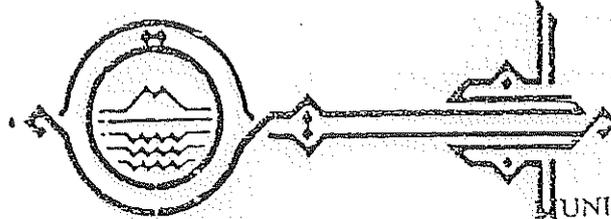
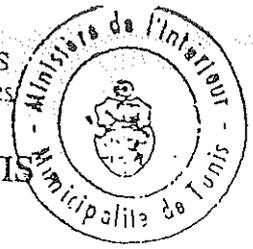


MUNICIPALITE DE TUNIS
Direction Gie. des Sces. Techniques

AVIS FAVORABLE

SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS



MUNICIPALITE DE TUNIS
Sec du Contrôle des Lotissements

Arrivée le... 10 MAI 1993

LOTISSEMENT DE LA ZONE NORD-OUEST

DES BERGES DU LAC DE TUNIS



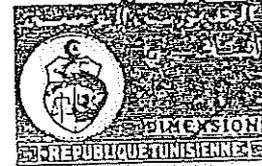
LOTISSEMENT "C"



CAHIER DES CHARGES

SPLT : Juillet 1992

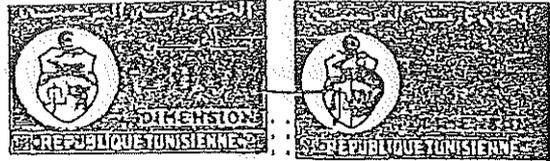
SOMMAIRE



Page

TITRE I : OBJET	1
ARTICLE 1.1 : DENOMINATION	
ARTICLE 1.2 : LES PIECES ECRITES - LE CAHIER DES CHARGES	
ARTICLE 1.3 : LES PIECES GRAPHIQUES - LE PLAN DE LOTISSEMENT	
ARTICLE 1.4 : CONSTRUCTIONS DEJA REALISEES	
TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	3
ARTICLE 2.1 : LA LEGISLATION EN VIGUEUR	
ARTICLE 2.2 : ASSISTANCE, CONTROLE ET APPROBATION	
ARTICLE 2.3 : INSERTION	
TITRE III : DISPOSITIONS GENERALES ET OBLIGATIONS	4
ARTICLE 3.1 : OBLIGATIONS DE LA SPLT	
ARTICLE 3.2 : MAINTIEN DE L'AFFECTION DU SOL	
ARTICLE 3.3 : ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC LE CARACTERE DU LOTISSEMENT	
ARTICLE 3.4 : AUTORISATIONS	
ARTICLE 3.5 : DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX	
ARTICLE 3.6 : UTILISATION DES ESPACES PUBLICS	
ARTICLE 3.7 : MAINTIEN DE L'AFFECTION DES BATIMENTS	
ARTICLE 3.8 : DECHEANCE	
ARTICLE 3.9 : DEGRADATIONS	
ARTICLE 3.10 : MORCELLEMENT	
ARTICLE 3.11 : REMEMBREMENT	
ARTICLE 3.12 : REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE	
ARTICLE 3.13 : DECOUVERTES D'OBJET D'ART OU DE VALEUR	





ARTICLE 3.14 : AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

ARTICLE 3.15 : CONTROLE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3.16 : TOLERANCES DE DEPASSEMENT DE HAUTEUR

ARTICLE 3.17 : OPERATION D'ENSEMBLE

ARTICLE 3.18 : REALISATION DES PASSAGES PIETONNIERS COUVERTS

TITRE IV : AFFECTATION DES SOLS, DEFINITION DES SECTEURS ET VOCATION DES LOTS.

8

ARTICLE 4.1 : L'AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 4.2 : DEFINITION DES SECTEURS ET VOCATION DES LOTS

ARTICLE 4.3 : NOMENCLATURE DES LOTS

TITRE V : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLE

11

ARTICLE 5.1 : PROGRAMMES FONCTIONNELS

ARTICLE 5.2 : RACCORDEMENT A LA VOIRIE PUBLIQUE

ARTICLE 5.3 : VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET PARKINGS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR.

ARTICLE 5.4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 5.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 5.6 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.7 : STATIONNEMENT

ARTICLE 5.8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 5.9 : CLOTURES

ARTICLE 5.10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

TITRE VI : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLEH

19

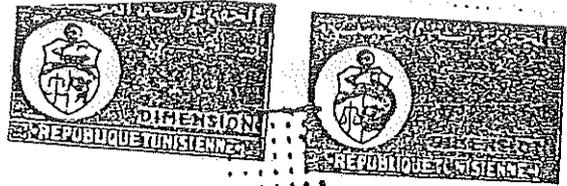
ARTICLE 6.1 : PROGRAMMES FONCTIONNELS

ARTICLE 6.2 : RACCORDEMENT A LA VOIRIE PUBLIQUE

ARTICLE 6.3 : VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET PARKINGS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR.

ARTICLE 6.4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS





ARTICLE 6.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 6.6 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 6.7 : STATIONNEMENT

ARTICLE 6.8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 6.9 : CLOTURES

ARTICLE 6.10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

TITRE VII : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR RP

25

ARTICLE 7.1 : PROGRAMME FONCTIONNEL

ARTICLE 7.2 : RACCORDEMENT A LA VOIRIE PUBLIQUE

ARTICLE 7.3 : VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET PARKINGS A LA CHARGE
DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 7.4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7.6 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 7.7 : STATIONNEMENT

ARTICLE 7.8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 7.9 : CLOTURES

ARTICLE 7.10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

**TITRE VIII : CLAUSES APPLICABLES AU LOT AFFECTE A LA
STATION DE SERVICE**

30

ARTICLE 8.1 : PROGRAMME FONCTIONNEL

ARTICLE 8.2 : CONDITIONS D'AMENAGEMENT

**TITRE IX : CLAUSES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
D'INFRASTRUCTURE ET AUX ESPACES PUBLICS**

31

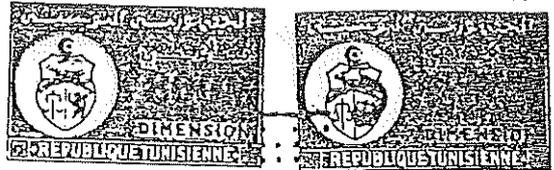
ARTICLE 9.1 : DEFINITION

ARTICLE 9.2 : VOIRIES ET RESEAUX DIVERS A LA CHARGE DE LA
SPLT

ARTICLE 9.3 : GESTION

ARTICLE 9.4 : CESSION DES ESPACES PUBLICS





ARTICLE 9.5 : ENTRETIEN

ARTICLE 9.6 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS
D'INFRASTRUCTURE

TITRE X : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

33

ARTICLE 10.1 : DEFINITION

ARTICLE 10.2 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE
SUPERSTRUCTURE

ARTICLE 10.3 : REGLEMENT DE LA CONSTRUCTION

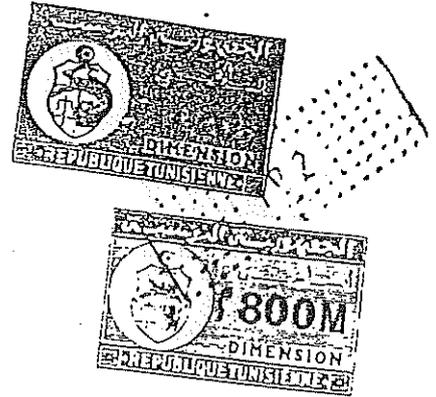
TITRE XI : CLAUSES APPLICABLES EN MATIERE D'ASPECT EXTERIEUR
DES CONSTRUCTIONS

34

ARTICLE 11.1 : INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE 11.2 : NORMES D'ASPECT





TITRE I : OBJET

ARTICLE 1.1 : DENOMINATION

Le lotissement C de la Zone Nord-Ouest des Berges du Lac de Tunis situé sur le territoire communal de la Municipalité de Tunis, est dénommé "Lotissement C".

ARTICLE 1.2 : LES PIECES ECRITES - LE CAHIER DES CHARGES

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

- la définition des droits et obligations du lotisseur et des acquéreurs,
- la définition des règles d'urbanisme qui ont présidé à la rédaction des documents graphiques du Plan de lotissement, ci-annexé.

Le cahier des charges est un contrat qui oblige les parties prenantes à savoir :

- la Société de Promotion du Lac de Tunis (SPLT) définie comme lotisseur,
- l'acquéreur

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est opposable également à quiconque intervient, à quelque titre que ce soit, dans la réalisation, la commercialisation, l'administration et la gestion du lotissement.

