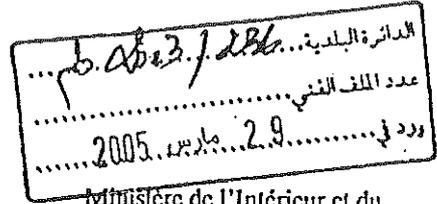


République Tunisienne

Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de
l'Aménagement du Territoire



Ministère de l'Intérieur et du
Développement Local

SOCIÉTÉ 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 VI

LA CITE DES PINS

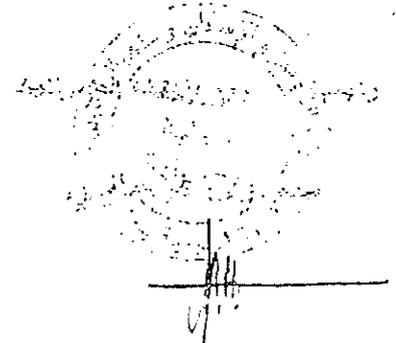
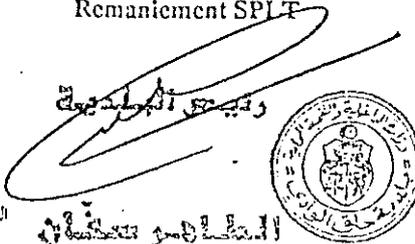
رئيس لجنة الاشغال
والتهيئة العمرانية
عادل السعدي

Cahier des charges et règlement d'urbanisme

2005 - ماي - 2

2005 - ماي - 2

Remaniement SPLT



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	13
Titre II : Dispositions applicables aux lots selon leur vocation	17
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat semi-collectif (HSC).	17
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'habitat collectif	24
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux lots affectés à l'animation et aux loisirs	31
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux lots affectés aux équipements publics	35
Chapitre 5 : Dispositions applicables aux lots affectés aux espaces verts.	40
Chapitre 6 : Dispositions applicables aux lots affectés au stationnement :	41
Chapitre 7 : Dispositions applicables aux opérations d'ensemble :	43



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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 eu 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-œuvre de la construction).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnement

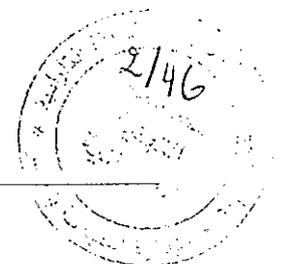
Article 13 : Espaces libres et plantations.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors-œuvres 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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, à 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 :

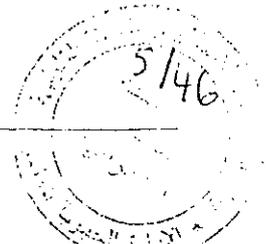
Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation du réseau de télécommunications ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires seront examinés et arrêtés en accord avec la collectivité publique et les intervenants concernés.

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.

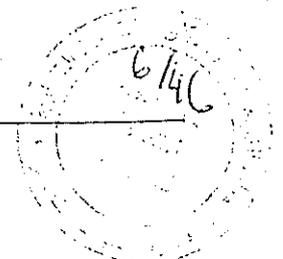
Article 13 : Bornage des lots :

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.

L'alimentation en eau potable des constructions dont la hauteur dépasse la cote de 30 mètres NGT sera assurée à la charge du promoteur moyennant la création d'une bache à eau et d'une station de surpression et ce, conformément au cahier des charges de la S.O.N.E.D.E. .

Il reste entendu que la gestion et l'entretien de chaque station doivent être assurés par les soins des promoteurs.

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 :

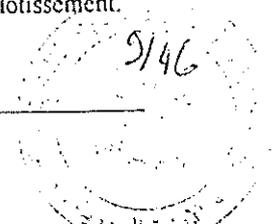
Les acquéreurs doivent remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par 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.



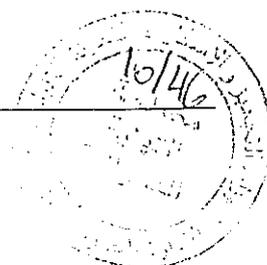
Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI - La Cité" des Pins

Cahier des Charges

DEUXIEME PARTIE :
REGLEMENT D'URBANISME



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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 au lotissement dénommé "la Cité des Pins" identifié sous le numéro de zone VI dans le plan d'aménagement de détail de la zone Nord-Est des berges du lac de Tunis, commune de la Goulette, approuvé par arrêté du Gouverneur de Tunis en date du 2 Juillet 1998.

