



شمال

البحر الأبيض المتوسط

أكرونة

هرقلية

حمام سوسة

منطقة لعمامة

تقسيم سهل 4

مستشفى سهل

الطريق الوطنية رقم 1

تونس

"سهل 4"

Avenue du 20 Mars 1956

بني محمد المصطفى

حمام معروف

المنستير

بوحسينة

المدينة



# Extrait du Lotissement "Sahloul 4"

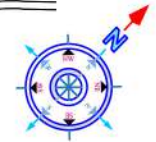


**EHC 50 R+10**  
 Surface : 1 672 m<sup>2</sup>  
 Cos: 0.60 Cuf: 4.50

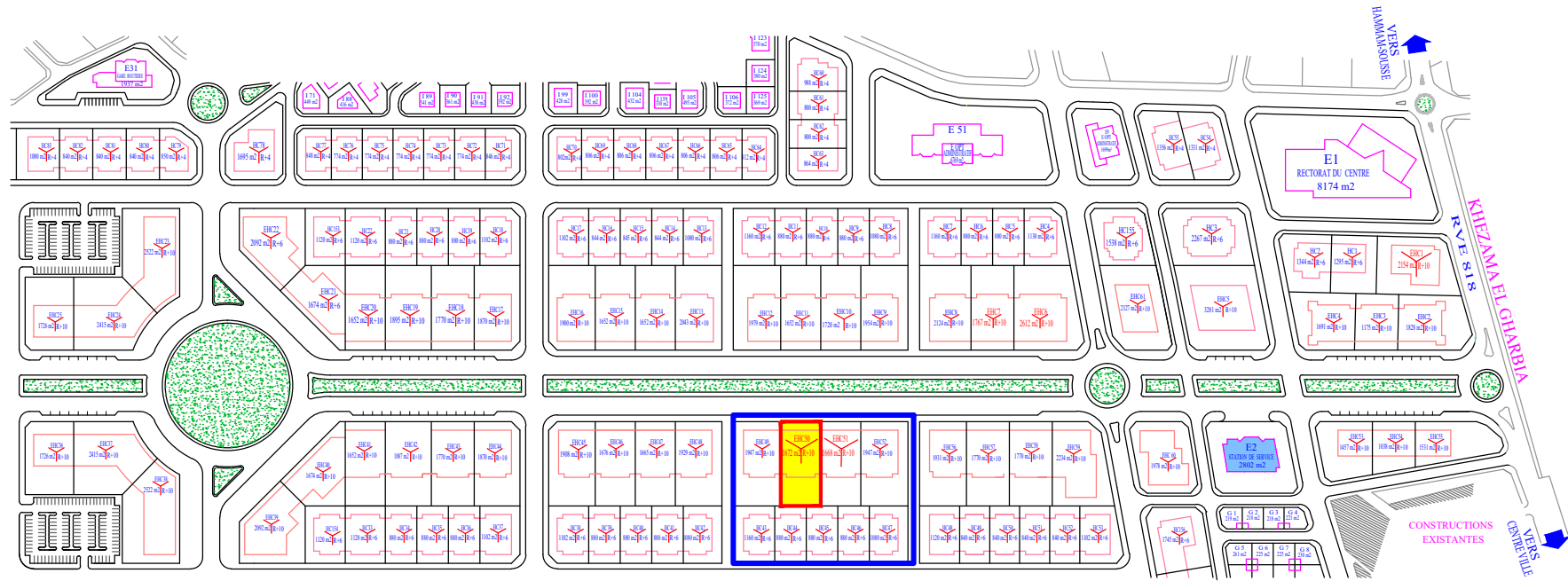
**EHC 51 R+10**  
 Surface : 1 668 m<sup>2</sup>  
 Cos: 0.60 Cuf: 4.50

