

# **LA ZONE VERTE EQUIPEE DU GOLF DE GAMMARTH :**

## **UVb1**

### **Caractère de la zone :**

La zone affectée au projet du golf est écosystème qui présente du point de vue de l'environnement suffisamment d'attraits pour qu'elle soit intégrée dans la zone touristique de Gammarth en plein développement comme parc vert équipé.

Le terrain de destiné au projet couvre une superficie de 126 ha .Les composantes du projet sont :

- La composante golfique : parcours de golf avec le Club House ;
- La composante animation et loisirs ;
- La composante hébergement :150 logements

D'une manière générale la zone aura le caractère d'un parc paysager

Ces composantes sont indissociables les unes des autres et tout récolement ne peut porter que sur l'ensemble du projet avec toutes ses composantes ainsi que les travaux d'aménagement et d'équipements nécessaires

### **SECTION1 :UTILISATION DU SOL**

#### **Article1 : Types d'activités interdites :**

Toutes constructions ou installations qui, par leur nature , leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de parc d'animation et de loisirs

Les commerces de toute nature sont interdits dans l'enceinte du parc à l'exclusion des commerces de toute nature sont interdits dans l'enceinte de parc d'annimation et de loisirs.

Les commerces de toute sont interdits dans l'enceinte du parc à l'exclusion des commerces de première nécessité destinés aux résidents , des boutiques de journaux et de souvenirs ainsi que des boutiques des articles et des équipements nécessaires à la pratique du golf

#### **Article 2-Type d'activités autorisées sous conditions :**

Le projet du golf est défini comme un produit d'animation , de sport et de loisirs et toutes les activités annexes viendront rayonner autour du parcours du golf. Ces activités sont :

- Les activités à usage d'animation , de sport et de loisirs et toute activité de service à caractère récréatif, artistique culturel avec prestations de restauration ,et ce, dans la limite de 15000 m ;

-Les constructinos à usage d'hébergement dans la limite 30000m à répartir sur un maximum de 150 logements

Les surfaces sus-indiquées sont établies hors œuvres y compris les terrasses couvertes et les mezzanines

### **SECTION 2-conditions d'occupation du sol:**

#### **Article 3-Accès et voiries :**

La zone doit avoir un ou plusieurs accès sur les voies publiques

Les raccordements aux voies publiques doivent être soumis à l'avis des services techniques concernés

#### **Article 4-Desserte par les réseaux :**

Le promoteur réalise à sa charge tous les réseaux intérieurs de la zone ainsi que les installations et équipements nécessaires suivant les caractéristiques définies avec les services concernés, puis en assure l'entretien et la maintenance

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

- Réseau d'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 en gaz de ville ;
- Réseau de téléphonie

#### **Article 5-SURFACE ET FRONT DES PARCELLES :**

La zone sera aménagée sous forme d'une opération d'ensemble et ne fera l'objet d'aucun morcellement ni de lotissement. Elle sera régie par les dispositions des articles 85 et suivants du code des droits réels.

Le promoteur doit soumettre à l'approbation un règlement de copropriété ainsi qu'un cahier des charges fixant les obligations et ceux du syndicat des copropriétaires en matière de voirie, de collecte des ordures ménagères , etc....

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

Toute construction doit observer un retrait de cinquante (50 ) mètres minimum par rapport aux voies publiques .Le retrait doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructure même légère

Les aménagements en surface sont admis

Toutefois, il est autorisé d'implanter des locaux pour gardien à la limite de la voie publique, la surface d'un local ne doit pas dépasser 12 m

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives avec les voisins doit respecter cinquante (50) mètres de retrait au minimum

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

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et sans jamais inférieure à 20 mètres

## **-Article 9 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

-L'emprise au sol des constructions destinées à l'hébergement ne doit pas excéder 30000 m<sup>2</sup> à raison de 200m<sup>2</sup> au maximum par logement

Elle est destinée à construire un maximum de 150 logements ;

-L'emprise au sol des constructions destinées à l'animation ne doit pas excéder 15000 m<sup>2</sup>

-L'emprise au sol des constructions destinées au parc de maintenance ne doit pas excéder 800 m<sup>2</sup>

Il sera déduit de l'emprise au sol autorisée pour chaque composante autre que l'hébergement, une surface égale à la somme des surfaces construites en étage et ou en mezzanine

## **-Article 10 –Hauteur maximale des constructions :**

Les hauteurs des constructions comprenant au maximum un rez-de-chaussée plus un étage (R+1) pour toutes les activités, est fixée comme suit :

-dix mètres (10 m) comptés à partir de la cote du terrain naturel pour l'animation et l'hébergement ;

-douze mètres (12 m) comptés à partir de la cote du terrain naturel , pour le Club House et le parc de maintenance

## **Article 11-Aspect extérieur :**

L'aspect extérieur des constructions 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 Arabe-Islamique

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leurs situations leur volumes , leur aspects, le rythme ou la coloration de leur façades sont de nature à porter atteinte au caractère général de la zone

### **11-1 Matériaux de construction et éléments de parement :**

Les matériaux utilisés dans la construction doivent obéir à la logique de la structure, et les éléments de parement (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 du permis de construire

La couleur des boiseries et des ferronneries ainsi que des tuiles vernissées sera indiquée dans les documents du permis de construire

### **11-3 Cloture**

La cloture de l'ensemble de la zone à la limite de la voie publique sera matérialisée par un mur bahut de zéro mètre quatre centimètres (0.80 m ) de hauteur comptée à partir de la cote du trottoir .Le mur peut être surmonté 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 et habillé d'une haie vive (Bougainvillier, hibiscus, jasmin, etc...)

A l'intérieur de la zone du projet , les clotures de toute nature sont interdites

### **Article 12-Stationnement :**

Sur l'ensemble du parc doivent être réservées les aires de stationnement de véhicules qui correspondent aux besoins propres et aux besoins générés par l'usage du parcours du golf et des bâtiments

Les besoins en stationnement peuvent être satisfaits en surface et ou en sous-sol

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

-Dimensions de la place :  $2.5 \times 5 = 12.5 \text{ m}^2$

-Voirie de déplacement :  $2.5 \times 5 = 12.5 \text{ m}^2$

-Espace de plantation :  $= 5 \text{ m}^2$

Total  $= 30 \text{ m}^2$

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

Toutes les deux places de parking, soit tous les 5 mètres un arbre dont le tronc est droit et dont les ramifications ne commencent pas à moins de 2.2 mètres du sol

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

### **Article 13-Espaces libres et plantations :**

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

-Le parti général d'aménagement ;

-Le plan de plantation ;

-L'aménagement des espaces libres

a-Le parti général d'aménagement :

Le parti général d'aménagement 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

\*les aménagements des espaces verts

\*Le schéma de circulation (piétonne et véhiculaire) ;

b-Le plan de plantation

Un plan de plantation sera établi et joint au dossier du plan d'aménagement de la zone

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'arbres à feuilles persistantes

Les plantations sélectionnées sont nécessairement adaptées à la nature du sol au sein duquel elles sont plantées

c-Aménagement des espaces libre

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

Les aménagement 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

#### **Article 14-Coefficient d'Utilisation foncière :**

La somme des surfaces hors œuvres des planchers y compris loggias terrasses couvertes , caves et garages dont la moitié du volumes est au dessus du sol , ne peut en aucun cas excéder les valeurs suivantes :

36000 m2 pour les constructions destinées à l'hébergement ;

-15000 m2 pour les constructions destinées à l'animation ;

-2500 m2 pour les construction destinées au Club\_House ;

-800 m2 pour les constructions destinées au parc de maintenance