ARTICLE 1.3 : LES PIECES GRAPHIQUES - LE PLAN DE LOTISSEMENT

Les pièces graphiques qui constituent "le plan de lotissement" sont les suivantes :

- le plan de lotissement à l'échelle du 1/1000 (Plan N°C1) qui définit les lots de terrains (nomenclature, délimitation en coordonnées, dimensions et surfaces), le tracé des voiries et la position des équipements publics d'infrastructure,
- le plan d'affectation des sols à l'échelle du 1/1000 (Plan N° C2) qui définit les secteurs d'urbanisme et localise les équipements publics de superstructure,
- le plan des hauteurs à l'échelle du 1/1000 (Plan C3) qui fixe la hauteur maximale des constructions et des aménagements de superstructure (structure légère) pour chaque lot.





ARTICLE 1.4 : CONSTRUCTION DEJA REALISEE

La construction réalisée avant l'approbation du présent plan de lotissement et du cahier des charges est intégrée au lotissement.

- Club Nautique, du Lac N°04.02.05 S = 21.888 m².
- N°04.02.02 S = 06.206 m².

Toute modification (extension, transformation) de la construction bâtie antérieurement à la date d'approbation du présent plan de lotissement et du cahier des charges doit être établie conformément à ce dernier.



TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE 2.1 : LA LEGISLATION EN VIGUEUR

Les dispositions contenues dans le présent cahier des charges sont régies par l'ensemble de la législation en vigueur et particulièrement les textes de loi et les décrets suivants :

- Loi N°79-43 du 15 Août 1979, portant approbation du Code de l'Urbanisme,
- Loi N°90.17 du 26/02/90 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière.
- Décret 81-1817 du 22 Décembre 1981 déterminant les pièces constitutives du dossier de lotissement et définissant les travaux de viabilité et d'assainissement strictement nécessaires à l'exploitation du lotissement.
- Décret N°91-83 du 11 Janvier 1991 portant approbation du Plan d'Aménagement de la Commune de Tunis.

ARTICLE 2.2 : ASSISTANCE, CONTROLE ET APPROBATION

Dans le but d'assurer la bonne gestion du lotissement "C" de la Zone Nord-Ouest des Berges du Lac de Tunis, la Société de Promotion du Lac de Tunis 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 de l'organisme public compétent, dont le visa doit figurer sur l'ensemble des plans et pièces écrites.

ARTICLE 2.3 : INSERTION

Les prescriptions du présent Cahier des Charges seront intégralement insérées dans tout acte de vente, lors de toutes les aliénations successives.





TITRE III : DISPOSITIONS GENERALES ET OBLIGATIONS

ARTICLE 3.1 : OBLIGATIONS DE LA SPLT

Jusqu'à la cession totale des lots, la Société de Promotion du Lac de Tunis a la charge de toutes les obligations déterminées par le présent Cahier des Charges.

ARTICLE 3.2 : MAINTIEN DE L'AFFECTATION DU SOL

L'acquéreur est tenu d'utiliser la parcelle acquise exclusivement aux fins de la réalisation du Plan de Lotissement, conformément aux dispositions du présent Cahier des Charges. En aucun cas l'affectation du sol ne peut être modifiée.

ARTICLE 3.3 : ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC LE CARACTERE DU LOTISSEMENT

Est interdite sur l'ensemble du lotissement, la pratique d'activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de troubler la tranquillité publique.

ARTICLE 3.4 : AUTORISATIONS

Avant d'édifier toute construction, l'acquéreur est tenu de se faire délivrer toutes les autorisations administratives, conformément à la législation en vigueur en la matière.

ARTICLE 3.5 : DELAI D'EXECUTION DES TRAVAUX

Lorsque l'acquéreur décide de commencer les travaux, il est tenu de les exécuter dans un délai de deux ans au maximum.

Lorsque le délai n'est pas respecté pour cas de force majeure, il peut être prolongé d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Dans ce cas, la preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Toutefois, le cas de la force majeure reste toujours soumis à l'appréciation exclusive de la Société de Promotion du Lac de Tunis, et dans tous les cas de figure, la prolongation de délai pour force majeure ne peut dépasser deux années consécutives.

En tout état de cause et quelque soit le délai d'exécution des travaux, l'acquéreur est tenu de construire une clôture sur la limite de la voie publique dans un délai n'excédant pas un an à partir de la prise de possession de son lot.

Cette clôture sera constituée par un mur bahut de 0,80 m de hauteur comptée à partir de la cote trottoir.



ARTICLE 3.6 : UTILISATION DES ESPACES PUBLICS

Tout acquéreur s'interdira de placer sur les voies, places et espaces publics en général, tout dépôt de matériaux, d'ordures ménagères, de fumier ou de matières malodorantes.

Toute construction sur le domaine public, même à titre précaire et provisoire, est rigoureusement interdite.

ARTICLE 3.7 : MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES BATIMENTS

Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de construire que conformément au cahier des charges du lotissement.

ARTICLE 3.8 : DECHEANCE

Faute pour l'acquéreur d'avoir rempli les obligations et engagements prescrits par la législation en vigueur ainsi que par le présent cahier des charges et le plan de lotissement qui lui est annexé, la Société de Promotion du Lac de Tunis est en droit de faire prononcer sa déchéance.

ARTICLE 3.9 : DEGRADATIONS

Les acquéreurs auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux à tous les ouvrages d'équipements, notamment en matière de voirie et de réseaux divers, réalisés ou en cours de réalisation par la Société de Promotion du Lac de Tunis ou par des tiers.

ARTICLE 3.10 : MORCELLEMENT

Les acquéreurs s'engagent à ne jamais morceler les lots tels que prévus au Plan de Lotissement ci-annexé.

ARTICLE 3.11 : REMEMBREMENT

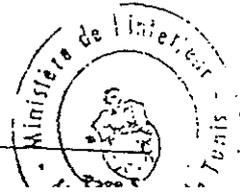
Au cas où un acquéreur acquiert plusieurs lots contigus, il est autorisé à remembrer ses propriétés foncières et à constituer à partir de plusieurs lots, un lot unique abolissant les limites séparatives intérieurs à condition toutefois d'en respecter la vocation prévue, et les dispositions régissant le secteur pour la parcelle formée des lots remembrés.

ARTICLE 3.12 : REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE

L'acquéreur d'un lot sera soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur, notamment en matière de voirie, d'hygiène publique, de santé publique ainsi que les normes de sécurité incendie.

En particulier, tout acquéreur d'un lot du lotissement est tenu de se brancher sur le réseau d'égout en même temps qu'au réseau d'eau potable. En conséquence, les fosses septiques sont interdites sur toute l'étendue du lotissement.

Pour assurer la ventilation du réseau d'eaux usées et la protection des bâtiments contre les retours d'air malodorant, l'acquéreur est tenu d'assurer la ventilation du réseau de son bâtiment en prenant les mesures suivantes :





1) Ventilation primaire obligatoire

..... Prolonger les canalisations des descentes d'eaux usées jusqu'en toiture en conservant le diamètre:

2) Ventilation secondaire recommandée :

- Interposer un siphon entre tout appareil sanitaire et sa canalisation d'évacuation.
- Créer un réseau de conduites d'aération branchées sur les siphons.

Il est également interdit de placer sur la canalisation aboutissant à l'égout un puisard ou un siphon de pied qui empêche la ventilation du réseau principal.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelles pour chaque lot.

ARTICLES 3.13 : DECOUVERTES D'OBJET D'ART OU DE VALEUR

L'Aménageur et les acquéreurs s'engagent à remettre à l'état, les objets d'art ou de valeur qui pourraient être trouvés dans les fouilles, sur les terrains du lotissement et ce dans les conditions prescrites par les règles en vigueur en la matière.

ARTICLE 3.14 : AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

Le lotissement comportera tous les moyens susceptibles d'aider les insuffisants moteurs et les non voyants à se déplacer dans les rues en vue d'accéder aux établissements publics. Toutefois, les bâtiments ouverts au public doivent prévoir les aménagements nécessaires à leur accessibilité par les handicapés.

ARTICLE 3.15 : CONTROLE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout dossier d'autorisation de construire doit être soumis à l'accord préalable du Ministère du Transport "OPAT Direction de la Navigation Aérienne" pour vérification des hauteurs des constructions et prescription éventuelle du balisage nécessaire.