**E 02 RDC**  
 Surface : 2801 m<sup>2</sup>  
 Cos: 0.2 Cuf: 0.2

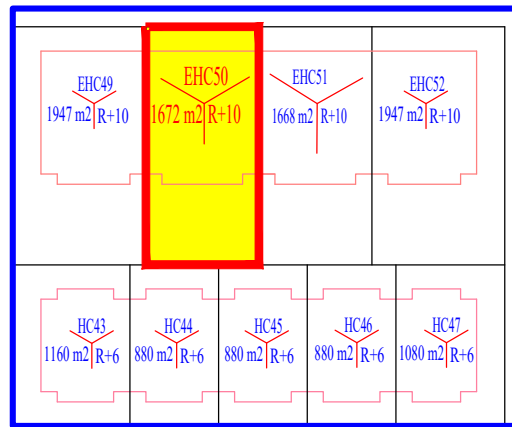
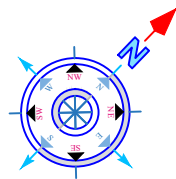
**E 11 R+2**  
 Surface : 352 m<sup>2</sup>  
 Cos: 0.35 Cuf: 1.00



# Extrait du Lotissement "Sahloul 4"

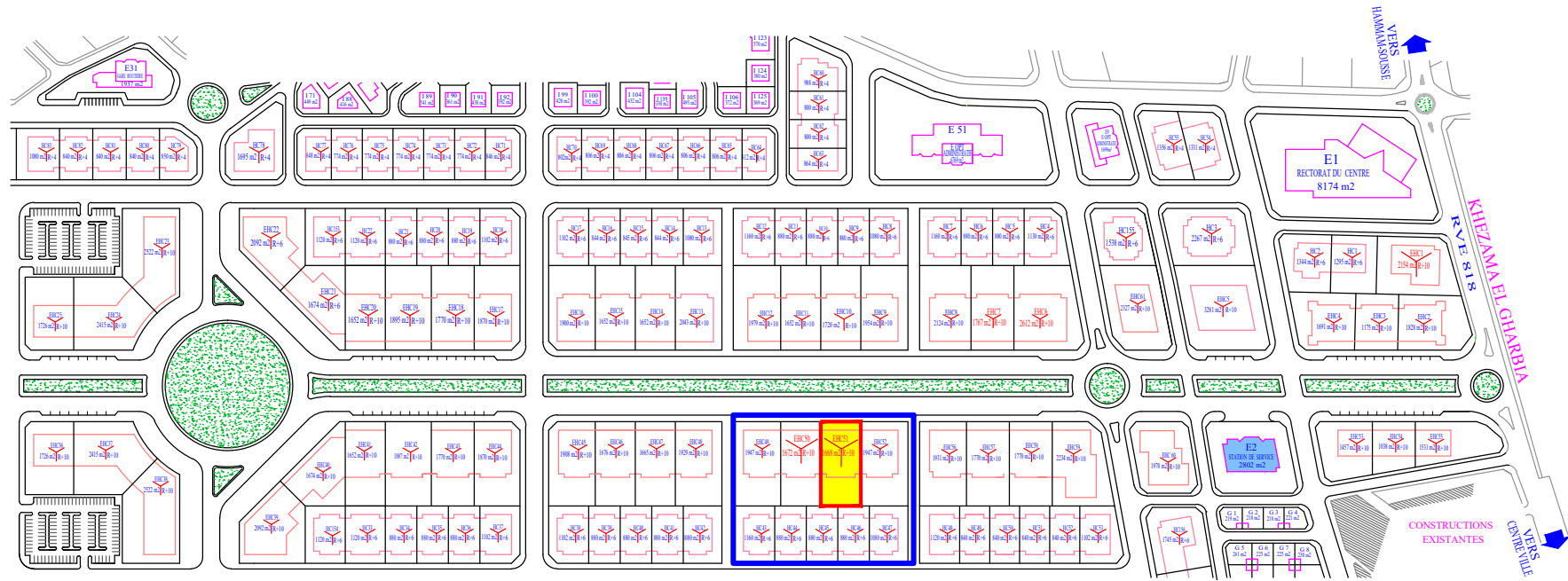


## LOT EHC 50

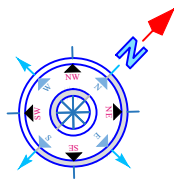
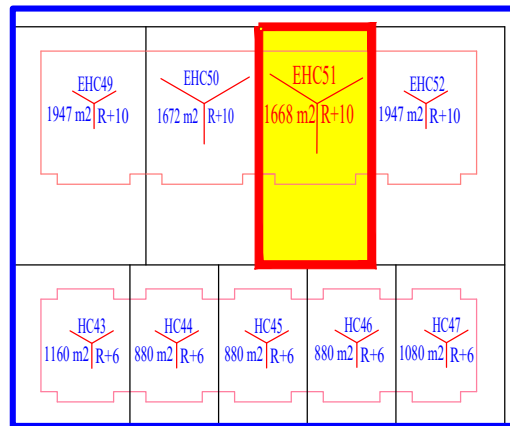