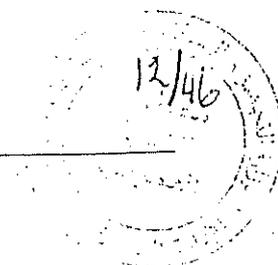
Article 2 : Classification des lots selon leur vocation :

Le présent lotissement comprend :

- 74 lots destinés aux immeubles polyfonctionnels
- 12 lots destinés à l'animation et aux loisirs
- 9 lots destinés aux équipements publics
- 5 lots destinés aux parkings à étages
- 4 lots destinés aux parkings en surface
- 2 lots destinés aux stations de pompage
- 49 lots destinés aux espaces verts et jardins publics .

Tableau 1 : Répartition des surfaces aménagées selon la vocation des lots

LA CITE DES PINS	Nombre de lots	Superficie des lots	COS	Emprise au sol	CUF	Somme des planchers
Habitat						
Immeubles semi-collectifs	27	37 416	0,5	18 708	1,75	65 478
Immeubles collectifs R+6	16	42 179	0,6	25 307	3	126 537
Immeubles collectifs R+8	31	88 428	0,6	53 057	3,8	336 026
Sous total Habitat	74	168 023		97 072		528 041
Animation et loisirs						
Animation et loisirs	11	24 522	0,6	14 713	1,2	29 426
Hôtel R + 10	1	12 724	0,6	7 634	5	63 620
Sous total Animation et loisirs	12	37 246		22 348		93 046
Equipements publics	9	19 604	0,5	9 802	1 à 1,75	33 356
Infrastructures						
Voirie		245 442				
Parking à étages (R+4)	3	11 737	1	11 737	3,5	41 080
Parking à étages (R+2)	2	6 687	0,8	5 350	2,2	14 711
Parking en surface	4	5 710				
Poste détente Gaz	1	34				
Postes électriques	22	748				
Station de pompage	2	612				
Sous total Infrastructures	34	270 970				
Espaces verts	45	58 942				
Jardins publics	4	8 839				
Corniche		15 100				
Superficie du lotissement		578 724				



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

Tableau 2 : Nomenclature des lots

N°	N° du lot	CUF	Sup en m ²
1	1.1.1 / HSC	1,75	1 336
2	1.1.2 / HSC	1,75	1 336
3	1.1.3 / HSC	1,75	1 279
4	1.1.4 / HSC	1,75	1 595
5	3.3.1 / HSC	1,75	1 160
6	3.3.2 / HSC	1,75	1 203
7	3.3.3 / HSC	1,75	1 160
8	3.3.4 / HSC	1,75	1 160
9	3.3.5 / HSC	1,75	1 203
10	3.3.6 / HSC	1,75	1 160
11	3.4.1 / HSC	1,75	1 290
12	3.4.2 / HSC	1,75	1 528
13	3.4.3 / HSC	1,75	1 290
14	3.4.4 / HSC	1,75	1 290
15	3.4.5 / HSC	1,75	1 528
16	3.4.6 / HSC	1,75	1 290
17	3.5.1 / HSC	1,75	1 567
18	3.5.2 / HSC	1,75	1 100
19	3.5.3 / HSC	1,75	1 604
20	3.5.4 / HSC	1,75	1 269
21	3.5.5 / HSC	1,75	1 290
22	3.5.6 / HSC	1,75	1 737
23	3.5.7 / HSC	1,75	1 140
24	4.1.4 / HSC	1,75	1 200
25	4.1.5 / HSC	1,75	1 425
26	4.1.6 / HSC	1,75	1 425
27	4.1.7 / HSC	1,75	1 988
			37 416

