6	668
381	5.9.13 / HI	0,6	600
382	5.9.14 / HI	0,6	600
383	5.9.15 / HI	0,6	600
384	5.9.16 / HI	0,6	600
385	5.9.17 / HI	0,6	600
386	5.9.18 / HI	0,6	600
387	5.9.19 / HI	0,6	600
388	5.9.20 / HI	0,6	600
389	5.9.21 / HI	0,6	597
390	5.9.22 / HI	0,6	754
391	5.9.23 / HI	0,6	589
392	5.9.24 / HI	0,6	620
393	5.9.25 / HI	0,6	608
394	5.10.1 / HI	0,6	556
395	5.10.2 / HI	0,6	599
396	5.10.3 / HI	0,6	612
397	5.10.4 / HI	0,6	612
398	5.10.5 / HI	0,6	587
399	5.10.6 / HI	0,6	575
400	5.10.7 / HI	0,6	584
401	5.10.8 / HI	0,6	500
402	5.10.9 / HI	0,6	662
403	5.10.10 / HI	0,6	607
404	5.10.11 / HI	0,6	943
405	5.10.12 / HI	0,6	578
406	5.10.13 / HI	0,6	584
407	5.11.1 / HI	0,6	588
408	5.11.2 / HI	0,6	588
409	5.11.3 / HI	0,6	600
410	5.11.4 / HI	0,6	600
411	5.11.5 / HI	0,6	831
412	5.11.6 / HI	0,6	1183
413	5.11.7 / HI	0,6	617
414	5.11.8 / HI	0,6	628
415	5.11.9 / HI	0,6	628
416	5.11.10 / HI	0,6	628
417	5.11.11 / HI	0,6	626
418	5.11.12 / HI	0,6	628



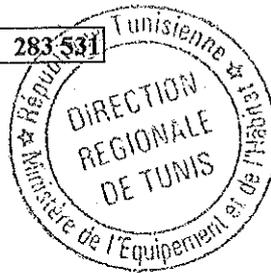
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

419	5.11.13 / HI	0,6	628
420	5.11.14 / HI	0,6	628
421	5.11.15 / HI	0,6	1 255
422	5.11.16 / HI	0,6	1 255
423	5.11.17 / HI	0,6	1 255
424	5.11.18 / HI	0,6	1 252

	Sous Total lots HI		283 531
--	---------------------------	--	----------------



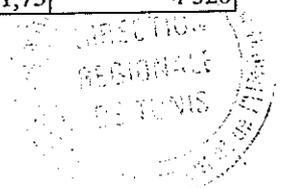
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
1	1.3.1 / HSC	1,75	2 027
2	1.3.2 / HSC	1,75	2 098
3	1.3.3 / HSC	1,75	2 079
4	1.3.4 / HSC	1,75	2 079
5	1.3.5 / HSC	1,75	2 100
6	1.3.6 / HSC	1,75	2 100
7	1.3.7 / HSC	1,75	2 100
8	1.3.8 / HSC	1,75	2 100
9	1.3.9 / HSC	1,75	2 100
10	1.4.1 / HSC	1,75	1 901
11	1.4.2 / HSC	1,75	1 901
12	1.4.3 / HSC	1,75	1 901
13	1.4.4 / HSC	1,75	1 901
14	1.4.5 / HSC	1,75	1 889
15	1.4.6 / HSC	1,75	2 117
16	1.4.7 / HSC	1,75	2 824
17	1.4.8 / HSC	1,75	2 733
18	1.4.9 / HSC	1,75	2 691
19	1.4.10 / HSC	1,75	1 534
20	1.5.1 / HSC	1,75	1 534
21	1.5.2 / HSC	1,75	1 199
22	1.5.3 / HSC	1,75	1 199
23	1.5.4 / HSC	1,75	1 191
24	1.5.5 / HSC	1,75	1 212
25	1.5.6 / HSC	1,75	1 279
26	1.5.7 / HSC	1,75	1 212
27	1.5.8 / HSC	1,75	1 212
28	1.5.9 / HSC	1,75	2 550
29	1.5.10 / HSC	1,75	2 460
30	1.6.1 / HSC	1,75	1 308
31	1.6.2 / HSC	1,75	1 354
32	1.6.3 / HSC	1,75	1 308
33	1.7.1 / HSC	1,75	1 308
34	1.7.2 / HSC	1,75	1 354
35	1.7.3 / HSC	1,75	1 308
36	1.8.1 / HSC	1,75	1 992
37	1.8.2 / HSC	1,75	3 061
38	1.8.3 / HSC	1,75	2 838
39	1.8.4 / HSC	1,75	2 529
40	1.8.5 / HSC	1,75	2 171
41	1.8.6 / HSC	1,75	3 285
42	1.9.1 / HSC	1,75	2 526
43	1.9.2 / HSC	1,75	2 559
44	1.9.3 / HSC	1,75	2 537
45	1.9.4 / HSC	1,75	2 559
46	2.13.1 / HSC	1,75	1 610
47	2.13.2 / HSC	1,75	1 500
48	2.13.3 / HSC	1,75	1 500

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
49	2.13.4 / HSC	1,75	1 847
50	2.13.5 / HSC	1,75	2 018
51	2.14.1 / HSC	1,75	1 633
52	2.14.2 / HSC	1,75	1 500
53	2.14.3 / HSC	1,75	1 500
54	2.14.4 / HSC	1,75	1 613
55	2.14.5 / HSC	1,75	2 027
56	2.15.1 / HSC	1,75	1 818
57	2.15.2 / HSC	1,75	1 500
58	2.15.3 / HSC	1,75	1 500
59	2.15.4 / HSC	1,75	1 615
60	2.15.5 / HSC	1,75	2 023
61	3.1.1 / HSC	1,75	1 635
62	3.1.2 / HSC	1,75	1 500
63	3.1.3 / HSC	1,75	1 500
64	3.1.4 / HSC	1,75	1 797
65	3.1.5 / HSC	1,75	2 023
66	3.2.1 / HSC	1,75	1 183
67	3.2.2 / HSC	1,75	1 227
68	3.2.3 / HSC	1,75	1 233
69	3.2.4 / HSC	1,75	1 188
70	3.2.5 / HSC	1,75	1 210
71	3.3.1 / HSC	1,75	1 480
72	3.3.2 / HSC	1,75	2 170
73	3.3.3 / HSC	1,75	1 996
74	3.3.4 / HSC	1,75	1 659
75	3.3.5 / HSC	1,75	1 492
76	3.3.6 / HSC	1,75	1 480
77	3.6.7 / HSC	1,75	1 500
78	3.6.8 / HSC	1,75	1 488
79	4.1.7 / HSC	1,75	1 500
80	4.1.8 / HSC	1,75	1 488
81	6.1.1 / HSC	1,75	4 346
82	6.1.2 / HSC	1,75	4 346
83	6.1.3 / HSC	1,75	3 644
84	6.1.4 / HSC	1,75	3 111
85	6.1.5 / HSC	1,75	3 111
86	6.1.6 / HSC	1,75	3 644
87	6.2.1 / HSC	1,75	4 037
88	6.2.2 / HSC	1,75	4 037
89	6.2.3 / HSC	1,75	1 612
90	6.2.4 / HSC	1,75	1 612
91	6.2.5 / HSC	1,75	1 630
92	6.3.1 / HSC	1,75	3 624
93	6.3.2 / HSC	1,75	3 111
94	6.3.3 / HSC	1,75	3 091
95	6.3.4 / HSC	1,75	3 603
96	6.3.5 / HSC	1,75	4 326



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
97	6.3.6 / HSC	1,75	4 326
98	6.4.1 / HSC	1,75	2 792
99	6.4.2 / HSC	1,75	1 880
100	6.4.3 / HSC	1,75	1 860
101	6.4.4 / HSC	1,75	2 771
	Sous Total HSC		211 687

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
1	6.5.1 / HC	2,2	1 284
2	6.5.2 / HC	2,2	3 104
3	6.5.3 / HC	2,2	3 104
4	6.5.4 / HC	2,2	1 284
5	6.5.5 / HC	2,2	3 104
6	6.5.6 / HC	2,2	3 104
7	6.5.7 / HC	2,2	3 104
8	6.5.8 / HC	2,2	3 104
9	6.5.9 / HC	2,2	1 284
10	6.5.10 / HC	2,2	3 104
11	6.5.11 / HC	2,2	3 104
12	6.5.12 / HC	2,2	1 284
	Sous Total HC		29 968

1	1.1.15 / EV2		19 795
2	1.3.11 / EV3		695
3	1.4.12 / EV4		639
4	1.4.11 / EV5		1 034
5	1.5.11 / EV6		1 307
6	1.6.4 / EV7		1 572
7	1.7.4 / EV8		1 572
8	3.6.10 / EV9		1 588
9	4.1.10 / EV10		1 524
10	6.1.7a / EV11a		556
11	6.1.7b / EV11b		838
12	6.1.8a / EV12a		556
13	6.1.8b / EV12b		838
14	6.5.13 / EV13		590
15	6.5.14 / EV14		590
16	6.5.15 / EV15		590
17	6.2.7 / EV16		900
18	6.5.16 / EV17		590
19	6.3.7a / EV18a		556
20	6.3.7b / EV18b		838
21	6.3.8a / EV19a		556
22	6.3.8b / EV19b		838
23	4.10.19 / EV20		148
24	5.11.19 / EV21		148
	Sous Total Esp Verts		38 858