**R+10**  
 Surface : 1 672 m<sup>2</sup>  
 Cos: 0.60 Cuf: 4.50

# Extrait du Lotissement "Sahloul 4"



## LOT EHC 51



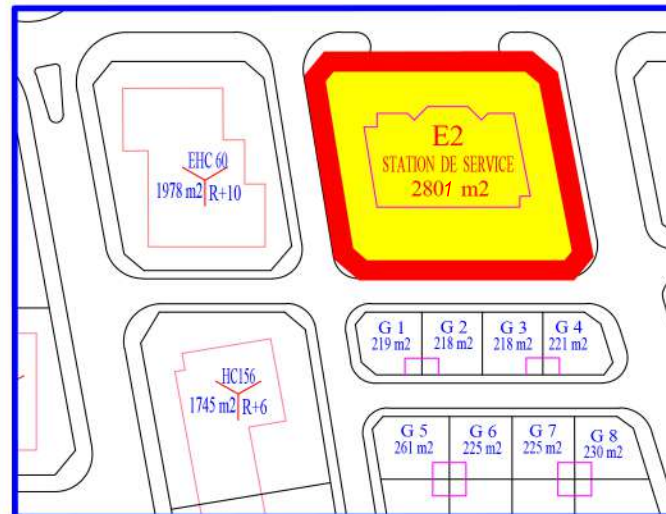
*R+10*  
*Surface : 1 668 m<sup>2</sup>*  
*Cos: 0.60 Cuf: 4.50*



# Extrait du Lotissement "Sahloul 4"

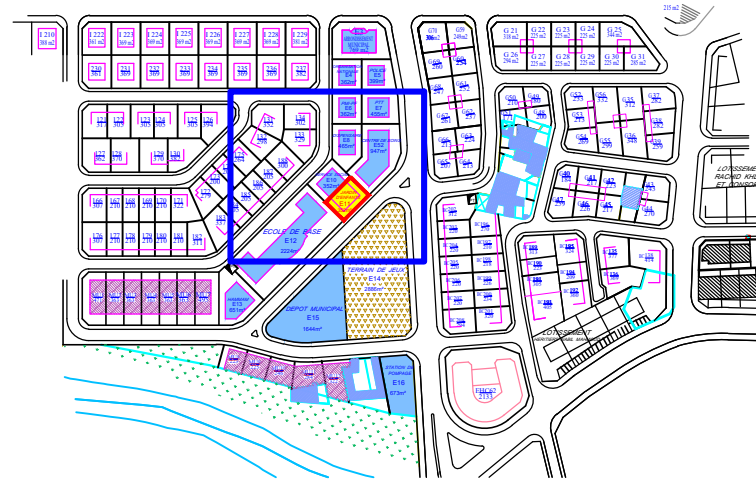


## LOT E02

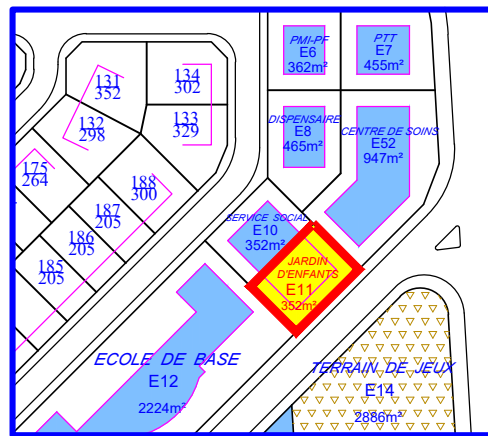
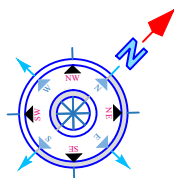