N°	N° du lot	CUF	Sup en m ²
1	1.2.1 / HCR+8	3,8	2 465
2	1.2.2 / HCR+8	3,8	2 611
3	1.2.3 / HCR+8	3,8	4 182
4	1.2.4 / HCR+8	3,8	3 407
5	1.2.5 / HCR+8	3,8	2 325
6	1.2.6 / HCR+8	3,8	2 262
7	1.2.7 / HCR+8	3,8	2 596
8	1.3.1 / HCR+8	3,8	3 588
9	1.3.2 / HCR+8	3,8	2 831
10	1.3.3 / HCR+8	3,8	2 320
11	1.3.4 / HCR+8	3,8	2 320
12	2.1.1 / HCR+8	3,8	3 440
13	2.1.2 / HCR+8	3,8	3 312
14	2.1.3 / HCR+8	3,8	3 135
15	2.1.4 / HCR+8	3,8	3 165
16	2.2.1 / HCR+8	3,8	3 165
17	2.2.2 / HCR+8	3,8	3 135
18	2.2.3 / HCR+8	3,8	3 312
19	2.2.4 / HCR+8	3,8	3 325
20	2.2.5 / HCR+8	3,8	2 935
21	2.3.1 / HCR+6	3	2 475
22	2.3.2 / HCR+6	3	2 751
23	2.3.3 / HCR+6	3	2 086
24	2.3.4 / HCR+6	3	2 617
25	2.3.5 / HCR+6	3	2 045
26	2.4.1 / HCR+6	3	2 045
27	2.4.2 / HCR+6	3	2 617
28	2.4.3 / HCR+6	3	2 475
29	2.4.4 / HCR+6	3	2 751
30	2.4.5 / HCR+6	3	2 086
31	3.1.1 / HCR+8	3,8	3 127
32	3.1.2 / HCR+8	3,8	2 058
33	3.1.3 / HCR+8	3,8	2 058
34	3.1.4 / HCR+8	3,8	2 058
35	3.1.5 / HCR+8	3,8	2 284
36	3.1.6 / HCR+8	3,8	3 127
37	3.1.7 / HCR+8	3,8	2 058
38	3.1.8 / HCR+8	3,8	2 058
39	3.1.9 / HCR+8	3,8	2 058
40	3.1.10 / HCR+8	3,8	2 284
41	3.1.12 / HCR+6	3	2 757
42	3.2.1 / HCR+6	3	2 606
43	3.2.2 / HCR+6	3	3 276
44	3.2.3 / HCR+6	3	2 929
45	3.2.4 / HCR+6	3	3 703
46	3.2.5 / HCR+6	3	2 960
47	4.1.2 / HCR+8	3,8	5 427
			130 607

Remaniement SPLT



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI - La Cité" des Pins

Cahier des Charges

**ANIMATION &
LOISIRS**

N°	N° du lot	CUF	Sup en m ²
1	4.1.11 / AL R+2	1,2	2 573
2	4.1.12 / AL R+2	1,2	2 398
3	4.1.13 / AL R+2	1,2	1 833
4	4.1.14 / AL R+2	1,2	3 108
5	4.1.15 / AL R+2	1,2	2 165
6	4.1.16 / AL R+2	1,2	1 971
7	4.1.17 / AL R+2	1,2	1 894
8	4.1.18 / AL R+2	1,2	1 899
9	4.1.19 / AL R+2	1,2	2 403
10	4.1.20 / AL R+2	1,2	1 937
11	4.1.22 / AL R+2	1,2	2 341
12	4.1.23 / Hôtel R+10	5	12 724
			37 246

**EQUIPEMENT
S PUBLICS**

N°	N° du lot	CUF	Sup en m ²
1	2.3.6 / PTT	1,75	674
2	2.3.7 / A	1,75	1223
3	2.3.8 / Cr. Je	1	1268
4	2.3.9 / S	1,75	700
5	2.3.10 / EE	1,75	5937
6	2.4.9 / EE	1,75	5937
7	2.4.6 / Ar. M	1,75	674
8	2.4.7 / MC	1,75	1562
9	2.4.8 / Police	1,75	1629
			19604

PARKINGS

N°	N° du lot	CUF	Sup en m ²
1	2.1.5 / Parking à étage 1	3,5	5 580
2	2.2.6 / Parking à étage 2	3,5	2 514
3	3.1.11 / Parking à étage 3	3,5	3 643
4	4.1.09 / Parking à étage 4	2,2	3 066
5	4.1.10 / Parking à étage 5	2,2	3 621
6	2.2.9 / Parking 1		1 754
7	4.1.3 / Parking 2		1 224
8	4.1.8 / Parking 3		1 592
9	3.1.13 / Parking 4		1 140
			24 134