ARTICLE 3.16 : TOLERANCES DE DEPASSEMENT DE HAUTEUR

Des tolérances de dépassement de la hauteur maximale fixée au niveau du plan des hauteurs (Plan C3) pourraient être acceptées par la commune après avis favorable de la SPLT et sous réserve de fournir l'avis du Ministère du Transport "OPAT Direction de la Navigation Aérienne" et dans les conditions suivantes :

- le respect des dispositions régissant le secteur et particulièrement le CUF et les retraits,
- le respect des droits des tiers.

ARTICLE 3.17 : OPERATION D'ENSEMBLE

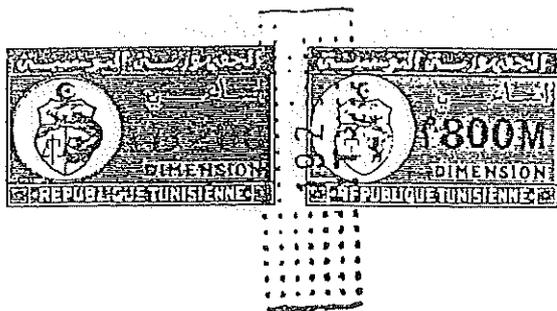
Les acquéreurs des lots 02.02.12, 02.02.13, 02.02.14, 02.02.15, 02.02.16, 02.02.17, 02.02.18, 02.02.19, et 02.02.20 donnant directement sur la place publique principale, sont soumis à l'obligation de réaliser sur ces lots, une opération d'ensemble qui fera l'objet d'un concours d'idées.



Le concours d'idées sera soumis à l'agrément de la SPLT et des organismes compétents (CF titre V).

ARTICLE 3.18 : REALISATION DES PASSAGES PIETONNIERS COUVERTS

Les passages piétonniers couverts donnant sur la place publique principale (CF titre V) doivent être réalisés dans le cadre de l'opération d'ensemble prévue dans l'Article 3.17 ci-dessus, au frais de (s) l'acquéreur (s) du projet en question.



TITRE IV
AFFECTATION DES SOLS, DEFINITION DES SECTEURS
ET VOCATION DES LOTS.

ARTICLE 4.1 : L'AFFECTATION DES SOLS



Les sols du lotissement "C" de la Zone Nord-Ouest des Berges du Lac de Tunis sont principalement affectés aux espaces verts équipés avec une faible densité de construction.

Les activités d'animation, sportives, de culture, de loisir et de restauration sont admises.

Les activités Commerciales et d'habitat sont autorisées pour certains lots.

Les activités de production artisanale, manufacturière et industrielle sont interdites.

ARTICLE 4.2 : DEFINITION DES SECTEURS ET VOCATION DES LOTS

Le lotissement "C" de la Zone Nord des Berges du Lac de Tunis est divisé en secteurs définissant la vocation des lots.

On distingue les secteurs suivants :

Secteur NLE : le secteur NLE dit "Naturel Equipé" est un secteur à caractère dont la dominante est végétale ayant une faible densité de construction affecté essentiellement à des activités d'animation, de culture de loisir, sportives et de restauration.

Les lots 02.02.12, 02.02.13, 02.02.14, 02.02.15, 02.02.16, 02.02.17, 02.02.18, 02.02.19, et 02.02.20 donnant directement sur la place publique principale, seront affectés aux activités commerciales, de restauration et culturelle dans le cadre d'une opération d'ensemble (prévue dans l'article 3.17) et dans les proportions fixées au titre V, Article 5.1.

Les lots 01.06.00, 02.02.06, 02.02.07, 02.02.08, 02.02.09, 02.02.10, peuvent recevoir des commerces.

Secteur NLEH : le secteur NLEH dit "Naturel Equipé avec possibilité d'Hébergement" est un secteur à caractère dont la dominante est végétale ayant une faible densité de construction affecté essentiellement aux activités d'animation, de loisir et sportives avec la possibilité d'Hébergement lié aux sports, les activités de culture et de restauration sont admises.

Secteur RP : le secteur RP dit "Réservé aux Parkings" est un secteur à très faible densité de construction, aménagé sous forme de parking planté autorisé à recevoir des équipements liés au stationnement sous condition de gardiennage d'entretien et de sécurité.

ARTICLE 4.3 : NOMENCLATURE DES LOTS

Le lotissement "C" de la Zone Nord-Ouest des Berges du Lac de Tunis est divisé en secteurs qui comprennent les lots suivants :

4.3.1 : TABLEAU DES SURFACES

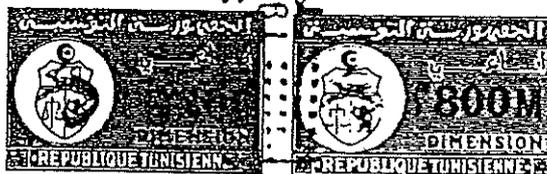
Secteur	Nbre de lots	Superficie en m ²
NLE1	1	16.622
NLE2	35	149.573
NLE3	13	91.763
NL2/RP2	1	19.464
NLEH	1	85.192
RP1	1	15.526
RP2	2	23.672
SS	1	2.000
Total	55	403.812

S.TOTAL DU LOTISSEMENT : 533.598 m²

SURFACE VOIRIE { Véhiculaire : 108.697 m²
Piétonne : 8.112 m²

SURFACE PLACE ET PLACETTE PUBLIQUES : 10.585 m²

SURFACE CANAL : 2.392 m²



TITRE IV : AFFECTATION DES SOLS, DEFINITION DES SECTEURS ET VOCATION DES LOTS

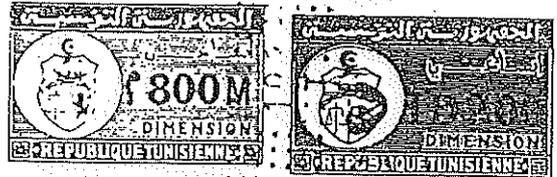
4.3.2 - LISTE DES LOTS

N° DU LOT	SECTEUR	SUPERFICIE EN M2
03.02.03	NLE1	16.622
01.01.01	NLE2	6.393
01.01.02	NLE2	6.143
01.01.03	NLE2/RP2	19.464
01.02.01	NLE2	6.712
01.02.02	NLE2	8.856
01.02.03	NLE2	9.082
01.02.08	NLE2	10.158
01.05.00	NLE2	6.371
01.06.00	NLE2	974
02.02.01	NLE2	4.722
02.02.02	NLE2	7.414
02.02.03	NLE2	7.663
02.02.04	NLE2	5.358
02.02.05	NLE2	2.918
02.02.06	NLE2	867
02.02.07	NLE2	919
02.02.08	NLE2	982
02.02.09	NLE2	916
02.02.10	NLE2	867
02.02.11	NLE2	2.918
02.02.12	NLE2	649
02.02.13	NLE2	607
02.02.14	NLE2	511
02.02.15	NLE2	588
02.02.16	NLE2	588
02.02.17	NLE2	511
02.02.18	NLE2	671
02.02.19	NLE2	644
02.02.20	NLE2	549
03.01.01	NLE2	8.531
03.01.02	NLE2	8.381
03.01.03	NLE2	8.138
04.01.01	NLE2	15.693
04.01.03	NLE2	5.975
04.01.04	NLE2	5.242
04.02.01	NLE2	2.062
01.02.06	NLE3	7.909
01.02.07	NLE3	8.851
03.02.01	NLE3	5.051
03.02.02	NLE3	5.298
03.02.05	NLE3	7.439
03.02.06	NLE3	6.119
03.02.07	NLE3	5.922
03.02.08	NLE3	5.723
04.01.02	NLE3	2.346
04.02.02	NLE3	6.206
04.02.03	NLE3	4.790
04.02.04	NLE3	4.221
04.02.05	NLE3	21.888
01.02.04	NLEH	85.192
03.01.04	RP1	15.526
02.01.02	RP2	6.793
03.01.05	RP2	16.879
02.01.03	SS	2.000



TITRE V
CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLE

CARACTERE DU SECTEUR



Le secteur NLE dit "Naturel Equipé" est un secteur à caractère dont la dominante est végétale ayant une faible densité de construction affecté essentiellement à des activités d'animation, de restauration, de culture, de loisir et de sport.

L'activité commerciale est autorisée pour certains lots.

ARTICLE 5.1 : PROGRAMMES FONCTIONNELS

Est interdit sur la totalité des lots du présent secteur, le programme fonctionnel "habitat".

Toutefois, le programme fonctionnel régissant le présent secteur regroupe toutes les activités publiques et/ou privées suivantes :

- culturelles,
- sportives, de jeux et de spectacle,
- d'exposition et de restauration,

ainsi que tous les services qui leurs sont liés.