**RDC**  
**Surface : 2801 m<sup>2</sup>**  
**Cos: 0.2 Cuf: 0.2**

# Extrait du Lotissement "Sahloul 4"



## LOT E11



R+2  
Surface : 352 m<sup>2</sup>  
Cos: 0.35 Cuf: 1.00

## **V-4 CLAUSES APPLICABLES AUX LOTS MIXTES**

### **EHC (UBa)**

#### **Definition**

On appelle lot mixte tout lot affecté à l'habitat, ainsi qu'aux équipements de superstructure et autres activités urbaines.

#### **SECTION I- UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1-TYPE D'ACTIVITES INTERDITES**

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du lot.

Les constructions à usage exclusif d'habitation.

Les établissements classés de de 1ère et de 2ème catégories.

##### **ARTICLE 2-TYPE D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Le rez-de-chaussée de chaque lot sera entièrement affecté à des commerces, de bureaux et des services (Restaurants, Cliniques, Etablissements d'enseignement, Salles de spectacles etc,...) au RDC.

Les autres niveaux, seront réservés exclusivement à des logements ou des bureaux.

#### **SECTION II- CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 3.ACCES ET VOIRIE**

Le lot doit avoir un accès sur un boulevard de 20 m minimum ou place publique.

##### **ARTICLE 4.-DESERTE PAR LES RESEAUX**

Tout terrain à bâtir doit être raccordé aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification, d'assainissement, d'évacuation des eaux pluviales et de gaz de ville.

Les aménagements et les constructions ne doivent pas gêner l'écoulement normal des eaux pluviales.

Par la suite, l'alimentation en eau potable des étages dont le niveau de construction dépasse R+4 sera à la charge des acquéreurs de lots moyennant la création d'une bache et d'une station de surpression conformément au cahier des charges de la SONEDE. La gestion et l'entretien de chaque station doivent être assurés par les acquéreurs de lots.

Les acquéreurs doivent réserver équiper un local pour poste de transformation électrique intégré à la masse de leurs constructions suivant une étude approuvée par la STEG.

##### **ARTICLE 5.-SURFACE ET FRONT DES PARCELLES**

Se référer au plan de lotissement

##### **ARTICLE 6.-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE D'OUVRAGE PUBLICS**

Toute construction devra être implantée avec un retrait de 6m par rapport à l'alignement de la voie publique.

##### **ARTICLE 7.-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS**

L'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales est obligatoire.

L'implantation des constructions par rapport à la limite du fond du lot doit respecter un retrait de H/2 sans jamais être inférieur à 6.00m.

**ARTICLE 8.-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET.**

Lorsque deux constructions sont implantées en vis-à-vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale à H/2 sans jamais être inférieure à 6.00m.

**ARTICLE 9.-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut excéder soixante pourcent (60%) de la superficie du lot pour tous les lots à l'exception du EHC62 dont Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut excéder trente pourcent (30%) .

**ARTICLE 10.-HAUTEURS MAXIMALES DE LA CONSTRUCTION**

La hauteur de la construction comprend un rez-de-chaussée et dix étages (R+10) peut atteindre quarante mètre (40m) maximum pour tous les lots à l'exception du EHC62 dont la hauteur de la construction comprend un rez-de-chaussée et six étages (R+ 6) peut atteindre vingt quatre mètre (24m) maximum mesurée à l'arcotère et comptée à partir de la cote trottoir, sans jamais dépasser la largeur de la voie plus le retrait.

**ARTICLE 11.-ASPECT EXTERIEUR ET SERVITUDE D'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur de chaque unité d'habitation devra être en étroite harmonie avec celui des unités voisines.

Chaque appartement sera pourvu d'un espace pouvant servir d'aire de séchage (1 m2 par pièce d'habitation).

Dans chaque bâtiment, il sera notamment prévu:

Un ascenseur desservant les locaux supérieurs au R+4.