**STATIONS DE
POMPAGE**

N°	N° du lot	CUF	Sup en m ²
1	3.1.17 / SP 1		225
2	4.1.24 / SP 2		387
			612



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI - La Cité" des Pins

Cahier des Charges

ESPACES VERTS

N°	N° du lot	CUF	Sup en m²
1	1.2.8 / EV 1		1 760
2	1.2.9 / EV 2		310
3	1.2.10 / EV 3		504
4	1.2.11 / EV 4		738
5	1.2.12 / EV 5		720
6	1.2.13 / EV 7		1 620
7	1.2.14 / EV 8		4 335
8	1.3.5 / EV 35		1 530
9	2.1.6 / EV 6		1 727
10	2.1.7 / EV 36		1 866
11	2.2.7 / EV 39		664
12	2.2.8 / EV 40		1 744
13	2.2.10 / EV 41		571
14	2.2.11 / EV 42		2 905
15	2.3.12 / EV 9		1 060
16	2.3.13 / EV 10		846
17	2.3.14 / EV 11		1 060
18	2.3.15 / EV 12		846
19	2.4.11 / EV 13		1 060
20	2.4.12 / EV 14		1 060
21	2.4.13 / EV 15		813
22	2.4.14 / EV 16		846
23	2.5.1 / EV 17		990
24	2.5.2 / EV 18		990
25	2.5.3 / EV 19		176
26	2.5.4 / EV 20		176
27	2.5.5 / EV 21		1 164
28	2.5.6 / EV 22		1 198
29	2.5.7 / EV 37		691
30	2.5.8 / EV 38		692
31	2.6.1 / EV 23		1 382
32	2.6.2 / EV 24		1 382
33	2.6.3 / EV 25		2 015
34	2.6.4 / EV 26		2 015
35	2.6.5 / EV 27		1 088
36	2.6.6 / EV 28		1 088
37	3.1.14 / EV 43		1 938
38	3.1.15 / EV 44		2 176
39	3.1.16 / EV 45		1 333
40	3.6.1 / EV 29		2 200
41	3.6.2 / EV 30		1 935
42	3.6.3 / EV 31		1 076
43	3.6.4 / EV 32		1 030
44	4.1.1 / EV 33		1 445
45	4.1.2 / EV 34		2 177
			58 942

JARDINS PUBLICS

N°	N° du lot	CUF	Sup en m²
1	2.3.11 / JP 1		2284
2	2.4.10 / JP 2		2284
3	3.2.6 / JP 3		3059
4	3.2.7 / JP 4		1212
			8839

POSTES DE TRANSFORMATION

N°	N° du lot	CUF	Sup en m²
1	P1		33
2	P2		33
3	P3		33
4	P4		33
5	P5		33
6	P6		33
7	P7		33
8	P8		33
9	P9		33
10	P10		33
11	P11		33
12	P12		33
13	P13		33
14	P14		33
15	P15		33
16	P16		33
17	P17		33
18	P18		33
19	P19		33
20	P20		33
21	P21		33
22	D1		55
			748

POSTES DETENTE GAZ

N°	N° du lot	CUF	Sup en m²
1	G1		34
			34



Titre II :
Dispositions applicables aux lots selon leur vocation.

**Chapitre 1 : 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.

Le caractère du lotissement est urbain ; les immeubles semi-collectifs assurent la transition volumétrique avec les Jardins du Lac et la zone d'animation et de loisir de la corniche.

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 urbain 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.

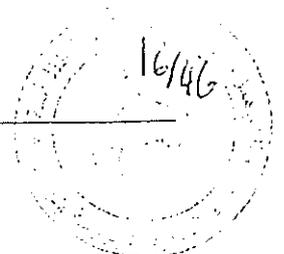
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

- 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 parcelles comprennent plusieurs lots dont la superficie est égale ou supérieure à 3500 m² peuvent faire l'objet d'une 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.

Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur le Rez-de-chaussée



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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 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 :
- 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).



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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 maximum d'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.