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
1	7.1.17 / P1		23 308
2	7.1.18 / P2		390
3	7.1.19 / P3		2 443
4	6.4.10 / P4		1 780
5	6.2.9 / P5		1 780
6	6.4.11 / P6		1 780
7	6.2.10 / P7		1 780
8	7.1.20 / P8		1 817
	Sous Total Parkings		35 078

1	2.9.5 / JP1		2 767
2	5.2.17 / JP2		1 684
3	3.6.11 / JP3		2 081
4	4.1.11 / JP4		2 131
5	6.2.8 / JP5		2 233
6	6.4.8 / JP6		1 400
7	6.4.9 / JP7		215
8	2.5.10 / JP8		2332
9	6.5.17 / EV-PC1		4 096
	S/Total J. Publics		18 939

1	7.1.1 / AL	0,15	2 201
2	7.1.2 / AL	0,15	2 189
3	7.1.3 / AL	0,15	1 805
4	7.1.4 / AL	0,15	1 705
5	7.1.5 / AL	0,15	2 445
6	7.1.6 / AL	0,15	2 629
7	7.1.7 / AL	0,15	3 250
8	7.1.8 / AL	0,15	3 863
9	7.1.9 / AL	0,15	4 941
10	7.1.10 / AL	0,15	5 287
11	7.1.11 / Courts Tennis	0,05	30 990
12	7.1.12 / Tennis Club	0,2	3 590
13	7.1.13 / CN	0,15	5 298
14	1.1.13 / GS	0,35	2 538
15	1.1.14 / TS	0,05	7 815
16	7.1.15 / EVe1	0,05	7 091
17	7.1.16 / EVe22	0,05	10 541
	Sous Total Animations		98 178

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
1	4.1.12/SR2	0,6	375
2	2.9.13./SR1		
3	7.1.14 / SP5		
	S/Total Stations ONAS		1 031



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone V - Les Jardins du Lac

Cahier des Charges

Novembre 2000

1	1.3.10 / EE1	1,75	4 262
2	3.5.5 / EE2	1,75	12 522
3	6.2.6 / MC	1,75	1 630
4	6.4.5 / S	1,75	1 340
5	6.4.6 / J	1,75	2 816
6	6.4.7 / A	1,75	1 340
S/ Total Equip Publics			23 910

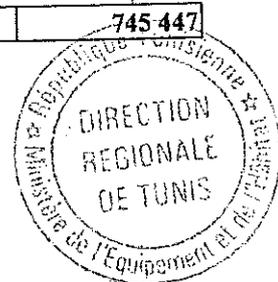
1	5.2.16 / CR1	0,6	676
2	3.6.9 / CR2	0,6	1 000
3	5.2.12 / JE1	0,6	676
4	4.1.9 / JE2	0,6	625
Sous Total Equip (Privés)			2 977

N°	Lot n°	CUF	Surface m2
1	NC 1		50
2	NC 2		50
3	NC 3		31
4	NC 4		41
5	NC 5		41
6	NC 6		41
7	NC 7		41
8	NC 8		41
9	NC 9		41
10	NC 10		41
11	NC 11		41
12	NC 12		49
13	NC 13		41
14	NC 14		41
15	NC 15		31
16	NC 16		41
17	NC 17		41
18	NC 18		41
19	NC 19		41
20	NC 20		41
21	NC 21		41
22	NC 22		41
23	NC 23		41
24	NC 24		41
S/ Total P. de distribution			990

1	C 1		52
2	C 2		52
3	C 3		52
S/ Total P. de coupure			156

1	Gaz		144
Sous Total P. détente gaz			144

Total Général	745 447
----------------------	----------------



Titre II :
Dispositions applicables aux lots selon leur vocation.

Chapitre I : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat individuel

Caractère de la zone :

C'est une zone affectée à l'habitat individuel à caractère de cité-jardins.

On entend par immeuble d'habitation à usage individuel, toute construction à rez-de-chaussée (R) ou à rez-de-chaussée et étage (R + 1) comportant un seul logement.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Types d'activités interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de cité-jardins du lotissement.
- les constructions à usage d'habitation semi-collective ou collective, bureaux et commerces.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation individuelle.
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés ainsi que les services nécessaires aux habitants du lotissement. (Les deux jardins d'enfants et les deux crèches sont soumis aux mêmes dispositions en matière de construction que celles de l'habitat individuel).

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, le lot doit avoir un accès à une voie publique.

Le raccordement de la voie privée de garage à la voie publique est autorisée à raison d'un seul accès (bateau) par lot.

Le tracé de la voie de raccordement et l'emplacement du bateau étant conditionnés par la présence des réseaux divers, du mobilier urbain, des bacs à fleurs et des arbres tiges sont soumis à autorisation de la Municipalité après avis favorable de la S.P.L.T..

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

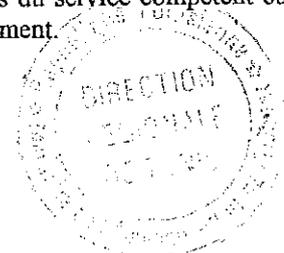
Article 4 : Desserte par les réseaux :

La S.P.L.T. réalise à sa charge les réseaux jusqu'à la limite des lots, suivant les caractéristiques définies en accord avec les services concernés.

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- réseau d'alimentation en eau potable,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- réseau d'alimentation en électricité,
- réseau d'alimentation au gaz,
- réseau de téléphonie.

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais engendrés par ce raccordement.



Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 460 m² et un front en façade sur voie publique de dix huit mètres (18 m.), exception faite pour les lots situés au niveau des angles matérialisant le changement de direction d'une voie.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques doit respecter quatre mètres (4 m) de retrait au minimum.

Toute construction doit également observer une marge de retrait de quatre mètres (4 m) par rapport à l'emprise d'un poste de transformation STEG s'il existe.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter quatre mètres (4 m) de retrait au minimum.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :

Sans objet.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder trente cinq pour cent (35 %) de la superficie du lot.

Au cas où la construction comprend au rez-de-chaussée un patio à ciel ouvert, c'est à dire une cour sans toiture, la superficie du patio sera comptabilisée à raison du tiers dans le calcul du C.O.S.

Le sous-sol ne doit pas dépasser l'emprise du bâtiment.

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

La hauteur de la construction comprenant un rez de chaussée et un étage (R + 1) peut atteindre neuf mètres (9 m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

Les éléments de superstructure tels que voûte, pyramide ou lanterneau ne doivent pas dépasser 1/10 ème de la hauteur du bâtiment.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage, il doit toutefois être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordé que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements.

Les matériaux utilisés dans la construction doivent obéir à la logique de la structure et les éléments de parements (pierre naturelle, carreaux de faïence ou de céramique, métal, bois ou verre) doivent être utilisés en nombre limité.

Les portes des garages doivent être réalisées en bois ou en éléments lisses.

11.2. Couleur de la maçonnerie.

Les maçonneries seront peintes en blanc ; au cas où l'architecte désire utiliser une autre couleur, il devra nécessairement le préciser dans les documents de permis de bâtir.

La couleur des boiseries et des ferronneries ainsi que celle des tuiles vernissées sera indiquée dans les documents de permis de bâtir.



11.3. Masse de la construction.

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction qui est obligatoirement unique.
Aucun garage, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier.
- Les escaliers extérieurs sont interdits.
- Les escaliers pour accéder à la terrasse sont interdits.
- Les canalisations apparentes sont interdites.
- Les appareils de climatisation et les panneaux solaires apparents sont interdits.
- L'utilisation des terrasses n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité pour des raisons d'entretien.
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