Les lots 02.02.12, 02.02.13, 02.02.14, 02.02.15, 02.02.16, 02.02.17, 02.02.18, 02.02.19 et 02.02.20 donnant directement sur la place publique principale seront affectés aux activités commerciales, de restauration et culturelles dans le cadre d'une opération d'ensemble (prévue dans l'article 3.17) et dans les proportions suivantes :

- Commerce : 25% du SHO
- Restauration : 25%
- Activités culturelles : 25%
- Activités selon le choix de l'acquéreur : 25%

L'acquéreur (s) devra effectuer son choix dans le cadre des 25% parmi les activités autorisées dans les proportions fixées en fonction de son programme.

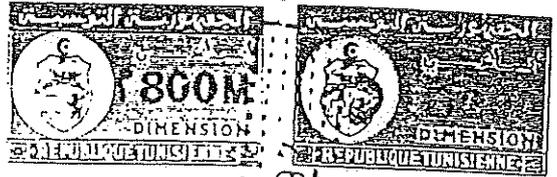
Les lots 01.06.00, 02.02.06, 02.02.07, 02.02.08, 02.02.09, 02.02.10 peuvent être affectés à un usage commercial.

5.1.1 : Sous secteurs et définition :

Le secteur NLE est divisé en quatre sous-secteurs qui se distinguent entre eux par le mode de leur usage.



TITRE V : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLE



- Sous-secteur NLE1 (public à usage public) :

Les lots NLE1 définis comme espaces verts publics équipés, c'est à dire ayant le statut de propriété publique relevant de l'autorité municipale ou des autorités étatiques ou para-étatiques ouverts aux publics sous condition de gardiennage, d'entretien et de sécurité.

- Sous-secteur NLE2 (Privé à usage public) :

Les lots NLE2 définis comme espaces verts équipés privés ouverts au public c'est à dire ayant le statut de propriété privée relevant d'une personne privée physique ou morale, destinés à l'usage public sous condition de gardiennage et d'entretien.

- Sous-secteur NLE3 (privé à usage privé) :

Les lots NLE3 définis comme espaces verts équipés privés, c'est à dire ayant le statut de propriété privée relevant d'une personne privée physique ou morale destinés à l'usage exclusif de son propriétaire ou de sa propre clientèle sous condition de gardiennage, d'entretien et de sécurité.

D'une manière générale, les lots du sous-secteur NLE3 peuvent être reconvertis en sous-secteur NLE2 (la réciproque n'étant pas admise).

- Sous-secteur NLE2/RP2 (privé à usage public) :

Les lots du sous secteur NLE2/RP2 définis comme espaces verts équipés et aires de stationnement c'est à dire ayant le statut de propriété privée relevant d'une personne privée physique ou morale destinée à l'usage public sous conditions de gardiennage d'entretien et de sécurité.

Les lots du sous secteur NLE2/RP2 sont soumis aux clauses applicables aux lots du secteur NLE pour la partie NLE2 et à celles du RP pour la partie RP2 (Cf. titre VII).

La limite indiquée sur les plans graphiques entre le NLE2 et le RP2 est à titre indicatif. D'une manière générale, les lots du sous secteur NLE2/RP2 peuvent être reconvertis totalement ou partiellement en NLE2 ou en RP2 jusqu'à la limite de la bande de protection végétale sur la limite séparative avec la route GP9.

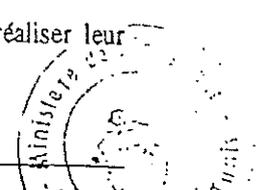
Tous, les lots du sous-secteur NLE doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager joint à la demande d'autorisation de construire.

L'aménagement dans le cadre d'une opération d'ensemble des lots donnant directement sur la place publique principale, doit faire l'objet d'un concours d'idées qui sera soumis à l'agrément de la SPLT et des organismes compétents(CF article 3.17).

ARTICLE 5.2 : RACCORDEMENT A LA VOIRIE PUBLIQUE

Le raccordement à la voirie publique est conditionné par la présence des réseaux divers, des parkings et du mobilier urbain est soumis à l'autorisation de la municipalité après avis favorable de la SPLT.

Un seul bateau est autorisé pour chaque lot. Les acquéreurs sont tenus de réaliser leur bateau d'accès avant l'ouverture du chantier.



ARTICLE 5.3 : VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET PARKINGS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR.

A l'intérieur de son lot et sur les terrains hors emprise des constructions et des équipements annexes, l'acquéreur aura la charge des travaux de voirie et réseaux divers, suivant les caractéristiques définies en accord avec les services concernés ainsi que la réalisation de parking nécessaires aux besoins de la population résidente et générée suivant les normes de stationnement mentionnées à l'article 5.7, ci-dessous.

Il devra se raccorder aux réseaux périphériques réalisés conformément à l'article 3.12 ci-dessus avant l'utilisation des équipements correspondants.

D'une manière générale, la voirie et chemins piétons à réaliser au sein des lots ne doivent jamais être inférieures aux normes suivantes :

- chaussée automobile : 5 mètres
- plate-forme de retournement : 12 mètres de diamètre
- chemin piétonnier : 3 mètres.



ARTICLE 5.4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.4.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

5.4.1.1.: Cas des lots dont la superficie est supérieure à 1000 m²

Toute construction doit observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux emprises du boulevard principal et de la route GP9 et de 5,40 mètres minimum par rapport aux emprises de la voirie secondaire.

La Zone de retrait doit rester libre de toute construction, toutefois, il est autorisé d'implanter un local gardien d'une superficie maximale de 4 m² à la limite de la voie publique.

Le retrait par rapport à l'emprise de la route GP9 doit être aménagé en bande de protection végétale et doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructure.

5.4.1.2.: Cas des lots dont la superficie est inférieure à 1000 m²

Les constructions dans les lots dont la superficie est inférieure à 1000 m² doivent observer un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement de la voie et place publiques.

5.4.1.3.: Cas des lots donnant sur place publique principale

Les constructions donnant sur la place publique principale, doivent observer un retrait obligatoire de 4 m à l'accolement sur un linéaire minimum de 3 m par rapport à la limite séparative avec cette place.

L'ensemble de la façade des constructions donnant sur la place publique principale, devra être traité sous forme de galeries (arcades ou éléments similaires) avec un revêtement en marbre ou en matériaux de qualité physico-chimique similaire. Ces galeries peuvent empiéter sur la zone de retrait par rapport à la limite séparative avec la place.



5.4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre voisins

5.4.2.1 : Cas des lots dont la superficie est supérieure à 1000 m².

Toute construction doit observer un retrait minimum de 5,40 mètres par rapport aux limites séparatives entre voisins.

5.4.2.2 : Cas des lots dont la superficie est inférieure à 1000 m².

Pour les lots dont la superficie est inférieures à 1000 m², à l'exception de ceux donnant sur la place publique principale, les constructions doivent observer un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives entre voisins.

5.4.2.3 : Cas des lots donnant sur la place publique principale.

Pour les constructions donnant sur la place publique principale, le retrait par rapport aux limites séparatives entre voisins, doit être nul. Pour ces mêmes constructions, l'alignement du côté des rues piétonnes est facultatif tout en assurant la jonction avec les passages piétonniers couverts (sans créer d'accès direct sur ces derniers).

5.4.3 - Implantation des constructions sur un même lot

En cas d'implantation de deux ou plusieurs bâtiments sur un même lot, la distance séparant deux façades devra être égale au moins à la moyenne des hauteurs des deux façades opposées sans être inférieure à 4 mètres.

5.4.4 - Implantation des constructions par rapport à l'emprise d'ouvrages publics

Toute construction doit observer un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux ouvrages publics (poste de transformation STEG, station de pompage etc..).

5.4.5 - Implantation de la piscine.

En cas de construction d'une piscine, l'implantation de celle-ci doit respecter une zone de retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives du lot à l'exception du retrait par rapport à la limite de l'emprise de la route GP9 qui est de 10 m minimum. Toutefois, les locaux techniques et les équipements correspondants (local de filtration, douche, sanitaires, infirmerie et dépôt) peuvent être prévus en sous-sol sous conditions d'entretien et de sécurité.

ARTICLE 5.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

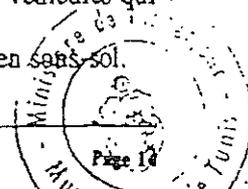
Cf : Plan des hauteurs (Plan N°C3).

ARTICLE 5.6 : ASPECT EXTERIEUR

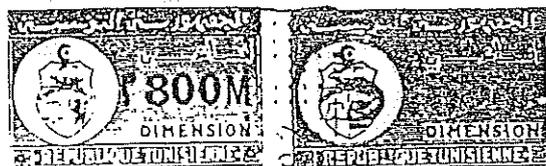
Cf titre : X

ARTICLE 5.7 : 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.