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. 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).



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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, lanternes, 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.

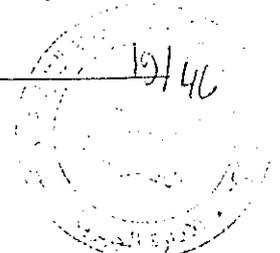
11.3. Masse de la construction.

→ 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

→ 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 dallé au même niveau que celui de l'espace public et non clôturé.

→ Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :

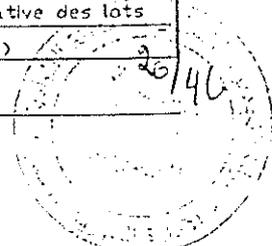
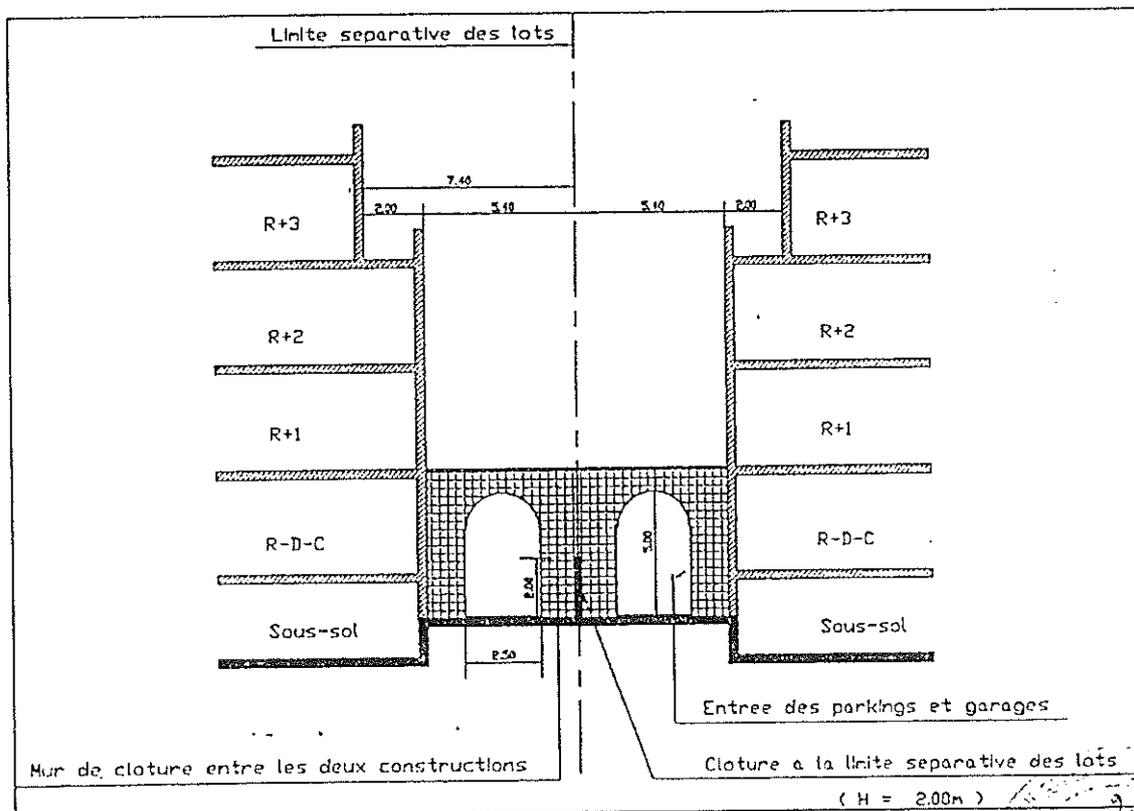
hauteur unique	cinq mètres (5 m)
technique de construction	maçonnerie enduite
peinture	blanche

→ 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) (mesurés par rapport à la cote trottoir)
technique de construction	:	maçonnerie enduite
peinture	:	couleur blanche

Figure 1 : Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade
(traitement indiquée à titre indicatif)



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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 :