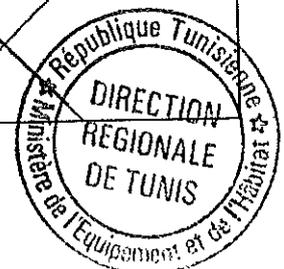
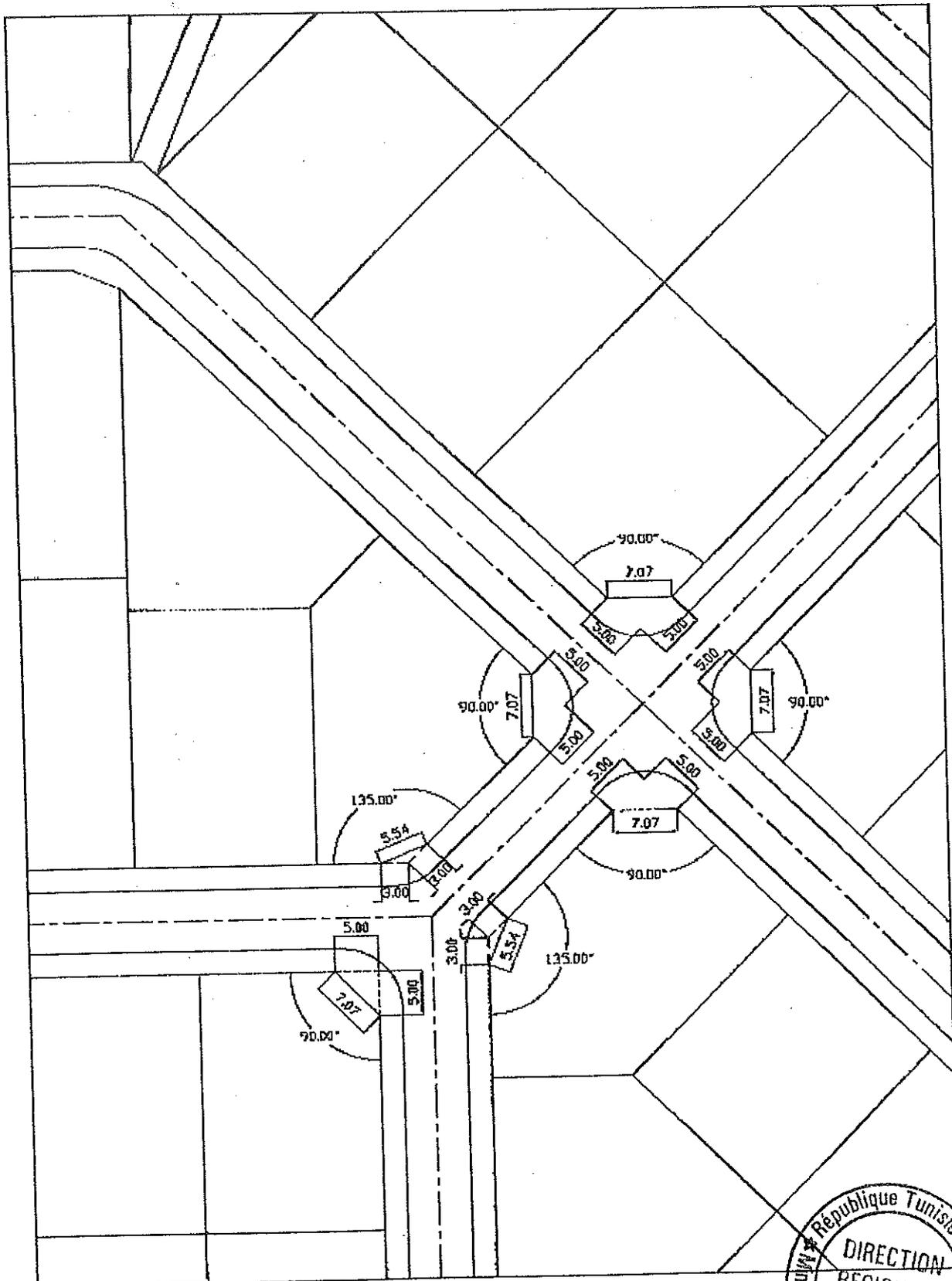
11.4. Clôtures.

- Clôture à la limite de la voie publique.
La clôture à la limite de la voie publique est matérialisée par un mur bahut de zéro mètre quatre vingt (0.80 m) de hauteur comptée à partir de la cote trottoir ;
 - * surmonté éventuellement d'un ouvrage à claire-voie, en ferronnerie, en boiserie ou en maçonnerie le tout ne dépassant pas deux mètres (2 m) et ne devant pas faire saillie sur le trottoir.
 - * habillé d'une haie vive (bougainvillier, Hibiscus, jasmin, etc. ...)
- Clôture sur les limites séparatives des lots.
Les clôtures sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :

hauteur unique	:	deux mètres (2 m) par rapport à la cote trottoir
technique de construction	:	maçonnerie enduite
peinture	:	couleur blanche



Figure 1 : Clôture sur angles à 90 et 135°



Article 12 : Stationnement :

- 12.1. Le stationnement des véhicules doit répondre à la norme d'une place par logement.
- 12.2. Le stationnement des véhicules est autorisé dans le sous-sol.
- 12.3. Le stationnement sur les zones de retrait est interdit.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Les équipements extérieurs en maçonnerie fixe (bancs, fontaine, pergola, barbecue) sont autorisés à condition de ne pas dépasser cinq pour cent (5 %) de la surface du lot et ne pas dépasser deux mètres cinquante (2.5 m) de hauteur et doivent respecter un retrait de deux (2) mètres par rapport aux limites du lot.

La construction d'une piscine est autorisée à condition que la plage de la piscine ne dépasse pas la cote seuil de la construction et respecter un retrait minimum de deux (2) mètres par rapport aux limites du lot ; le projet de piscine devra figurer dans les documents de permis de bâtir.

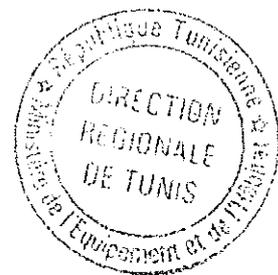
Pour assurer le caractère de cité-jardins, chaque lot devra être planté.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasse couverte, cave et garage dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieure à 1.20 m par rapport à la cote trottoir .

On entend par surface hors œuvres des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.



Chapitre 2 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat semi-collectif (HSC).

Caractère de la zone :

C'est une zone formée par des immeubles semi-collectifs.

On entend par immeuble d'habitation à usage semi-collectif toute construction comportant plusieurs logements possédés en régime de propriété avec des parties communes en copropriété, la gestion étant assurée par un syndic.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Types d'activités interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de cité-jardins du lotissement.
- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective.
- les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation semi-collective..
- Code HSC habitat semi-collectif :
Type de construction : immeuble composé de logements assemblés par groupes ; possibilité de duplex et demi niveaux R + 2 à R + 3.
- les lots dont la superficie est supérieure à 3500 m² peuvent faire l'objet d'opération d'ensemble sous condition du respect des clauses réglementaires du chapitre 7.
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- les commerces, les services, les bureaux et les hôtels.

Dans le cas où le programme est polyfonctionnel, l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit : commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logement ; une telle répartition étant nécessairement prévue du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs.

- Le programme peut être monofonctionnel en logement, bureaux, services et/ou hôtel, uniquement.
- Le programme monofonctionnel commerce est interdit.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie :

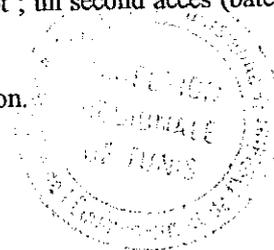
Pour être constructible, le lot doit avoir un accès à une voie publique.

L'accès aux immeubles et aux lots situés le long de la route régionale 33 E 2 est strictement interdit .

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous sol (garage) à la voie publique est autorisée à raison d'un accès (bateau) par lot ; un second accès (bateau) ne peut être autorisé que sur justifications techniques.

La (ou les) voie privée sera implantée à la limite séparative des lots.

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.



Article 4 : Desserte par les réseaux :

La S.P.L.T. réalise à sa charge les réseaux jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernées.

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- réseau d'alimentation en eau potable,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- réseau d'évacuation des eaux pluviales,
- réseau d'alimentation en électricité,
- réseau d'alimentation au gaz,
- réseau de téléphonie.

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais engendrés par ce raccordement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1000 m² et un front en façade sur voie publique de vingt cinq mètres (25 m.) au minimum.

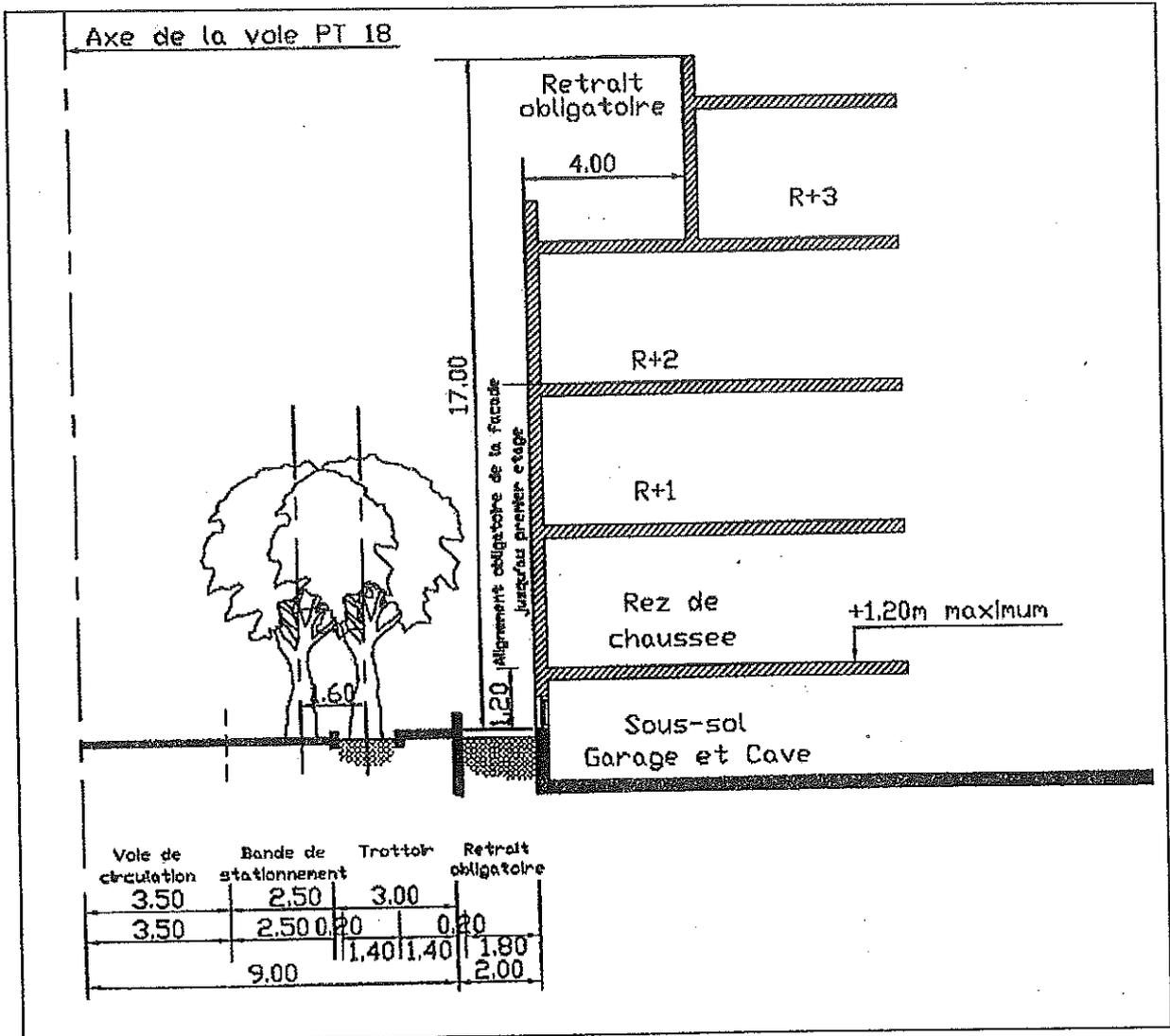
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics :

Les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulé "Plan de masse".
Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction (partie constructible).
- le ou les retraits obligatoires de deux mètres (2 m.) par rapport aux voies publiques sauf rues et places piétonnes. Ce retrait est traité de deux manières :
 - a) Rez-de-chaussée affecté à une activité autre que le logement. L'espace dégagé par ce retrait est nécessairement dallé, non clôturé et délimité par rapport à la limite de la voie publique par une bordure arasée matérialisant une empreinte au sol.
 - b) Rez-de-chaussée affecté aux logements.
L'espace dégagé par le retrait est dallé ou planté et peut être clôturé par un mur bahut ayant 0.60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0.80 mètre.
- l'alignement obligatoire des façades jusqu'au premier étage (R + 1) par rapport à la voie publique.
Cet alignement est indiqué au niveau du plan masse.
L'alignement doit être conçu de manière à affirmer les angles du bâtiment.
Dans le cas d'un programme monofonctionnel logement, l'alignement par rapport à la voie publique devient facultatif.
Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).



Figure 2 : Coupe sur façade principale



Retrait de 4 mètres pour le troisième étage obligatoire pour la façade de l'immeuble situé en face de lot d'habitat individuel. Le calage des niveaux est indiqué à titre indicatif.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter cinq mètres quarante (5.40 m) de retrait au minimum jusqu'à R + 2, (le retrait par rapport au poste transfo est de trois (3) mètres) le troisième niveau partiel étant implanté à sept mètres quarante (7.40 m) minimum. Une bande végétale de 1.20 m minimum doit être prévue le long des limites séparatives avec les voisins.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.



Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder cinquante pour cent (50 %) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S peut ne pas s'inscrire dans la bande constructible définie au niveau du plan masse sous réserve de respecter le retrait par rapport aux voisins et à la voirie publique et de l'alignement obligatoire.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur de la construction comprenant un rez de chaussée et trois étages (R + 3) peut atteindre dix sept mètres (17 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir. Pour les constructions réalisées à la limite d'un espace public le niveau 000 est celui de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de 25 mètres. Le troisième niveau doit être réalisé en retrait de quatre (4) mètres minimum par rapport à la limite d'implantation du bâtiment pour les façades donnant sur les lots d'habitation individuelle.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage, il doit toutefois être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordé que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements.

Les matériaux utilisés dans la construction doivent obéir à la logique de la structure et les éléments de parements (pierre naturelle, carreaux de faïence ou de céramique, métal, bois ou verre) doivent être utilisés en nombre limité.

11.1.1 Traitement des façades :

La façade, traitée en tant que surface présentant une profondeur en raison des percements et des saillies, définie par ses arêtes, ses angles, ses limites horizontales et verticales et ses franges, est l'objet d'un système de composition visant la continuité architecturale et l'intégration urbaine.

11.1.2 Ouvrages en saillie :

On appelle saillie toute partie de construction qui dépasse le gabarit-enveloppe.

→ sur la verticale du gabarit-enveloppe ;

ne sont pas autorisés :

- les conditionneurs d'air (ils doivent être intégrés dans la maçonnerie et faire partie de la composition de façade ; en aucun cas il ne peuvent être posés sur console).

sont autorisés :

- les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.10 m.
- les saillies de 1.20 m sont autorisées sur la voie et place publiques et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade.
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.80 m.
- les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3.50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m. ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade.
- les bow-windows et les ganariya situés à 3.50 m. au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.
- les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.

- sur la toiture ; sont autorisés :
les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3 m. et 10 % de la surface de la toiture.
- sur les espaces libres intérieurs et cours :
sont autorisés
Les saillies à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux et qu'une distance de 5.40 m minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative.
- Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1.20 m par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas trois (3) mètres.

11.1.3. Mitoyenneté :

Au cas où les constructions sont accolées sur la limite séparative des lots et les façades alignées, les planchers devront de préférence être à la même hauteur et les acrotères en continuité (dans le cadre opération d'ensemble).

11.1.4. Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; une plante grimpante peut l'habiller.

11.2. Couleur de la maçonnerie.

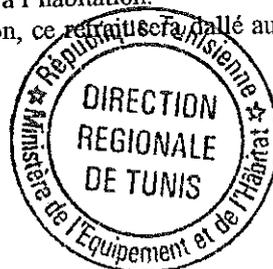
Les maçonneries seront peintes en blanc ; au cas où l'architecte désire utiliser une autre couleur, il devra nécessairement le préciser dans les documents de permis de bâtir.
La couleur des boiseries et des ferronneries ainsi que celle des tuiles vernissées sera indiquée dans les documents de permis de bâtir.

11.3. Masse de la construction.

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction.
Aucun garage, aucun sous-sol, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier.
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits.
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité pour raisons d'entretien.
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur du plancher ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

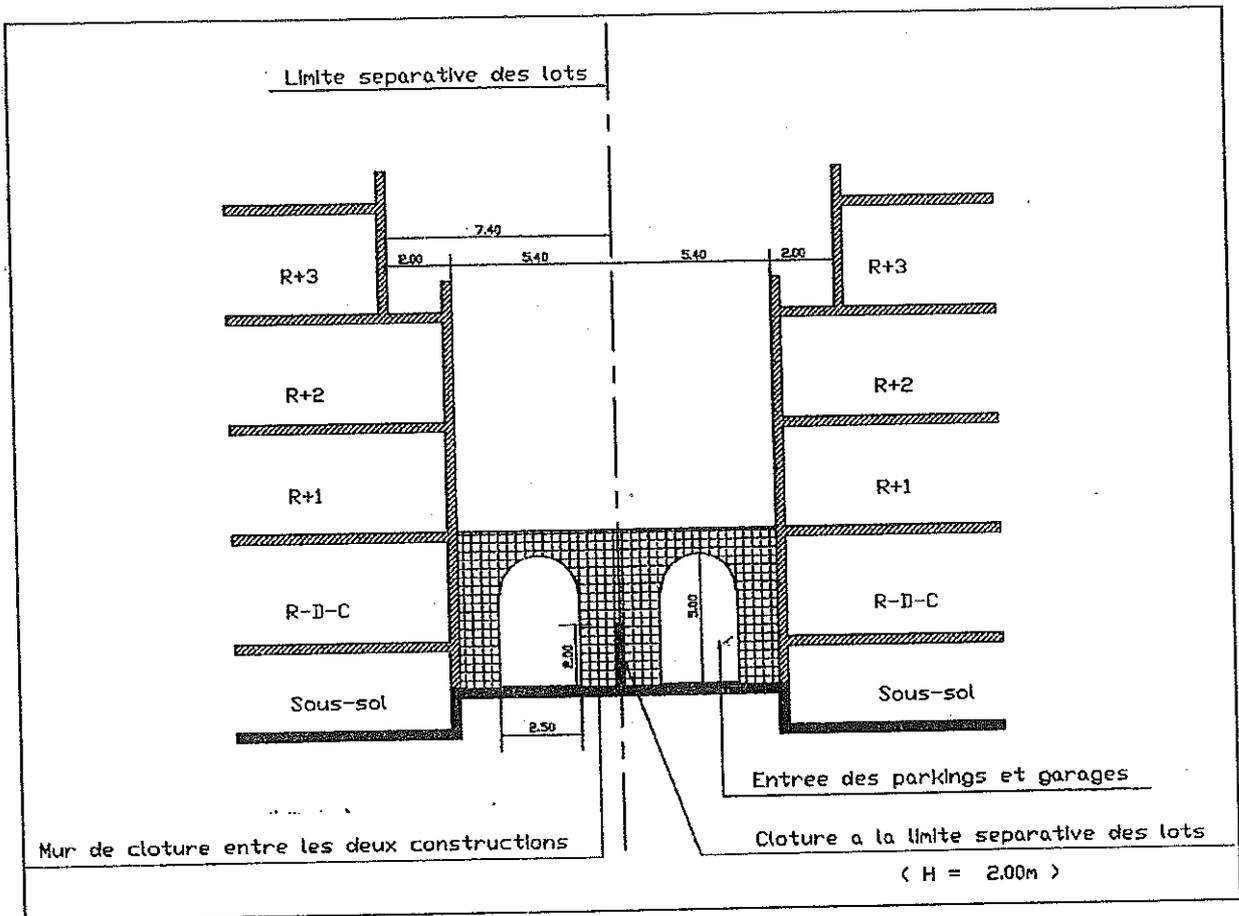
11.4. Clôtures.