TITRE V : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLE



Les normes de stationnement sont les suivantes :

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Total
Commerces, Restaurants et Locaux assimilés (pour 100 m ² de plancher hors oeuvres)	2	3	5
Salle de spectacle et Salle de sport (pour 10 places assises)	0,5	1	1,5
Salle polyvalente (pour 10 places assises)	0,5	1	1,5

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 m².

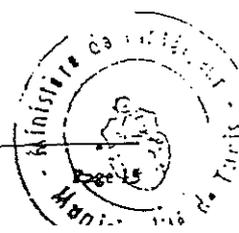
Les plantations des parkings de surface seront constituées par des arbres tiges permettant de constituer un mail.

Toutes les deux places des parkings, soit tous les 5 m, un arbre tige doit être planté pour former un mail. On appelle arbre tige, un arbre dont le tronc est droit et dont les ramifications ne commencent pas à moins de 2,2 m du sol.

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

Pour ne pas être comptabilisé dans le calcul du cuf, le sous-sol doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Le niveau supérieur de son plancher haut ne peut dépasser la cote + 1,40 m mesurée par rapport à la cote trottoir,
- La moitié de son volume ne doit pas être en dessus du sol (le volume d'un sous-sol est calculé à partir de ses parois intérieurs),
- Le sous-sol ne doit pas comporter des pièces habitables, exception faite pour les tolérances mentionnées à l'Article 5.4 Alinéa 5.4.5.



ARTICLE 5.8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

5.8.1 - Aménagement paysager

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

- le parti général d'Aménagement,
- le plan de plantation,
- l'aménagement des espaces libres

a) le parti général d'aménagement

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

- la localisation des constructions et des aires de stationnement,
- la localisation des équipements secondaires et en particulier :

- * le système d'arrosage
- * le système d'éclairage,
- * le schéma de circulation (piétonne et véhiculaire)
- * le tracé des clôtures,
- * le traitement végétal.



b) Le plan de plantations

Le plan de plantations 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'arbres à feuilles persistantes,

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.

TITRE V : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLE

Ces espaces libres doivent couvrir un minimum de 30% de la superficie de la parcelle et aménagé en espace vert planté, cette proportion est ramenée à 20% pour les lots dont la superficie est inférieure à 1000 m².

5.8.2 - Aménagement de la bande de protection végétale

L'aménagement de la bande de protection végétale comprend :

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

ARTICLE 5.9 : CLOTURES



5.9.1 - Clôture sur limite de la voie publique

La Clôture sur la limite de la voie publique sera matérialisée sans dispositions particulières imposées par le relief du terrain et nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement par un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m comptée à partir de la cote trottoir, édifié en maçonnerie et peint en blanc.

L'acquéreur est autorisé à surmonter ce mur bahut d'un ouvrage à claire voie jusqu'à une hauteur maximale de 1,8 m mesurée au pied du mur.

Ces ouvrages à claire voie seront réparties de sorte que les pleins ne puissent occuper plus de 1/5 de la surface répartie uniformément.

Il est interdit de masquer les vides de ces clôtures par des doublages tels que panneaux de tôle, treillages à mailles serrées etc....

5.9.2 - Clôture sur les limites séparatives entre voisins.

Les clôtures sur les limites séparatives entre voisins seront constituées d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale.

Ce mur peut être doublé de plantations constituées par un rideau végétal formé d'arbres ou d'arbustes taillés.

D'une manière générale, en cas d'accord entre les acquéreurs de 2 ou 3 lots contigus, la / les Clôture (s) entre voisins peut (peuvent) être abolie (s).

ARTICLE 5.10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière est défini comme étant le rapport de la somme des surfaces hors oeuvres des planchers à la surface du lot. Le sous-sol, les balcons, les terrasses découvertes, les pergolas et les aménagements en structure légère qui ne donnent pas lieu à la création d'espaces assimilables à des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul du CUF.



TITRE V : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLE

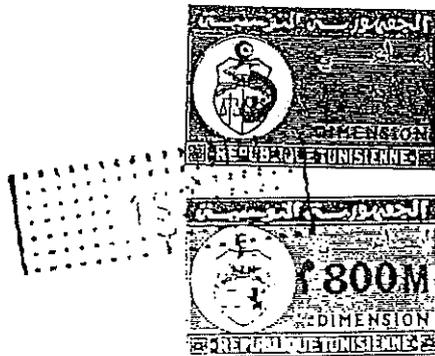
Le patio couvert par une structure légère et transparente sera comptabilisé au 1/3 dans le calcul du CUF (Cf titre X).

Pour ne pas être comptabilisé dans le calcul du CUF, le sous-sol doit présenter les caractéristiques suivantes :

- le niveau de la partie supérieure de son plancher haut ne doit pas dépasser la cote 1,40 m mesurée par rapport à la cote trottoir,
- la moitié de son volume ne doit pas être en dessus du sol (le volume d'un sous-sol est calculé à partir de ses parois intérieurs),
- il ne doit pas comporter des pièces habitables ou être support d'activités exception faite pour les tolérances indiquées à l'article 5.4 Alinéa 5.4.5.

Le coefficient d'utilisation foncière est fixé comme suit :

- Le coefficient d'utilisation foncière est fixé à 0,1 soit (10%) pour les lots dont la superficie est supérieure à 1000 m².
- Pour les lots dont la superficie est inférieure à 1000 m², le Cuf est fixé à 0,2 (20%).
- Pour les lots donnant directement sur la place publique principale, le CUF est fixé à 0,25 (25%), pour ces mêmes lots, les servitudes des galeries (arcade ou similaire) sur la place ainsi que les passages piétonniers couverts ne sont pas pris en compte dans le calcul du CUF.



TITRE VI
CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS
DU SECTEUR NLEH



CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur NLEH dit "Naturel Equipé avec la possibilité d'Hébergement" est un secteur privé à usage public à caractère dont la dominante est végétale, ayant une faible densité de construction, affecté essentiellement aux activités d'animation, de loisir et sportives avec la possibilité d'hébergement lié aux sports, les activités de culture, de restauration et de petits commerces sont admises.

ARTICLE 6.1 : PROGRAMMES FONCTIONNELS

Est interdit sur la totalité des lots du présent secteur, le programme fonctionnel "habitat" à l'exception des unités d'hébergement liées aux activités sportives.

Toutefois, le programme fonctionnel régissant le présent secteur regroupe toutes les activités publiques et/ou privées :

- culturelles, d'animation et de loisir,
- sportives, de jeux et de spectacle,
- d'exposition et de restauration,
- petits commerces liés aux activités d'animation et de loisir

ainsi que tous les services qui leurs sont liés.

Le secteur NLEH est assigné aux conditions de gardiennage, d'entretien et de sécurité.

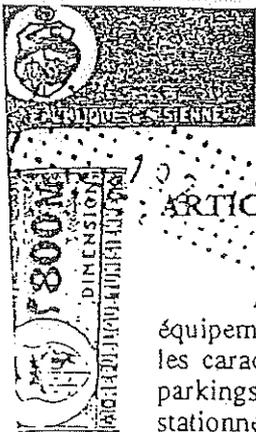
D'une manière générale, les lots du secteur NLEH doivent faire d'objet d'un plan d'aménagement paysager joint à la demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 6.2 : RACCORDEMENT A LA VOIRIE PUBLIQUE

Le raccordement à la voirie publique est conditionné par la présence des réseaux divers, des parkings et du mobilier urbain est soumis à l'autorisation de la municipalité après avis favorable de la SPLT.

Un seul bateau est autorisé pour chaque lot.

Les acquéreurs sont tenus de réaliser leur bateau d'accès avant l'ouverture du chantier.



ARTICLE 6.3 : VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET PARKINGS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR.

A l'intérieur de son lot et sur les terrains hors emprise des constructions et des équipements annexes, l'acquéreur aura la charge des travaux de voirie et réseaux divers, suivant les caractéristiques définies en accord avec les services concernés, ainsi que la réalisation des parkings nécessaires aux besoins de la population résidente et générée suivant les normes de stationnement mentionnées à l'Article 6.7 ci-dessous. Il devra se raccorder aux réseaux périphériques réalisés conformément à l'Article 3.12 ci-dessus, avant l'utilisation des équipements correspondants.

D'une manière général, la voirie et chemins piétons à réaliser au sein des lots ne doivent pas être inférieurs aux normes suivantes :

- chaussée automobile : 5 mètres
- plate-forme de retournement : 12 mètres de diamètre
- chemin piétonnier : 3 mètres

ARTICLE 6.4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.4.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

Toute construction doit observer un retrait minimum de 10 m par rapport à la voie primaire (boulevard principal) et 5,40 m par rapport à la voirie secondaire.