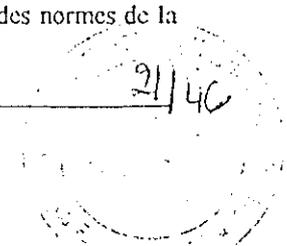
Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins Propres	Besoins Générés	Total
- Habitation une place de stationnement par logement	1	Néant	1
- Commerces pour 100 m ² de plancher sho jusqu'à 3000 m ²	1	2	3
- Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
- Hôtels et appart'hôtels jusqu'à 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

Article 13 : Espaces libres et plantations :

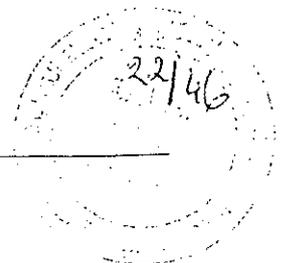
Pour assurer le caractère de cité-jardins, chaque lot devra être planté et comprendre au moins cinq (5) arbres. Ci-joint une liste à titre indicatif :

- Albizia julibrissin (arbre de soie)
- Araucaria excelsa
- Cupressus sempervirens.
- Elacagnus angustifolia (olivier de Bohème)
- Ficus nitida
- Jacaranda mimosacfolia
- 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 trottoir.



Cahier des Charges

**Chapitre 2 : Dispositions applicables aux lots affectés
à l'habitat collectif**

Vocation des lots :

Les lots sont affectés aux 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.

Le caractère du lotissement est urbain : les immeubles collectifs destinés à l'habitation peuvent également accueillir des commerces et des bureaux ; la polyfonctionnalité confère au lotissement les attributs de la centralité.

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 urbain du lotissement.
- les constructions à usage d'habitation individuelle et semi-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 collective..
 - Code HC habitat collectif : R + 6
 - Code HC habitat collectif : R + 8
 - Hôtel : R + 10
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- les commerces et les services nécessaires aux habitants du lotissement.

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 peut 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.

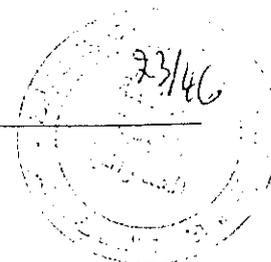
Article 3 : Accès et voirie :

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.



Cahier des Charges

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 des services compétents ou des concessionnaires agréés 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 2000 m² et un front en façade sur voie publique de trente cinq mètres (35 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). La bande constructible peut atteindre seize (16) mètres de largeur.
- le ou les retraits obligatoires de deux mètres (2 m) par rapport aux voies publiques (sauf rucs 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 premier étage (R + 1).
- le pan-coupé à quarante cinq degrés au croisement orthogonal de deux voies publiques.
- 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).

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

A la limite séparative des lots, les murs mitoyens sont obligatoirement accolés.

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 l'alignement obligatoire, l'accolement des murs mitoyens à la limite séparative des lots et les retraits par rapport à la voirie publique et aux voisins.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

10.1 La hauteur maximale de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et six étages (R + 6) peut atteindre vingt huit mètres (28 m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

10.2 La hauteur maximale de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et 8 étages (R + 8) peut atteindre trente six mètres (36 m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

10.3 La hauteur maximale de l'hôtel comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et dix étages (R + 10) peut atteindre quarante quatre mètres (44 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.

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. 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.

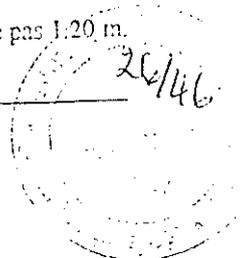
→ sur la verticale du gabarit-enveloppe ;

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 ils 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

- 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.

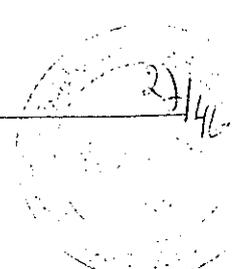
11.3. Masse de la construction.

- 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lottoissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.

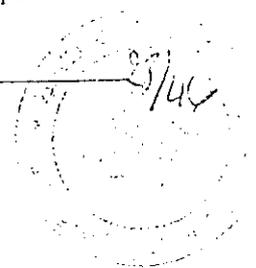
A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux normes suivantes :

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

2017

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.
- Elacagnus angustifolia (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 3 pour les immeubles à R + 6, 3.8 pour les immeubles à R + 8 et 5 pour l'hôtel à R + 10.

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.