- Clôture à la limite de la voie publique avec retrait obligatoire de deux mètres (2 m) de la construction.
La clôture est matérialisée par un muret de zéro soixante mètre (0.60 m) de hauteur délimitant ainsi un bac pour plantation d'une haie vive, surmontée éventuellement d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur de 0.80 mètre et ce, pour les rez-de-chaussée affectés à l'habitation.
Pour les immeubles affectés à un usage autre que l'habitation, ce retrait sera appliqué au même niveau que celui de l'espace public et non clôturé.
- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
hauteur unique cinq mètres (5 m)
technique de construction maçonnerie enduite
peinture blanche



- Clôture sur les limites séparatives des lots.
Les clôtures sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :
- | | | |
|---------------------------|---|--|
| hauteur unique | : | deux mètres (2 m) (mesurés par rapport à la cote trottoir) |
| technique de construction | : | maçonnerie enduite |
| peinture | : | couleur blanche |

Figure 3 : Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade
(traitement indiqué à titre indicatif)



Article 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat ;
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement ;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat et comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 fixant la liste de communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

12.1. Normes de stationnement des véhicules.

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux normes suivantes :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins Propres	Besoins Générés	Total
- Habitation une place de stationnement par logement	1	Néant	1
- Commerces pour 100 m ² de plancher sho jusqu'à 3000 m ²	1	2	3
- Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
- Hôtels et appart'hôtels jusqu'à 200 lits pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1	1.5
- Restaurants	1	2	3
- Hôpitaux et cliniques pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
- Siège et agences de banques	1	2	3
- Salles de spectacle jusqu'à 400 places par 100 places assises	Néant	10	10
- Etablissements scolaires et universitaires Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10

Pour toute construction, telle que hôtel, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial dont les capacités ou le sho sont supérieurs à celles indiquées dans le tableau ci-dessus un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut-être exigé.

12.2. Le stationnement des véhicules en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

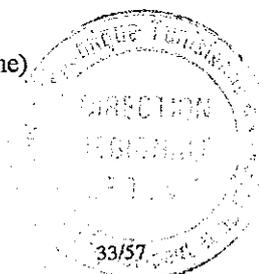
12.3. Le stationnement des véhicules sous construction est autorisé à condition que le niveau supérieur du plancher haut du garage à demi-enterré ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Pour assurer le caractère de cité-jardins, chaque lot devra être planté et comprendre au moins cinq (5) arbres. Ci-joint une liste à titre indicatif :

- Albizia julibrissin (arbre de soie)
- Araucaria excelsa
- Cupressus sempervirens.
- Elaeagnus angustifoli (olivier de Bohème)
- Ficus nitida
- Jacaranda mimosaeolia
- Lagunaria patersonii
- Melia azedarach (lilas des Indes)



- Phoenix canariensis (dattier des Canaries)
- Phoenix dactylifera (palmier dattier)
- Populus alba (peuplier blanc)
- Populus nigra (peuplier noir d'Italie)
- Schinus molle (faux poivrier)
- Washingtonia filifera (palmier de Washington)
- Bigaradier.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 1,75.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote d'annulation.



Chapitre 3 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat collectif

Caractère de la zone :

C'est une zone formée par d'immeubles collectifs.

On entend par immeuble d'habitation à usage collectif toute construction comportant plusieurs logements possédés en régime de propriété avec des espaces communs en copropriété, la gestion étant assurée par un syndic.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Types d'activités interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de cité-jardins du lotissement.
- les constructions à usage d'habitation individuelle.
- les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation collective..
 - Code HC habitat collectif : R + 4
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- les commerces et les services nécessaires aux habitants du lotissement.

La zone affectée aux immeubles collectifs constitue un ensemble à caractère de centre de commerce et d'équipements publics associé à l'habitat.

Dans le cas où le programme est polyfonctionnel l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit : commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logements ; une telle répartition étant nécessairement prévue du rez-de-chaussée aux étages supérieurs.

Le programme pouvant être monofonctionnel en logement, bureaux, services et hôtel uniquement.

Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur deux niveaux (Rez-de chaussée + premier étage).

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, le lot doit avoir un accès à une voie publique.

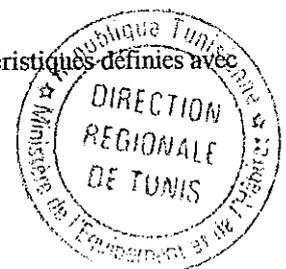
Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous sol (garage) à la voie publique est autorisée à raison d'un accès (bateau) par lot ; un second accès (bateau) ne peut être autorisé que sur justifications techniques.

La (ou les) voie privée sera implantée à la limite séparative des lots.

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

La S.P.L.T. réalise à sa charge les réseaux jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.



Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- réseau d'alimentation en eau potable,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- réseau d'évacuation des eaux pluviales,
- réseau d'alimentation en électricité,
- réseau d'alimentation au gaz,
- réseau de téléphonie.

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais engendrés par ce raccordement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1200 m² et un front en façade sur voie publique de trente mètres (30 m) au minimum.

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

Les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulé "Plan de masse".

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction (bande constructible).
- le ou les retraits obligatoires de deux mètres (2 m) par rapport aux voies publiques sauf rues et places piétonnes.

Ce retrait est traité de deux manières :

- a) Rez-de-chaussée affecté à une activité autre que le logement.

L'espace dégagé par ce retrait est nécessairement dallé, non clôturé et délimité par rapport à la limite de la voie publique par une bordure arasée matérialisant une empreinte au sol.

- b) Rez-de-chaussée affecté au logement .

L'espace dégagé par le retrait est dallé ou planté et pouvant être clôturé par un mur bahut ayant 0.60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0.80 mètre.

- l'alignement obligatoire des façades jusqu'au deuxième étage (R + 2).
- la servitude obligatoire de galerie (l'arcade devra être réalisée conformément au schéma indiqué (figure 6)
- le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots :

En l'absence de mitoyenneté, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter cinq mètres quarante centimètres (5.40 m) de retrait au minimum jusqu'à R + 2, le troisième niveau et le quatrième niveau étant implanté à neuf mètres quarante centimètres (9.40 m).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.



Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S peut ne pas s'inscrire dans la bande constructible définie au niveau du plan masse sous réserve de respecter le retrait par rapport aux voisins et à la voirie publique et de l'alignement obligatoire.

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

10.1 La hauteur de la construction comprenant un rez de chaussée et quatre étages (R + 4) peut atteindre vingt mètres (20 m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir. Pour les constructions réalisées à la limite d'un espace public, le niveau 000 est celui de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de 25 mètres.

10.2 Hauteur des arcades pour les immeubles frappés de servitude d'arcade (cf. figure 6)

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage, il doit toutefois être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements.

Les matériaux utilisés dans la construction doivent obéir à la logique de la structure et les éléments de parements (pierre naturelle, carreaux de faïence ou de céramique, métal, bois ou verre) doivent être utilisés en nombre limité.

11.1.1 Traitement des façades :

La façade, traitée en tant que surface présentant une profondeur en raison des percements et des saillies, définie par ses arêtes, ses angles, ses limites horizontales et verticales et ses franges, est l'objet d'un système de composition visant la continuité architecturale et l'intégration urbaine.

11.1.2 Ouvrages en saillie :

On appelle saillie toute partie de construction qui dépasse le gabarit-enveloppe.

→ sur la verticale du gabarit-enveloppe ;

ne sont pas autorisés :

- les conditionneurs d'air ; ils doivent être intégrés dans la maçonnerie et faire partie de la composition de façade ; en aucun cas il ne peuvent être posés sur console.

sont autorisés :

- les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.10 m.
- les saillies de 1.20 m sont autorisées sur la voie et place publique et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade.
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.80 m.
- les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3.50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m. ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade.
- les bow-windows et les ganariya situés à 3.50 m. au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.
- les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.



sur la toiture ;

sont autorisés :

- Les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3 m. et 10 % de la surface de la toiture.
- sur les espaces libres intérieurs et cours :
- sont autorisées
- Les saillies à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux et qu'une distance de 5.40 m minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative.
 - Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1.20 mètre par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas trois mètres (3 m).

11.1.3. Mitoyenneté :

Au cas où les constructions sont accolées sur la limite séparative des lots et les façades alignées, les planchers devront de préférence être à la même hauteur et les acrotères en continuité.

11.1.4. Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; une plante grimpante peut l'habiller.

11.2. Couleur de la maçonnerie.

Les maçonneries seront peintes en blanc ; au cas où l'architecte désire utiliser une autre couleur, il devra nécessairement le préciser dans les documents de permis de bâtir.
La couleur des boiseries et des ferronneries ainsi que celle des tuiles vernissées sera indiquée dans les documents de permis de bâtir.

11.3. Masse de la construction.

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction.
Aucun garage, aucune dépendance, aucun sous-sol ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier.
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits.
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien.
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures.

- Clôture à la limite de la voie publique avec retrait obligatoire de deux mètres (2 m) de la construction.
La clôture est matérialisée par un muret de zéro soixante mètre (0.60 m) de hauteur surmontée éventuellement d'un ouvrage à claire voie de 0.80 m de hauteur et ce, pour le rez-de-chaussée affecté à l'habitation.