La Zone de retrait doit rester libres de toute construction et d'aménagement de superstructure (les aménagements en surface sont admis).

Toutefois, il est autorisé d'implanter un local gardien d'une surface maximale de 4m², à la limite de la voie publique.

6.4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots.

Toutes construction doit observer un retrait minimum de 5,40 par rapport à la limite séparative entre voisins.

6.4.3 - Implantation des constructions sur un même lot

En cas d'implantation de deux ou plusieurs bâtiments sur un même lot, la distance séparant deux façades devra être égale au moins à la moyenne des hauteurs des deux façades opposées sans être inférieure à 4 mètres.

6.4.4 - Implantation des construction par rapport à l'emprise d'ouvrages publics

Toute construction doit observer un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux ouvrages publics (postes de transformations STEG, Station de Pompage, etc ...).

6.4.5 - Implantation de la piscine

En cas de construction d'une piscine, l'implantation de celle-ci doit respecter une zone de retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives du lot.

TITRE VI : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLEH

Les locaux technique et les équipements correspondants (local de filtration, douche, sanitaires, infirmerie et dépôt) peuvent être prévus en sous-sol, sous conditions d'entretien et de sécurité.

ARTICLE 6.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf : plan des hauteurs (plan N°C3).

ARTICLE 6.6 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. titre : X

ARTICLE 6.7 : 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 suivantes :

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Total
Commerces, Restaurants et Locaux assimilés (pour 100 m ² de plancher hors oeuvres)	2	3	5
Salle de spectacle et Stades (pour 10 places assises)	0,5	1	1,5
Salle polyvalente (pour 10 places assises)	0,5	1	1,5
Cité d'hébergement (pour 100 m ² de plancher hors oeuvres)	1	1	2

Les dimensions d'une place de stationnement en sous-sol et sur le 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	:		+ 5,0 m ²
	:		= 30,0 m ²



TITRE VI : CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR NLEH

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

Toutes les deux places de parking, soit tous les 5m, un arbre tige doit être planté pour former un mail.

On appelle arbre tige, un arbre dont le tronc est droit et dont les ramifications ne commencent pas à moins de 2,2 m du sol.

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

Pour ne pas être comptabilisé dans le calcul du cuf, le sous-sol doit présenter les caractéristiques suivantes :

- le niveau supérieur de son plancher haut ne peut dépasser la cote + 1,40 m mesurée à la cote trottoir,
- la moitié de son volume ne doit pas être en dessus du sol (le volume d'un sous-sol est calculé à partir de ses parois intérieurs),
- le sous-sol ne doit pas comporter des pièces habitables exception faite pour les tolérances mentionnées à l'Article 6.4 Alinéa 6.4.5.

ARTICLE 6.8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

6.8.1 - Aménagement paysager

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

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

a) Le parti Général d'Aménagement :

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

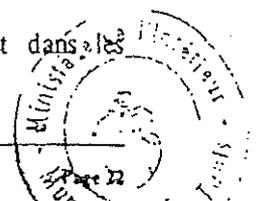
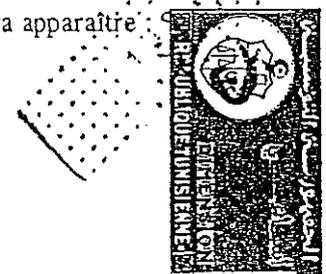
- . la localisation des constructions et des aires de stationnement.
- . la localisation des équipements secondaires et en particulier :

- * le système d'arrosage
- * le système d'éclairage,
- * le schéma de circulation (piétonne et véhiculaire)
- * le tracé des clôtures,
- * les aménagements d'espace vert.

b) le plan de plantations :

"Un plan de plantations" sera établi et joint au dossier d'autorisation de construire.

Le plan de plantations déléguera 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'arbres 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 :

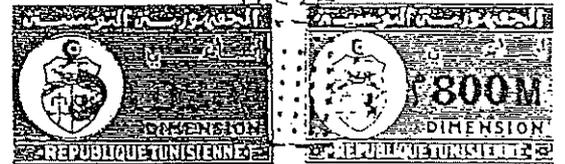
Les espaces libres sont considérés comme étant tous les espaces libres de toutes constructions et d'aménagement de superstructure.

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 30% de la superficie de la parcelle et aménagé en espace vert planté.

ARTICLE 6.9 : CLOTURES



6.9.1 - Clôture sur la limite de la voie publique

La Clôture sur la limite de la voie publique sera matérialisée sauf dispositions particulières imposées par le relief du terrain et nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement par un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m comptée à partir de la cote trottoir, édifié en maçonnerie et peint en blanc.

L'acquéreur est autorisé à surmonter ce mur bahut d'un ouvrage à claire voie jusqu'à une hauteur maximale de 1,8 m mesurée au pied du mur.

Ces ouvrages à claire voie seront réparties de sorte que les pleins ne puissent occuper plus de 1/5 de la surface répartie uniformément.

Il est interdit de masquer les vides de ces clôtures par des doublages tels que panneaux de tôle, treillages à mailles serrées etc....

6.9.2 - Clôture sur les limites séparatives entre voisins

Les clôtures sur les limites séparatives entre voisins seront constituées d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale.

Ce mur peut être doublé de plantations constituant par un rideau végétal formé d'arbres ou d'arbustes taillés.

D'une manière générale, en cas d'accord entre les acquéreurs de 2 ou 3 lots contigus, la/les Clôture (s) entre voisins peut (peuvent) être abolie (s).

ARTICLE 6.10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

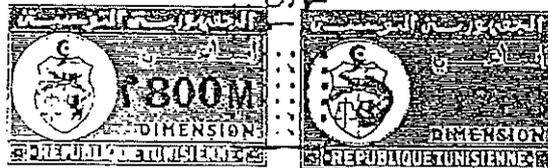
Le coefficient d'utilisation foncière est défini comme étant le rapport de la somme des surfaces hors oeuvres des planchers à la surface du lot. Le sous-sol, les balcons, les terrasses découvertes, les pergolas et les aménagements en structure légère qui ne donnent pas lieu à la création d'espaces assimilables à des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul du CUF.

Le patio couvert par une structure légère et transparente sera comptabilisé au 1/3 dans le calcul du CUF (Cf titre X).

Pour ne pas être comptabilisé dans le calcul du CUF, le sous-sol doit présenter les caractéristiques suivantes :

- le niveau de la partie supérieure de son plancher haut ne doit pas dépasser la cote + 1,40 m mesurée par à la cote trottoir,
- la moitié de son volume ne doit pas être en dessus du sol (le volume d'un sous-sol est calculé à partir de ses parois intérieurs).
- il ne doit pas comporter des pièces habitables ou être support d'activités exception faite pour les tolérances indiquées à l'article 6.4 Alinéa 6.4.5.

Le coefficient d'utilisation foncière est fixé à 0,15 soit (15%).



TITRE VII

CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS DU SECTEUR RP

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur RP dit "Réservé aux parkings" est un secteur à très faible densité de construction aménagé sous forme de parking planté et autorisé à recevoir des équipements liés au stationnement sous condition de gardiennage d'entretien et de sécurité.

ARTICLE 7.1 PROGRAMME FONCTIONNEL

Les lots du secteur RP ont pour vocation le stationnement des véhicules automobiles.

On distingue trois sous-secteurs :

- lots du sous secteur RP1

Ils sont définis comme aires de stationnement publiques "c'est à dire ayant le statut de propriété publique relevant de l'autorité municipale ou des autorités étatiques ou paraétatiques ouvertes à tous les automobilistes sous condition de gardiennage, d'entretien et de sécurité.

- lots du sous secteur RP2 (SPLT)

Ils sont définis comme aires de stationnement privés ouverts au public c'est à dire ayant le statut de propriété privée relevant de la SPLT, destinés à l'usage public sous condition de gardiennage et d'entretien et de sécurité.

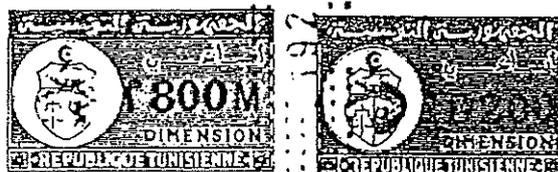
- lots du sous secteur NLE2/RP2

Les lots RP2 associés à un sous-secteur NLE2 (NLE2/RP2) sont définis comme aire de stationnement privées ouvertes au public c'est à dire ayant le statut de propriété privée relevant d'une personne physique ou morale destinées à l'usage public sous conditions de gardiennage, d'entretien et de sécurité.