Cahier des Charges

**Chapitre 3 : Dispositions applicables aux lots affectés
à l'animation et aux loisirs**

Vocation des lots :

Les lots sont affectés à l'animation, aux loisirs et aux activités hôtelières et touristiques.
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 et d'hôtellerie.

Le caractère du lotissement est celui d'un parc paysager.

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 et d'hôtellerie.

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 ou à une voie piétonnière publique utilisable occasionnellement par les automobiles.

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.

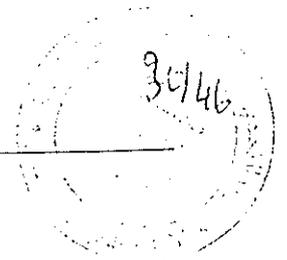
Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- 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.



Cahier des Charges

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

Toute construction doit observer un retrait de deux mètres (2) minimum par rapport à la voie publique et emprises d'ouvrages publics.

L'espace en retrait doit rester libre de toute construction y compris légère ; il doit être aménagé en jardin.

La loge du gardien doit être intégré dans la masse de la construction.

Pour les postes transfo, une distance inférieure à quatre (4) mètres si elle est autorisée par le plan masse du lotissement ou par la STEG.

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

Le plan de masse indique l'implantation des constructions par rapport à la limite entre voisins. En cas d'absence d'accolement, le retrait sera de quatre mètres (4) 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 0.6 ; (Le plan de masse indique la bande constructible maximale).

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

La hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et deux étage (R + 2) est fixée à douze mètres (12 m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

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. 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.

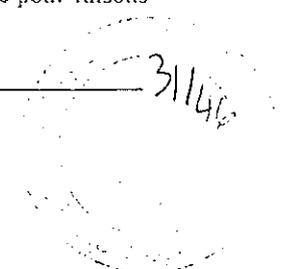
11.3. Masse de la construction.

→ 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 de logement, 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

→ 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
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
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	:		+	5 m ²
Total				30 m ²

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



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

- * 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 20 % de la superficie de la parcelle.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

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

- lot animation et loisirs CUF : 1,2

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 aux équipements publics

Vocation des lots :

Les lots sont affectés aux équipements publics

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;

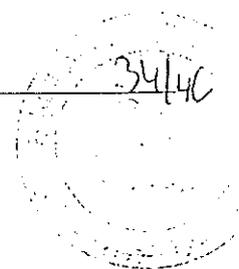
Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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 :

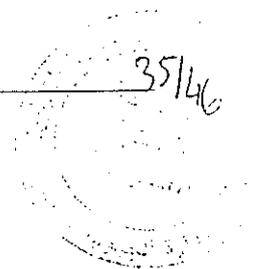
R + 1 = 9 m mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir pour la crèche et le jardin d'enfants.

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. 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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'éclaircissement 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).



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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

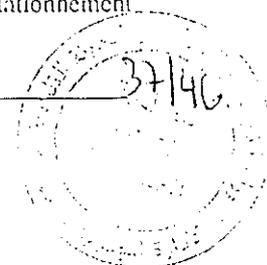
Article 12 : Stationnement :

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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 :

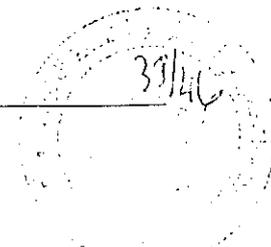
Pour assurer le caractère de cité-jardins chaque lot devra être planté et comprendre au moins cinq arbres. Les zones naturelles et espaces verts feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieur qui comprend les éléments suivants :

- 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. Il est de 1.75 pour les équipements à caractère administratif, culturel et éducatif et de 1 pour la crèche et le jardin d'enfants.

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 5 : 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 acidificandi.
- 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 6 : Dispositions applicables aux lots affectés au stationnement

Vocation des lots :

Les lots sont affectés aux stationnements : sont destinés à l'aménagement de parkings en surface (P) et à étages (PET).