Des gaines pour chemins de câbles et conduites qui puissent avoir accès sur tous les appartements;

Des niches individuelles pour l'emplacement des compteurs d'eau et d'électricité;

Une installation électrique faite en deux voltages (220 V et 380 V) et devant comprendre obligatoirement des prises de courant avec prise de terre;

Une installation pour l'alimentation en eau potable, en tubes galvanisés;

Des câbles téléphoniques encastrés avec des prises individuelles dans chaque appartement;

Une installation de télévision en câble coaxial encastré avec des prises individuelles dans chaque logement

Un système de détection et de lutte contre l'incendie.

Une installation téléphonique avec des prises individuelles dans chaque appartement, conformément à la note circulaire N°14 du 27 Juin 1992 de Messieurs le Ministre de l'Equipement et de l'Habitat, et des communications.

Il faudra prévoir par ailleurs sur l'une des terrasses de chaque bâtiment:

Une antenne collective de télévision avec amplificateur de dérivation pour alimenter tous les appartements;

Un paratonnerre.



**\* CLOTURES**

- Clôture à la limite de la voie publique.

Pour l'habitat collectif et pour des raisons de sécurité, elle sera constituée d'un mur de 80 cm surmonté d'un fer forgé ou de claustras, mais elle est absolument interdite si le bâtiment comporte des commerces.

- Clôture sur les limites séparatives :

La clôture sur les limites séparative ne dépassera pas les 2,50 m.

**ARTICLE 12.-STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicule correspond aux besoins des constructions et installation doit être assuré en dehors des voies publiques en surface à l'intérieur du lot est autorisé à raison de:

Le nombre de place à prévoir en fonction de l'affectation est défini par le tableau suivant :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
<b>Habitation</b> logement de moins de 150 m <sup>2</sup> SHO			1
<b>Habitation</b> logement de plus de 150 m <sup>2</sup> SHO			1,5
<b>Commerces</b> pour 100 m <sup>2</sup> de plancher	1	2	3
<b>Bureaux</b> pour 100 m <sup>2</sup> de plancher	1	1	2
<b>Restaurants</b> pour 100 m <sup>2</sup> de plancher	1	2	3
<b>Cliniques</b> Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher	1	1	2
<b>Etablissements d'enseignement</b> pour une salle de classe	1	-	1
<b>Salles de spectacles</b> pour 4 sièges	-	1	1

**ARTICLE 13.-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour assurer le caractère de cité - jardin de la zone, chaque lot devra être planté d'au moins un arbre par 100m<sup>2</sup> libre.

**ARTICLE 14.-COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE**

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) ne peut excéder 4.50.pour tous les lots à l'exception du EHC62 dont le CUF est de 3.00 maximum.

## **V – 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURES**

### **« E »**

**DEFINITION:** Les équipements publics de superstructure comprennent tous les équipements sociaux collectifs indispensables à la vie de la collectivité concernée à l'exclusion des équipements d'infrastructure.

#### **SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1 – TYPE D'ACTIVITES INTERDITES :**

Toutes les constructions n'ayant pas une relation directe avec ces équipements, sont strictement interdites.

##### **ARTICLE 2 – TYPE D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

L'utilisation du sol conforme au plan de lotissement

Les constructions à usage d'habitation nécessaire à la surveillance ou à la gestion de l'équipement public.

#### **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES :**

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

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

- Pour le lot E2 (Station de service) l'accée est interdit sur la voie de 10m.

##### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux d'infrastructure publique réalisée par l'A.F.H.

Tout terrain à bâtir doit être raccordé aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification, d'assainissement, d'évacuation des eaux pluviales et de gaz de ville.

Les aménagements et les constructions ne doivent pas gêner l'écoulement normal des eaux pluviales.

Par la suite, l'alimentation en eau potable des étages dont le niveau de construction dépasse R+4 sera à la charge des acquéreurs de lots moyennant la création d'une bâche et d'une station de surpression conformément au cahier des charges de la SONEDE. La gestion et l'entretien de chaque station doivent être assurés par les acquéreurs de lots.