Pour les immeubles affectés à un usage autre que l'habitation, ce retrait sera dallé au même niveau que celui de l'espace public et non clôturé.



- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
- | | |
|---------------------------|--------------------|
| hauteur unique | cinq mètres (5 m) |
| technique de construction | maçonnerie enduite |
| peinture | blanche |
- Clôture sur les limites séparatives des lots.
Les clôtures sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :
- | | | |
|---------------------------|---|---|
| hauteur unique | : | deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir. |
| technique de construction | : | maçonnerie enduite |
| peinture | : | couleur blanche |

Article 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat ;
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement ;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat et comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

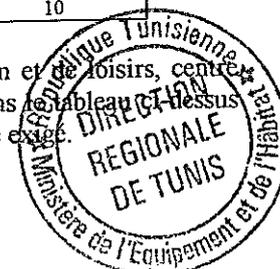
A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 fixant la liste de communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

12.1. Normes de stationnement des véhicules.

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux normes suivantes :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins Propres	Besoins Générés	Total
- Habitation une place de stationnement par logement	1	Néant	1
- Commerces pour 100 m ² de plancher sho jusqu'à 3000 m ²	1	2	3
- Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
- Hôtels et appart'hôtels jusqu'à 200 lits pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1	1.5
- Restaurants	1	2	3
- Hôpitaux et cliniques pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
- Siège et agences de banques	1	2	3
- Salles de spectacle jusqu'à 400 places par 100 places assises	Néant	10	10
- Etablissements scolaires et universitaires Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10

Pour toute construction, telle que hôtel, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial dont les capacités ou le sho sont supérieurs à celles indiquées dans le tableau ci-dessus un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut-être exigé.



12.2. Le stationnement des véhicules en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

12.3. Le stationnement des véhicules sous construction est autorisé à condition que le niveau supérieur du plancher haut du garage à demi-enterré ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Pour assurer le caractère de cité-jardins, chaque lot devra être planté et comprendre au moins cinq (5) arbres. Ci-joint une liste à titre indicatif :

- Albizia julibrissin (arbre de soie)
- Araucaria excelsa
- Cupressus sempervirens.
- Elaeagnus angustifoli (olivier de Bohème)
- Ficus nitida
- Jacaranda mimosaeifolia
- Lagunaria patersonii
- Melia azedarach (lilas des Indes)
- Phoenix canariensis (dattier des Canaries)
- Phoenix dactylifera (palmier dattier)
- Populus alba (peuplier blanc)
- Populus nigra (peuplier noir d'Italie)
- Schinus molle (faux poivrier)
- Washingtonia filifera (palmier de Washington)
- Bigaradier.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 2,2.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote trottoir



Chapitre 4 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'animation

Caractère de la zone :

C'est une zone affectée à l'animation avec le caractère d'un parc paysager.

On entend par animation toute activité de service qui consiste à organiser à l'attention d'une clientèle privée ou publique des loisirs à caractère récréatif, artistique, culturel et sportif et lui fournir des prestations de restauration.

Cette zone comprend les lots animations et loisirs (AL), le tennis club, le gymnase, le club nautique, les terrains de sport, les courts de tennis et les espaces verts équipés.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Types d'activités interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de parc paysager de la zone d'animation.
- les constructions à usage d'habitation.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'animation, de sport et de loisirs et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel avec des prestations de restauration.
- La zone affectée à l'animation a le caractère d'un parc paysager.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, le lot doit avoir un accès à une voie publique.

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous sol (garage) à la voie publique est autorisée à raison d'un bateau par lot.

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

La S.P.L.T. réalise à sa charge les réseaux jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- réseau d'alimentation en eau potable,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe,
- réseau d'alimentation en électricité,
- réseau d'alimentation au gaz,
- réseau de téléphonie.

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais engendrés par ce raccordement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1500 m² et un front en façade sur voie publique de trente mètres (30 m) au minimum.



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

Toute construction doit observer un retrait de six mètres (6) minimum par rapport à la voie publique et de huit (8) mètres par rapport à la corniche. Le retrait doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructure (structure légère). Les aménagements en surface sont admis. Toutefois, il est autorisé d'implanter un local gardien d'une superficie maximale de 4 m² à la limite de la voie publique.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les voisins doit respecter dix mètres (10 m) de retrait au minimum.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

Sans objet.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à :

- 0.15 pour les lots affectés à l'animation et au club nautique.
- 0.20 pour le tennis club
- 0.35 pour le gymnase
- 0.05 pour le terrain de sport, les terrains de tennis et les espaces verts équipés.

Pour l'ensemble des lots l'emprise des structures légères (tente, pergolas, voûte, verrières, parasol, etc...) ne doit pas dépasser 5 % de la superficie du lot.

L'emprise au sol des sous-sol ne doit pas excéder 20 % de la surface du lot tout en respectant les retraits par rapport à la corniche et à la voie véhiculaire.

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

La hauteur de la construction comprenant un rez de chaussée (R) est fixée à six mètres (6 m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour les lots animation, club nautique, tennis club et terrain de sport. Elle est fixée à douze mètres (12 m) par rapport à la cote trottoir pour le gymnase.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage, il doit toutefois être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordé que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements.

Les matériaux utilisés dans la construction doivent obéir à la logique de la structure et les éléments de parements (pierre naturelle, carreaux de faïence ou de céramique, métal, bois ou verre) doivent être utilisés en nombre limité.

11.2. Couleur de la maçonnerie.

Les maçonneries seront peintes en blanc ; au cas où l'architecte désire utiliser une autre couleur, il devra nécessairement le préciser dans les documents de permis de bâtir.

La couleur des boiseries et des ferronneries ainsi que celle des tuiles vernissées sera indiquée dans les documents de permis de bâtir.



11.3. Masse de la construction.

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction.
Aucun garage, aucun sous-sol, aucune dépendance ne pourra servir delogement, de bureau, de commerce ou d'atelier.
- Les escaliers extérieurs pour accéder à la terrasse sont interdits.
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité pour raisons d'entretien.
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures.

- Clôture à la limite de la voie publique et sur les limites séparatives est matérialisée par un mur bahut de zéro mètre quatre vingt (0.80 m) de hauteur comptée à partir de la cote trottoir ;
 - * surmonté éventuellement d'un ouvrage à claire-voie, en ferronnerie, ou en boiserie le tout ne dépassant pas deux mètres (2 m) et ne devant pas faire saillie sur le trottoir.
 - * habillé d'une haie vive (bougainvillier, Hibiscus, jasmin, etc. ...)

Article 12 : Stationnement :

Sur l'ensemble des lots doivent être réservées les aires de stationnement de véhicules qui correspondent aux besoins propres et aux besoins générés par l'usage du bâtiment.

Les besoins en stationnement peuvent être satisfaits en surface du lot et/ou en sous sol.

Les normes de stationnement sont les suivants :

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Total
Gymnase, tennis club, centre nautique, restaurants et locaux assimilés (pour 100 m ² de plancher hors œuvre)	2	3	5
Salle de spectacle (pour 10 places assises)	0.5	1	1.5
Courts de tennis (1 court)	-	2	2
Salle polyvalente (pour 10 places assises)	0.5	1	1.5

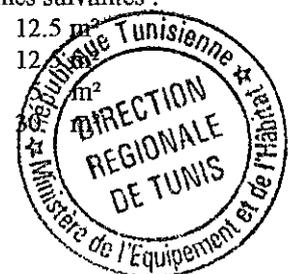
Un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut être exigé au niveau du permis de bâtir.

Les dimensions d'une place de stationnement en sous-sol et sur plancher haut du sous-sol sont : 2.3 m x 5 m (sans compter l'aire de dégagement).

Les aires de stationnement en surface (sans sous-sol) doivent répondre aux normes suivantes :

- Dimension de la place	:	2.5 x 5	=	12.5 m ²
- Voirie de dégagement	:	2.5 x 5	+	12.5 m ²
- Espace de plantation	:		+	

Total



Les plantations des parkings de surface seront constituées par des arbres tiges permettant de constituer un mail.

Toutes les deux places de parking, soit tous les 5 m un arbre tige doit être planté pour former un mail. On appelle arbre tige, un arbre dont le tronc est droit et dont les ramifications ne commencent pas à moins de 2.2 m du sol.

Dans tous les cas, un liseré de 2 m d'espace vert doit être prévu sur le périmètre de l'aire de stationnement.

Article 13 :Espaces libres et plantations :

- Aménagement paysager :

Les espaces libres et plantations doivent obligatoirement faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager intégrant les constructions en tant que « équipements » et faisant apparaître en particulier les éléments suivants :

- * le parti général d'aménagement
- * le plan de plantation
- * l'aménagement des espaces libres.

a) Le parti général d'aménagement :

Le parti général d'aménagement avec planche de couleur subsidiaire laissera apparaître :

- la localisation des constructions et des aires de stationnement.
- la localisation des équipements secondaires et en particulier :
 - * le système d'arrosage
 - * le système d'éclairage
 - * le schéma de circulation (piétonne et véhiculaire)
 - * le tracé des clôtures
 - * les aménagements d'espace vert.

b) Le plan de plantation :

« Un plan de plantation » sera établi et joint au dossier d'autorisation de construire.

Le plan de plantation dégagera la sélection des plantations au sein du projet dans les proportions choisies par le concepteur.

Toutefois,

- un minimum de 25 % des plantations sélectionnées sera choisi parmi le groupe d'arbre à feuilles persistantes.
- les plantations sélectionnées sont nécessairement adaptées à la nature du sol au sein duquel elles sont plantées.