- Les parkings de surface sont des aires publiques de stationnement ayant le statut de propriété publique.
- Les parkings à étages (PET) sont définis comme aires de stationnement ouvertes au public ayant le statut de propriété privée relevant d'une personne physique ou morale

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 :

- la construction de parking de surface (P)
 - la construction de parking à étages (PET)
- l'affectation du Rez-de-chaussée pour des activités de services et/ou de commerce et/ou de bureaux est autorisée pour les parkings à étages. Toutefois, les activités de services et/ou de commerce et /ou de bureaux ne sont autorisées qu'après l'achèvement total de la construction du parking à étages.
Ces activités peuvent occuper tout le RDC pour les parkings à étages (R+4) et occuper la moitié du RDC pour les parkings à étages (R+2).
Les parkings sont soumis aux conditions d'entretien et de sécurité.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Les articles 3 à 14 ne concernent que les parkings à étages.

Article 3 : Accès et voirie :

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

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.

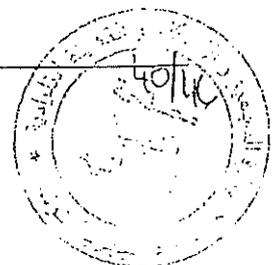
Le service affectataire est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais engendrés par ce raccordement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2500 m²

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

Les constructions peuvent être construites sur l'alignement de la voie publique.



Cahier des Charges

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

Sans objet

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) applicable aux lots affectés au stationnement est fixé à (1) pour les parkings à étages (R+4) et (0.8) pour les parkings à étages (R+2).

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

La hauteur de la construction comprenant :

R + 4 est fixée à 20 m mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

R + 2 est fixée à 12 m mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

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. 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.

Article 12 : Stationnement :

Sans objet.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Sans objet.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) applicable aux lots affectés au stationnement est fixé à (3.5) pour les parkings à étages (R+4) et (2.2) pour les parkings à étages (R+2).



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. secteur animation et loisirs :

- nombre minimum de lots remembrés : 2
ou bien :
- superficie des lots remembrés : 3000 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 : 2500 m² pour le HSC et 4000 m² pour le HC
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 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

2.2.2. 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 :

Dans les secteurs collectif, semi-collectif et d'animation et loisirs 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, 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 l'habitat collectif HC, le retrait par rapport aux limites séparatives est au minimum égal au 2/5^{ème} de la hauteur de la construction.

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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0.6 pour les immeubles du secteur HC, à 0.5 pour les immeubles du secteur HSC et 0.6 pour les lots animation et loisirs.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixé à :

- dix sept (17) mètres pour les constructions dans le secteur habitat semi-collectif (HSC), la hauteur de la construction comprend un rez-de-chaussée et trois étages (R + 3).
- vingt huit (28) mètres pour les constructions dans le secteur d'habitat collectif (HC), la construction comprend un rez-de-chaussée et six étages (R + 6).
- trente six (36) mètres pour les immeubles dans le secteur d'habitat collectif (HC) la construction comprend un rez-de-chaussée et huit étages (R + 8).
- douze (12) mètres (R + 2) pour les lots animation et loisirs.

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 les secteurs HSC, HC et AL se conformer aux dispositions des articles 11 des chapitres I, II et III.

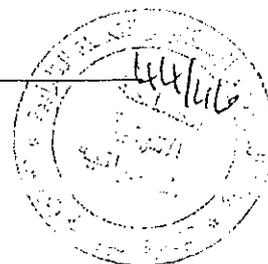
Article 12 : Stationnement :

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).



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

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.

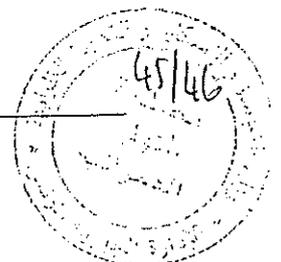
12.3. Le stationnement des véhicules sous constructions est autorisé à condition que le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne dépasse pas 1.20 m mesuré par rapport à la cote trottoir.

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.
- Elacagnus angustifoli (olivier de Bohême)
- Ficus nitida
- Jacaranda mimosacfolia
- 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.



Commune de La Goulette
Zone Nord-Est des berges du lac de Tunis
Lotissement de la zone VI – La Cité" des Pins

Cahier des Charges

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

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

- 1.2 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'animation et loisirs.
- 1.75 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat semi-collectif (HSC).
- 3 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat collectif (HC) à (R + 6)
- 3.8 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat collectif (HC) à (R + 8)

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.