Le programme fonctionnel régissant le présent secteur comprend toutes les activités publiques liées au stationnement à savoir :

- service civil de protection
- services d'utilité publique (information, guichet, cabine téléphonique, sanitaires publics etc ...).

Le secteur RP doit faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager et d'un plan de circulation joint à la demande d'autorisation de construire.



ARTICLE 7.2 : RACCORDEMENT A LA VOIRIE PUBLIQUE

Le raccordement du secteur RP à la voirie publique est conditionné par la présence des réseaux divers, des aires de stationnement aménagées le long de la voirie et du mobilier urbain est soumis à l'autorisation de la municipalité après avis favorable de la SPLT.

Deux bateaux sont autorisés pour les lots RP, ils devront être réalisés avant l'ouverture du chantier.

ARTICLE 7.3 : VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET PARKINGS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

A l'intérieur de son lot et sur les terrains hors emprise des constructions et des équipements annexes, l'acquéreur aura la charge des travaux de voirie et réseaux divers, suivant les caractéristiques définies en accord avec les services concernés ainsi que la réalisation des aires de stationnement, suivant les normes de mentionnées à l'article 7.7, ci-dessous.

Il devra se raccorder aux réseaux périphériques réalisés conformément à l'article 3.12 ci-dessus avant l'utilisation des équipements correspondants.

ARTICLE 7.4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.4.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Toute construction doit observer un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux emprises du boulevard principal et de la route GP9.

La Zone de retrait doit rester libre de toute construction, toutefois, il est autorisé d'implanter un local gardien d'une superficie maximale de 4 m² à la limite de la voie publique.

Le retrait par rapport à l'emprise de la route GP9 doit être aménagé en bande de protection végétale et doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructure.

7.4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots

Toute construction doit observer un retrait minimum de 5,40 mètres par rapport aux limites séparatives entre voisins.

7.4.3 - Implantation des constructions sur un même lot

En cas d'implantation de deux ou plusieurs bâtiments sur un même lot, la distance séparant deux façades devra être égale au moins à la moyenne des hauteurs des deux façades opposées sans être inférieure à 4 mètres.

7.4.4 Implantation des constructions par rapport à l'emprise d'ouvrages publics

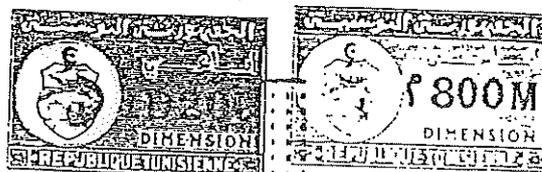
Toute construction doit observer un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux ouvrages emprises publics (poste de transformation STEG, station de pompage etc..).

ARTICLE 7.5 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. Plan des hauteurs (Plan N°C3).

ARTICLE 7.6 : ASPECT EXTERIEUR

Cf. Titre X.



ARTICLE 7.7 : STATIONNEMENT

Les lots du secteur RP ont pour vocation le stationnement des véhicules automobiles.

Le stationnement peut être prévu en surface du lot et/ou en sous-sol.

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	:		+	5,0 m ²
	:		=	30,0 m ²

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

Toutes les deux places des parkings, soit tous les 5 m, un arbre tige doit être planté pour former un mail. On appelle arbre tige, un arbre dont le tronc est droit et dont les ramifications ne commencent pas à moins de 2,2 m du sol.

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

Pour ne pas être comptabilisé dans le calcul du CUF, le sous-sol doit présenter les caractéristiques suivantes :

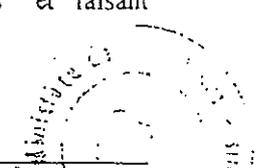
- Le niveau supérieur de son plancher haut ne peut dépasser la cote + 1,40 m mesurée par rapport à la cote trottoir
- La moitié de son volume ne doit pas être en dessus du sol (le volume d'un sous-sol est calculé à partir de ses parois intérieurs)
- Le sous-sol ne doit pas comporter des pièces habitables.

ARTICLE 7.8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

7.8.1 - 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,



TITRE VII : CLAUSES APPLICABLES AU LOT DU SECTEUR RP

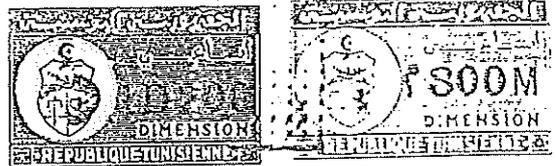
- le plan de plantation,
- l'aménagement des espaces libres

a) le parti général d'aménagement :

- le parti général d'aménagement avec planche de couleur subsidiaire laissée à l'appréciation :

- . la localisation des constructions et des aires de stationnement,
- . la localisation des équipements secondaires et en particulier :

- * le système d'arrosage,
- * le système d'éclairage,
- * le tracé des clôtures,
- * le traitement végétal,
- * le schéma de circulation.



b) Le plan de plantations :

"Un plan de plantations" sera établi et joint au dossier d'autorisation de construire.

Le plan de plantations 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'arbres à feuilles persistantes,

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.

Ces espaces libres doivent être aménagés en espace vert planté.

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 pour piétons.

7.8.2 Aménagement de la bande de protection végétale

L'aménagement de la bande de protection végétale comprend :

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

ARTICLE 7.9 : CLOTURES

7.9.1 - Clôture sur la limite de la voie publique

La Clôture sur la limite de la voie publique sera matérialisée sauf dispositions particulières imposées par le relief du terrain et nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement par un mur bahut d'une hauteur de 0,80 m comptée à partir de la cote trottoir, édifié en maçonnerie et peint en blanc.

L'acquéreur est autorisé à surmonter ce mur d'un ouvrage à claire voie jusqu'à une hauteur maximale de 1,8 m mesurée au pied du mur.

Ces ouvrages à claire voie seront réparties de sorte que les pleins ne puissent occuper plus de 1/5 de la surface répartie uniformément.

Il est, toutefois, interdit de masquer les vides de ces clôtures par des doublages tels que panneaux de tôle, treillages à mailles serrées etc....

7.9.2 - Clôture sur les limites séparatives entre voisins.

Les clôtures sur les limites séparatives entre voisins seront constituées par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximale.

Ce mur peut être doublé de plantations constituant par un rideau végétal formé d'arbres ou d'arbustes taillés.

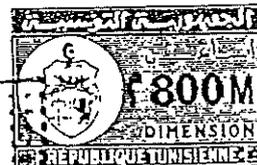
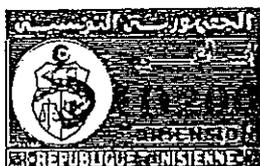
ARTICLE 7.10 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière est défini comme étant le rapport de la somme des surfaces hors oeuvres des planchers à la surface du lot. Le sous-sol, les pergolas, les abris de parking en structure légère et les rampes d'accès au sous-sol ne sont pas pris en compte dans le calcul du CUF.

Pour ne pas être comptabilisé dans le calcul du CUF, le sous-sol doit présenter les caractéristiques suivantes :

- le niveau de la partie supérieure de son plancher haut ne doit pas dépasser la cote + 1,40 m mesurée par rapport à la cote trottoir,
- la moitié de son volume ne doit pas être en dessus du sol (le volume d'un sous-sol est calculé à partir de ses parois intérieurs).
- il ne doit pas comporter des pièces habitables ou être support d'activités.

Le coefficient d'utilisation foncière est fixé à 0,01 soit (1%).



TITRE VIII
CLAUSES APPLICABLES AU LOT AFFECTE A LA STATION
DE SERVICE

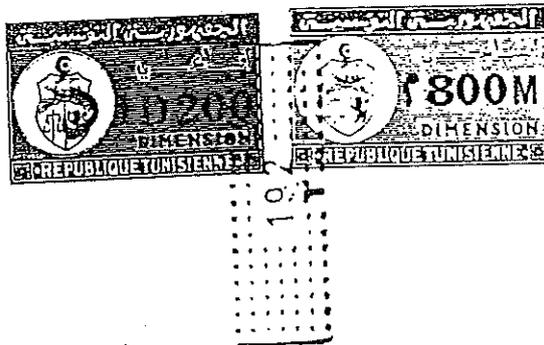
ARTICLE 8.1 : PROGRAMME FONCTIONNEL

Le lot (S.S) est affecté exclusivement à la construction d'une station service ainsi qu'aux services qui lui sont directement liés.