Les acquéreurs doivent réserver équiper un local pour poste de transformation électrique intégré à la masse de leurs constructions suivant une étude approuvée par la STEG.

##### **ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées sur la façade avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

##### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS**

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en retrait de 4 m par rapport à celles-ci.



Dans le premier cas, le constructeur devra obtenir l'accord du ou des propriétaires voisins intéressés; ceux-ci devront s'engager à construire également sur la ou les limites en cause, tout en respectant les volumes et les façades des bâtiments pour constituer une unité architecturale harmonieuse.

**ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET**

Sans objet

**ARTICLE 8 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Voir tableau ci-dessous

**ARTICLE 9 – HAUTEURS MAXIMALES DE LA CONSTRUCTION**

Voir tableau ci-dessous

**ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et aux choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, son aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

**ARTICLE 11 – STATIONNEMENT**

Le stationnement devra être aménagé en dehors des emprises des voies publiques et à l'intérieur des parcelles et ce pour couvrir les besoins propres et les besoins additionnels des usagers

**ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres laissés entre la construction et les limites extérieures de la parcelle et en dehors des aires de la circulation piétonne et du stationnement des véhicules, seront aménagés en verdure et plantations.

**ARTICLE 13 – COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE**

Voir tableau ci-dessous

**Tableau des COS, CUF et hauteurs**

<b>N°du lot</b>	<b>Désignation</b>	<b>COS</b>	<b>CUF</b>	<b>Hauteur en m</b>	<b>Nombre de niveau</b>	<b>Logement de service</b>
E1	Rectorat du centre	0.35	1.5	18	R+4	1
E2	Station de service	0.20	0.20	8	RDC	-
E3	Arrodissement municipal	0.35	1	12	R+2	1
E4	Organisation nationale	0.35	1	12	R+2	1
E5	Post de Police	0.35	1	12	R+2	1
E6	PMI - PF	0.35	1	12	R+2	1
E7	PTT	0.35	1	12	R+2	1
E8	Dispensaire	0.35	1	12	R+2	1
E9	Equipement optionnel adm.	0.60	2.5	18	R+4	1
E10	Service social	0.35	1	12	R+2	1
E11	Jardin d'enfants	0.35	1	12	R+2	1
E12	Ecole de base	0.30	0.9	12	R+2	2
E13	Hammam	0.35	1	12	R+2	1
E14	Terrain de jeux	0	0	-	-	-

E15	<i>Dépôt municipal</i>	0.25	0.50	8	R+1	-
E16	<i>Station de pompage</i>	0.35	0.35	8	RDC	
E17	<i>Équipement optionnel</i>	0.40	1.20	12	R+2	1
E18	<i>Marché</i>	0.75	1.20	9	R+1	-
E19	<i>PMI - PF</i>	0.35	1	12	R+2	1
E20	<i>Hammam</i>	0.40	1	12	R+2	1
E21	<i>Centre de soins</i>	0.35	1.20	12	R+2	1
E22	<i>Lycée secondaire</i>	0.30	0.90	12	R+2	2
E23	<i>Terrain de sport</i>	-	-	-	-	-
E24	<i>Mosquée avec hauteur minaret libre</i>	0.60	1.20	12	R+1	1
E25	<i>Municipalité</i>	0.35	1	12	R+2	1
E26	<i>Place publique</i>	-	-	-	-	-
E27	<i>Maison de jeunes</i>	0.35	1	12	R+2	1
E28	<i>Lycée</i>	0.35	1	12	R+2	2
E31	<i>Gare routière</i>	0.35	1	12	R+2	1
E32	<i>Aire de jeux</i>	-	-	-	-	-
E36	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E37	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E40	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E41	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E42	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E43	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E45	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E46	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E48	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E49	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E50	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E51	<i>Équipement optionnel</i>	0.50	2.20	18	R+4	1
E52	<i>Centre de soins</i>	0.35	1	12	R+2	1
E53	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E54	<i>Espace vert</i>	-	-	-	-	-
E55	<i>Équipement optionnel</i>	0.40	1.20	12	R+2	1