D'une manière générale, l'acquéreur sera tenu de joindre au dossier d'autorisation de construire un engagement de sa part assurant la maintenance de ces espaces verts.

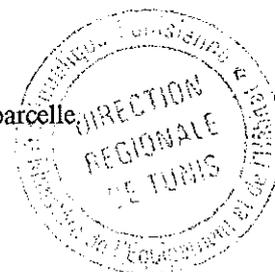
c) Aménagement des espaces libres :

Les espaces libres sont considérés comme étant tous les espaces libres de toutes constructions et d'aménagement de superstructure.

Les aménagements des espaces libres comprennent :

- l'apport en terre végétale soigneusement étudiée en fonction du sol existant et des plantations à réaliser.
- la plantation d'arbres et arbustes.
- la plantation de couvre sol ou gazon.
- la création de chemins et placettes pour piétons.

Ces espaces libres doivent couvrir un minimum de 40 % de la superficie de la parcelle.



Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 0.15 pour les lots affectés à l'animation et le centre nautique. Il est de 0.20 pour le tennis club, de 0.35 pour le gymnase et de 0.05 pour le terrain de sport, le terrain de tennis et les espaces verts équipés.

Outre le C.U.F. pour les constructions en dur, il est autorisé un coefficient d'utilisation foncière de 0.05 pour la structure légère. La structure légère comprend : les voûtes, les coupes, les verrières, les parasols, les pergolas, etc...

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote trottoir.



Chapitre 5 : Dispositions applicables aux lots affectés aux équipements publics

Caractère de la zone :

On entend par équipements publics, les constructions financées par l'Etat, les collectivités publiques, les établissements para-étatiques et édifiées sur des emplacements réservés en vue de satisfaire les besoins et les fonctions d'intérêt général et d'utilité publique.

Les équipements publics sont gérés directement ou indirectement par les services de l'Etat ou les collectivités locales ou régionales sur crédit de fonctionnement public.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Types d'activités interdites :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de cité-jardins du lotissement.
- les constructions à usage d'habitation individuelle, semi-collective ou collective.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'équipements publics.
- les logements de fonction du personnel.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, le lot doit avoir un accès à une voie publique.

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous sol (garage) à la voie publique est autorisée à raison d'un accès (bateau) par lot ; un second accès (bateau) peut être autorisé sur justifications techniques.

La (ou les) voie privée sera implanté à la limite séparative des lots.

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

La S.P.L.T. réalise à sa charge les réseaux jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés;

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- réseau d'alimentation en eau potable,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- réseau d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe,
- réseau d'alimentation en électricité,
- réseau d'alimentation au gaz,
- réseau de téléphonie.

Le service affectataire est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais engendrés par ce raccordement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale et un front de parcelle compatibles avec son programme fonctionnel.



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

En dehors des lots affectés aux équipements scolaires, sportifs et culturel.
Les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulé "Plan de masse".

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction hors œuvres.
- le ou les retraits obligatoires de deux mètres (2 m.) par rapport aux voies publiques.
- l'alignement obligatoire des façades jusqu'au premier étage (R + 1).

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel d'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux présentes dispositions sur demande justifiée du service affectataire.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter cinq mètres quarante (5.40m) de retrait au minimum jusqu'à R + 2, le troisième niveau partiel étant implanté à sept mètres quarante (7.40 m).

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale ou supérieure à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit mètres (8 m),

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicable à l'équipement public est de 0.5. Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

Les équipements publics obéissent aux clauses des hauteurs applicables aux lots des secteurs dans lesquels les bâtiments sont implantés.

La hauteur de la construction comprenant :

- R + 1 = 9 m mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.
- R + 3 = 17 m mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

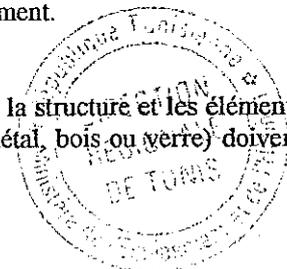
Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage, il doit toutefois être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements.

Les matériaux utilisés dans la construction doivent obéir à la logique de la structure et les éléments de parements (pierre naturelle, carreaux de faïence ou de céramique, métal, bois ou verre) doivent être utilisés en nombre limité.



11.1.1 Traitement des façades :

La façade, traitée en tant que surface présentant une profondeur en raison des percements et des saillies, définie par ses arêtes, ses angles, ses limites horizontales et verticales et ses franges, est l'objet d'un système de composition visant la continuité architecturale et l'intégration urbaine.

11.1.2 Ouvrages en saillie :

On appelle saillie toute partie de construction qui dépasse le gabarit-enveloppe.

→ sur la verticale du gabarit-enveloppe ;

ne sont pas autorisés :

- les conditionneurs d'air ; ils doivent être intégrés dans la maçonnerie et faire partie de la composition de façade ; en aucun cas il ne peuvent être posés sur console.

sont autorisés :

- les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.10 m.
- Les saillies de 1.20 m sont autorisés sur la voie et place publiques et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade.
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.80 m.
- les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3.50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m. ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade.
- les bow-windows et les ganariya situés à 3.50 m. au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.
- les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.

→ sur la toiture ; sont autorisés :

les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3 m. et 10 % de la surface de la toiture.

→ sur les espaces libres intérieurs et cours :

sont autorisées :

Les saillies à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux et qu'une distance de 5.40 m minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative.

Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1.20 m par rapport au plan vertical de la façade et sa longueur maximale ne dépasse pas trois mètres (3 m).

11.1.3. Mitoyenneté :

Au cas où les constructions sont accolées sur la limite séparative des lots et les façades alignées, les planchers devront de préférence être à la même hauteur et les acrotères en continuité.



11.1.4. Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; une plante grimpante peut l'habiller.

11.2. Couleur de la maçonnerie.

Les maçonneries seront peintes en blanc ; au cas où l'architecte désire utiliser une autre couleur, il devra nécessairement le préciser dans les documents de permis de bâtir.

La couleur des boiseries et des ferronneries ainsi que celle des tuiles vernissées sera indiquée dans les documents de permis de bâtir.

11.3. Masse de la construction.

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction qui est obligatoirement unique.
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits.
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité pour raisons d'entretien.
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures.

- Clôture à la limite de la voie publique avec retrait obligatoire de deux mètres (2 m) de la construction.
La clôture est matérialisée par un muret de zéro quatre mètre (0.4 m) de hauteur délimitant ainsi un bac pour plantation d'une haie vive.
- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
hauteur unique cinq mètres (5 m)
technique de construction maçonnerie enduite
peinture blanche
- Clôture sur les limites séparatives des lots.
Les clôtures sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :
hauteur unique : deux mètres (2 m)
technique de construction : maçonnerie enduite
peinture : couleur blanche

Article 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le service public pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes

- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement ;

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficier d'une convention d'exploitation.



12.1. Normes de stationnement des véhicules en parking de surface.

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux normes suivantes :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins Propres	Besoins Générés	Total
- Habitation une place de stationnement par logement	1	Néant	1
- Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
- Hôpitaux et cliniques pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
- Siège et agences de banques	1	2	3
- Salles de spectacle jusqu'à 400 places par 100 places assises	Néant	10	10
- Etablissements scolaires et universitaires Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10

1.2.2. Le stationnement des véhicules en surface à l'intérieur des lots est autorisé.

1.2.3. Le stationnement des véhicules sous construction est autorisé à condition que le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne dépasse pas 1.20 mètres mesuré par rapport à la cote trottoir.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Pour assurer le caractère de cité-jardins chaque lot devra être planté et comprendre au moins cinq arbres. Les zones naturelles et espaces verts feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieur qui comprend les éléments suivants :

- un plan masse.
- un plan d'implantation des ouvrages.
- un plan des terrassements généraux, de nivellement et d'encaissement de la terre végétale.
- un plan de revêtement des sols et de calpinage.
- un plan d'implantation des candélabres d'éclairage et des projecteurs d'illumination.
- un plan d'arrosage.
- les plans de détails de tous les ouvrages en maçonnerie, ferronnerie, menuiserie, etc...
- le plan de plantation accompagné de la liste des végétaux et de la note technique de mise en œuvre.
- le planning général des travaux.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) applicable à l'équipement public est celui de la zone dans lequel il est implanté.

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.



Chapitre 6 : Dispositions applicables aux lots affectés aux espaces verts.

Vocation des lots :

Il s'agit de zones vertes existantes à protéger ou de zones vertes à créer et à aménager.

Les espaces verts du présent lotissement comprennent :

- les arbres en tige plantés en alignement sur les trottoirs et dans les aires de stationnement.
- les arbustes et les arbres destinés à protéger les voiries et les zones non aedificandi.
- les plates-bandes gazonnées ou fleuries aménagées le long des voies réservées aux piétons.
- les bacs à fleurs ou à arbustes protégeant les carrefours.
- les jardins publics de quartier.
- la place centrale et les promenades piétonnières.
- la corniche.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics.