ARTICLE 8.2 : CONDITIONS D'AMENAGEMENT

L'Aménagement de la station service doit être adapté en fonction de son programme aux clauses applicables aux lots du secteur NLE dans lequel la station sera implantée. Cette adaptation devrait lui assurer une intégration harmonieuse dans son environnement qui ne porte pas atteinte ni aux droits des voisins ni à l'esprit général du lotissement.

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de la station présente des particularités, la municipalité, après avis favorable de la SPLT et sur demande justifiée du service affectataire peut déroger aux règles du présent cahier des charges, pour permettre la satisfaction du programme en question.



TITRE IX
CLAUSES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS
D'INFRASTRUCTURE ET AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 9.1 : DEFINITION

Les équipements publics d'infrastructure comprennent toutes les voiries et réseaux divers ainsi que les plantations des espaces publics nécessaires à la vie de la collectivité.

ARTICLE 9.2 : VOIRIES ET RESEAUX DIVERS A LA CHARGE DE LA SPLT

La Société de Promotion du Lac de Tunis aura à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers à réaliser suivant les caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés, conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent Cahier des Charges et jusqu'à la limite des lots.

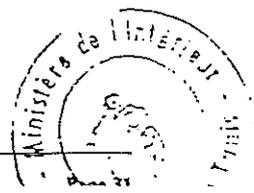
Ces ouvrages comportent :

- les chaussées, trottoirs, voies réservées aux piétons, placettes et places publiques,,
- l'alimentation en eau potable
- l'alimentation en électricité moyenne et/ou basse tensions
- l'alimentation en gaz de ville
- l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales par réseaux séparatifs raccordés aux réseaux publics,
- le réseau d'éclairage public
- l'alimentation des bornes d'incendie par un réseau approprié
- la plantation des espaces verts qui font partie de la voirie ainsi que les arbres d'alignement.

Les divers documents techniques correspondant aux ouvrages énoncés ci-dessus peuvent être consultés à la SPLT, à la Municipalité et au Ministère de l'Équipement et de l'Habitat.

ARTICLE 9.3 : GESTION

Jusqu'à la remise du lotissement à la Municipalité, la Société de Promotion du Lac de Tunis gardera l'entière propriété des terrains lui appartenant qui devant être affectés ultérieurement aux espaces publics ; elle pourra notamment les clôturer et en interdire l'accès au public, les utiliser comme dépôt ou installation de chantier, etc ...



TITRE IX : CLAUSES APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE ET AUX ESPACES PUBLICS

ARTICLE 9.4 : CESSION DES ESPACES PUBLICS

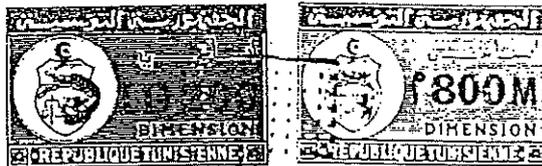
Jusqu'à la réception définitive des travaux de voiries et des réseaux divers, tels qu'ils sont définis aux articles 9.1 et 9.2, les terrains d'emprise des voies et des futurs espaces publics resteront la propriété de la Société de Promotion du Lac de Tunis. A la date de cette réception, un acte de cession sera établi entre la Société de Promotion du Lac de Tunis et la Municipalité.

ARTICLE 9.5 : ENTRETIEN

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages d'édilité est a la charge de la SPLT jusqu'à ce que les permis d'occuper aient été délivrés pour les deux tiers des lots, et ce, conformément à l'Article 39 de la loi N°79.43 du 15 Août 1979 portant approbation du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9.6 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

Désignation	Symbole	Secteur	Lot	Superficie
Poste de distribution d'électricité	NA			
Station de pompage des eaux usées	SP4	NLEH	01.03.00	830 m ²
Poste de coupure d'électricité	PA2	NLEH	01.02.00	50 m ²
Poste de détente GAZ	GA			



TITRE X
CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES
AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

ARTICLE 10.1 : DEFINITION

On appelle équipement public de superstructure, les terrains et/ou les locaux aménagés ou édifiés par l'Etat, les établissements paraétatiques, les collectivités publiques locales ou régionales sur financement public en vue de satisfaire des besoins ou des fonctions d'intérêt collectif.

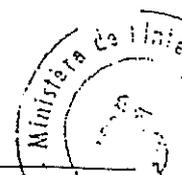
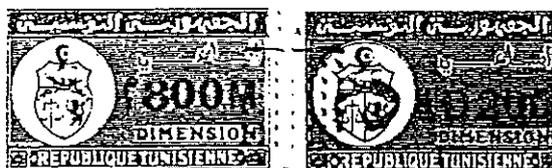
Les équipements publics sont gérés directement ou indirectement par les services de l'Etat ou les collectivités locales ou régionales sur crédit de fonctionnement public.

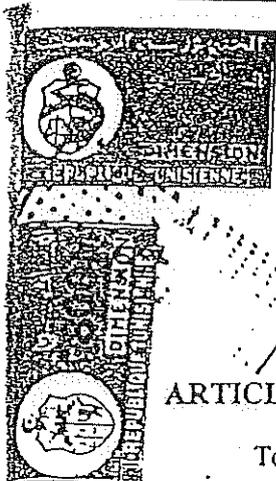
ARTICLE 10.2 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

Désignation	Nombre	Secteur	Lots	Superficie m ²
Naturel équipé	1	NL1	03.02.03	16.622 m ²
Parking public	1	RPI	03.01.04	15.526 m ²
Place publique	8	-	-	8.967 m ²
Rond-Point	1	-	-	2.433,70

ARTICLE 10.3 : REGLEMENT DE LA CONSTRUCTION

Les équipements publics de superstructure obéissent aux clauses applicables aux secteurs dans lesquels les bâtiments sont implantés. Toutefois au cas où le programme fonctionnel d'équipements présente des particularités, la Municipalité après avis favorable de la SPLT peut déroger aux règles du présent cahier des charges sur demande, justifiée du service affectataire.





TITRE XI CLAUSES APPLICABLES EN MATIERE D'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11.1 : INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

Toute construction doit faire l'objet d'une intégration harmonieuse dans son environnement en confirmant le caractère végétal du lotissement et ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des sites avoisinants.

ARTICLE 11.2 : NORMES D'ASPECT

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les façades des locaux annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

L'aspect extérieur des constructions devra répondre aux normes suivantes :

- tous les murs de maçonnerie seront peints en blanc, mis à part les éléments de parement en pierre naturelle,
- la construction devra être traitée en nombre limité de matériaux et de couleurs.
- la pose du conditionneur d'air (sur console) faisant saillie sur les façades est interdite. Leur pose est autorisée à condition que l'appareil soit intégré dans la maçonnerie et fasse partie de la composition de la façade.
- les équipements et les locaux techniques en terrasse, chaudières, appareils de climatisation, capteurs solaires, antennes paraboliques doivent être situés de préférence dans la partie centrale de la construction.

Les locaux techniques doivent nécessairement figurer au dossier de permis de bâtir. S'ils sont rajoutés après l'achèvement de la construction, ils doivent obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable de la Municipalité après avis favorable de la SPLT.

- les éléments architecturaux de superstructure tels que coupoles, pyramides, lanterneaux, verrières, etc... ne doivent pas dépasser 10% de la hauteur du bâtiment et 25% de son emprise au sol.
- les façades devront avoir un revêtement extérieur inaltérable, non grattable et lavable sur une hauteur minimale de 2 m.
- les dalles au niveau du sol (plancher haut d'un sous-sol) doivent être plantées jardinées.

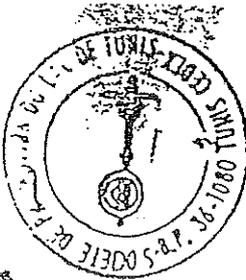
Les détails relatifs à l'aspect devront faire l'objet d'une note de présentation et d'un plan annexés à la demande d'autorisation de construire.



Le Directeur Général

JUIN 1993

[Handwritten signature]



Signé : F. G.

[Handwritten signature]

Soit : 2000
Sur : 17 2.80
17 JUIN 1993



[Handwritten signature]

SARRAH Jilani



MUNICIPALITE DE TUNIS
Direction Gl. des Secs. Techniques
AVIS FAVORABLE

- 9 SEP. 1993

Le Chef de Service du Contrôle
des Lotissements

[Handwritten signature]

Ridha HAKMOUNI

15 SEP. 1993

Le ...
l'Aménagement

Monseigneur ... CHA

[Handwritten signature]

VU ET APPROUVE

Présent Projet de Lotissement

(morcellement)

Tunis, Le 15 SEP. 1993

le Président de la Municipalité de Tunis

[Handwritten signature]

SAMIRA BEL HADJ



192
T