Article 2 : Type d'activités autorisées sous conditions :

Les emplacements réservés aux espaces verts sont interdits de toute construction à l'exception de celles nécessaires à la gestion des réseaux d'infrastructures (STEG, SONEDE, ONAS, PTT) et de toute utilisation qui nuirait à la croissance et à l'épanouissement de la végétation.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Conditions d'aménagement :

Les emplacements réservés aux espaces verts doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur. Le plan d'aménagement paysager comprendra les documents suivants :

- un plan masse.
- un plan d'implantation des ouvrages.
- un plan des terrassements généraux, de nivellement et d'encaissement de la terre végétale.
- un plan de revêtement des sols et de calpinage.
- un plan d'implantation des candélabres d'éclairage et des projecteurs d'illumination.
- un plan d'arrosage.
- les plans de détails de tous les ouvrages en maçonnerie, ferronnerie, menuiserie, etc...
- le plan de plantation accompagné de la liste des végétaux et de la note technique de mise en œuvre.
- le planning général des travaux.



Chapitre 7 : Disposition applicables aux opérations d'ensemble

Vocation des lots :

On entend par opération d'ensemble l'application d'un programme fonctionnel à des lots remembrés. L'opération d'ensemble peut être conduite par un acquéreur pour son usage personnel ou par un acquéreur agissant en qualité de promoteur immobilier ou d'association syndicale de propriétaires ou de société civile.

SECTION I : UTILISATION DU SOL :

Article 1 : Types d'activités interdites :

- le changement de vocation des lots.
- les pratiques d'activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de la tranquillité publique.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous condition :

2.1. Les opérations d'ensemble :

Les remembrements qui donnent droit à une opération d'ensemble doivent répondre aux critères suivants :

2.1.1. Opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat individuel :

- nombre de lots remembrés : 8
ou bien :
- superficie minimale des lots remembrés : 4000 m²
ou bien :
- plusieurs lots remembrés cernés à leur périphérie par des rues automobiles ou piétonnes.

2.1.2 Opérations d'ensemble dans les secteurs semi-collectif (HSC) et collectif (HC) :

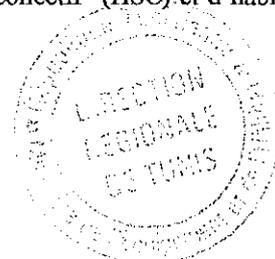
- nombre de lots remembrés : 2 au minimum.
ou bien :
- superficie minimale des lots remembrés : 3500 m²
ou bien :
- plusieurs lots remembrés cernés à leur périphérie par des rues.

2.2. : Conditions générales :

2.2.1 Adaptation des clauses réglementaires :

L'adaptation des clauses applicables aux lots remembrés pour réaliser une opération d'ensemble ne doit pas porter atteinte au droit des voisins ni à l'intérêt général et à condition aussi de respecter les dispositions régissant le secteur dans lequel se situe l'opération en matière de :

- retrait par rapport aux limites séparatives avec les voisins de la parcelle formée par les lots remembrés, ainsi que le retrait par rapport à la voirie publique.
- coefficient d'occupation du sol :
 - pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat individuel.
 - pour les opérations d'ensemble dans les secteurs d'habitat semi-collectif (HSC) et d'habitat collectif (HC) pour les rez-de-chaussée affectés aux commerces.
- coefficient d'utilisation foncière.
- hauteur maximale et nombre de niveaux.
- l'ordre de répartition des activités.



2.2.2. Dispositions particulières aux opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat individuel :

En plus des dispositions ci-dessus (2.2.1), l'habitat individuel au niveau des opérations d'ensemble peut être conçu sous forme isolée et/ou jumelée ; le nombre de logements projetés ne peut en aucun cas dépasser deux (2) fois le nombre de lots remembrés.

2.2.3. Droit de jouissance :

Un règlement de copropriété déterminant les droits et obligations des copropriétaires et définissant l'organisation de la gestion collective de la société de gérance (syndic) des espaces en copropriété doit être établi.

Toutefois, la jouissance privative des espaces en copropriété est autorisée et ne peut être matérialisée que par des haies vives taillées à 0.80 m maximum ou par des clôtures de 1.30 m maximum formé par un mur bahut de 0.60 m de hauteur surmonté d'un ouvrage à claire voie de 0.70 mètre.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Accès et voirie :

Pour être constructible, les lots remembrés doivent avoir un accès à une voie publique.

Le raccordement à la voie privée d'accès aux aires de stationnement de surface ou en sous-sol de la parcelle à la voie publique est autorisée à raison d'un bateau d'accès par lot (le nombre de bateaux est au plus équivalent au nombre de lots remembrés).

Le ou les bateaux d'accès doivent être réalisés avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Dessertes par les réseaux :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- réseau d'alimentation en eau potable,
- réseau d'assainissement des eaux usées,
- réseau d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe,
- réseau d'alimentation en électricité,
- réseau d'alimentation au gaz,
- réseau de téléphonie.

L'acquéreur est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais.

Par ailleurs, les besoins additionnels en électricité, gaz, téléphone, eau potable, etc... générés par l'opération de remembrement sont à la charge de l'acquéreur.

Article 5 Surfaces et front des parcelles :

Cf. article 2 alinéa 2.1.

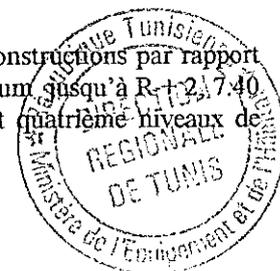
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics :

Les constructions dans le secteur d'habitat individuel doivent observer un retrait de quatre (4) mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics.

Dans les secteurs collectif et semi-collectif, l'alignement par rapport à la voie publique indiqué au niveau du plan masse sera facultatif. Toutefois, le retrait éventuel par rapport à la voirie publique demeurera obligatoire.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les opérations d'ensemble dans les secteurs HSC et HC, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles doit respecter 5.40 mètres de retrait au minimum jusqu'à R+2, 7.40 mètres pour le troisième niveau pour le HSC et 9.40 mètres pour le troisième et quatrième niveaux de l'habitat collectif.



Pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat individuel les constructions doivent observer un retrait de quatre (4) mètres par rapport aux limites séparatives de la parcelle.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur une même parcelle, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat individuel le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximum est fixé à 0.35.

Pour les autres secteurs, il est déterminé par la bande constructible résultant du respect des retraits par rapport aux voisins et la voirie publique.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixé à :

- neuf (9) mètres pour les constructions dans le secteur d'habitat individuel (R + 1)
- dix sept (17) mètres pour les constructions dans le secteur HSC, la hauteur de la construction comprend un rez-de-chaussée et trois étages (R + 3).
- vingt (20) mètres pour les constructions dans le secteur d'habitat collectif, la construction comprend un rez-de-chaussée et quatre étages (R + 4).

Pour les constructions réalisées à la limite d'un espace public, le niveau 000 est celui de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de vingt cinq (25) mètres.

Article 11 Aspect extérieur :

Pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat individuel se conformer aux dispositions de l'article 11 chapitre I du présent cahier des charges.

Pour les opérations d'ensemble dans les secteurs HSC et HC se conformer aux dispositions des articles 11 des chapitres II et III.

Article 12 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat ;
- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement ;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat et comportant un excédent de places par rapport aux normes réglementaires.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à s'engager à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 fixant la liste de communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport.



12.1. Normes de stationnement des véhicules

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux normes suivantes :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins Propres	Besoins Générés	Total
- Habitation une place de stationnement par logement	1	Néant	1
- Commerces pour 100 m ² de plancher sho jusqu'à 3000 m ²	1	2	3
- Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
- Hôtels et appart'hôtels jusqu'à 200 lits pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1	1.5
- Restaurants	1	2	3
- Hôpitaux et cliniques pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
- Siège et agences de banques	1	2	3
- Salles de spectacle jusqu'à 400 places par 100 places assises	Néant	10	10
- Etablissements scolaires et universitaires Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10

Pour toute construction, telle que hôtel, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial dont les capacités ou le sho sont supérieurs à celles indiquées dans le tableau ci-dessus un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut-être exigé.

12.2. Le stationnement des véhicules en surface à l'intérieur des parcelles est autorisé, il est interdit sur les zones de retrait par rapport aux limites séparatives avec le voisin pour les parcelles remembrés du secteur d'habitat individuel.

12.3. Le stationnement des véhicules sous constructions est autorisé à condition que le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne dépasse pas 1.20 m mesuré par rapport à la cote trottoir.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Les équipements extérieurs en maçonnerie (banc, fontaine, pergolas, barbecue) sont autorisés à condition que leur emprise totale ne dépasse pas 5 % de la surface de la parcelle et 2.5 mètres de hauteur. Ils doivent respecter un retrait de deux mètres par rapport aux limites de la parcelle.

Pour assurer le caractère de cité-jardins, chaque lot devra être planté. Ci-joint une liste à titre indicatif :

- Albizia julibrissin (arbre de soie)
- Araucaria excelsa
- Cupressus sempervirens.
- Elaeagnus angustifoli (olivier de Bohème)
- Ficus nitida
- Jacaranda mimosaeifolia
- Lagunaria patersonii
- Melia azedarach (lilas des Indes)
- Phoenix canariensis (dattier des Canaries)
- Phoenix dactylifera (palmier dattier)
- Populus alba (peuplier blanc)
- Populus nigra (peuplier noir d'Italie)
- Schinus molle (faux poivrier)
- Washingtonia filifera (palmier de Washington)
- Bigaradier.



Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder :

- 0.6 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat individuel.
- 1.75 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat semi-collectif (HSC).
- 2.2. pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat collectif (HC).

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote trottoir.

Aucun garage, aucun sous-sol, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier et d'une manière générale, ne pourra servir de support d'activités.

