

REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTERE DE L'ÉQUIPEMENT DE
L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE

MINISTERE DES AFFAIRES
LOCALES ET DE
L'ENVIRONNEMENT

DIRECTION REGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT
DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE DE TUNIS

COMMUNE DE TUNIS
Municipalité de Tunis
Sec Lotissements

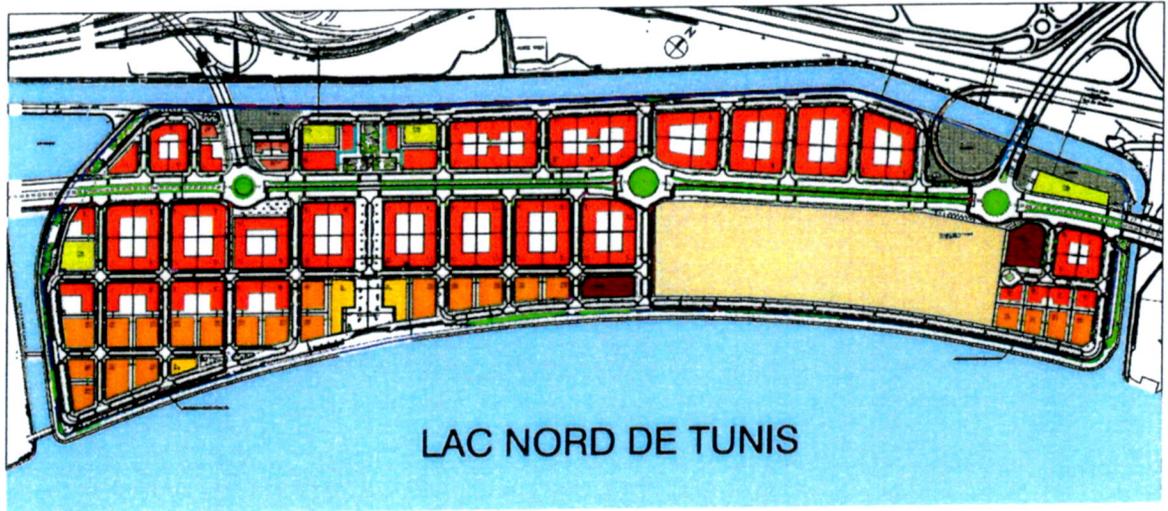
إدارة التخطيط الحضري
الإدارة الفرعية للتهيئة
مصلحة التقسيمات
مع الموافقة



Arrivée le:
27 جاني 2020

LOTISSEMENT DU SECTEUR D
«LA PERLE DU LAC»

REMANIEMENT PARTIEL



CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

Septembre 2019

<u>Sommaire</u>	Page
<u>Présentation du lotissement</u>	
I – Présentation	4
II – Description générale du lotissement	5
<u>Cahier des Charges</u>	
Titre I : Objet du cahier des charges	6
Article premier : Le cahier des charges	6
Article 2 : pièces graphiques	6
Article 3 : servitudes spéciales	6
Titre II : Bases réglementaires	7
Article 4 : la législation et la réglementation en vigueur	7
Article 5 : Insertion, assistance, contrôle et approbation	8
Titre III : Obligations à la charge du lotisseur	9
Article 6 : Engagement	9
Article 7 : Conditions d'exploitation des lots	9
Article 8 : Piquetage des lots	9
Article 9 : Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public	9
Article 10 : Maintenance de l'affectation des lots destinés à l'usage public	9
Article 11 : Entretien	9
Article 12 : Voiries, réseaux divers et aménagements	9
Article 13 : Réalisation des travaux par tranches	9
Article 14 : Contrat de vente	10
Article 15 : Origine de propriété	10
Article 16 : Découverte d'objets d'art ou de valeur	10
Article 17 : Aménagement spécifique	10
Article 18 : Bornage des lots	11
Article 19 : Réception définitive	11
Titre IV : Obligations à la charge des acquéreurs	12
Article 20 : Engagement	12
Article 21 : Morcellement	12
Article 22 : Remembrement	12
Article 23 : Autorisations	12
Article 24 : Maintien de l'affectation des lots	12
Article 25 : Maintien de l'affectation des bâtiments	12
Article 26 : Activités non compatibles avec la vocation du lotissement	12
Article 27 : Délais d'exécution des travaux	12
Article 28 : Utilisation des espaces publics	13
Article 29 : Règlement d'hygiène et de voiries	13
Article 30 : Voiries, réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots	13
Article 31 : Dégradation de l'état des équipements	14
Article 32 : Aménagements spécifiques	14
Article 33 : Découverte d'objets d'art ou de valeur	14
Article 34 : Normes d'aspect architectural	14
Article 35 : Clause résolutoire	14
Article 36 : Stockage des eaux pluviales	14

Titre V : Règlement d'urbanisme	15
Chapitre Premier : Dispositions générales	15
1.1 – Champs d'application du règlement d'urbanisme	15
1.2 – Classification des lots selon leur vocation	15
Chapitre II : Dispositions applicables aux lots d'Immeubles Collectifs Polyfonctionnels - ICP	21
Chapitre III : Dispositions applicables aux lots d'Habitat Semi-Collectif - HSC	29
Chapitre IV : Dispositions applicables aux lots à usage Animation et Loisirs - AL	35
Chapitre V : Dispositions applicables aux lots à usage d'Hôtel - H	40
Chapitre VI : Dispositions applicables aux lots affectés aux Equipements publics – EP	45
Chapitre VII : Dispositions applicables aux lots affectés aux Parkings à étages - Pét	50
Chapitre VIII : Dispositions applicables aux opérations d'ensemble (lots remembers)	53
Chapitre IX : Dispositions applicables aux lots affectés aux Jardins Publics - JP	57
Chapitre X : Dispositions applicables à la Place de la Corniche	59
Annexes :	61
- Normes de stationnement ;	
- Planning prévisionnel des travaux ;	
- Exposé des motifs ;	
- Signature légalisée du Directeur Général de la Société de Promotion du Lac de Tunis.	

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

I – Présentation

Le lotissement du secteur D objet du présent règlement est dénommé : « La Perle du Lac ».

Le lotissement « Secteur D » constitue le secteur le plus au Nord de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du Lac Nord de Tunis.

Situation : Commune de Tunis – Secteur D de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du Lac Nord de Tunis.

Limites : cf. levé topographique joint en annexe et plans des titres fonciers.

Superficie totale à lotir : 564 225 m² (Hors parcelle du Palais des Congrès, couvrant une superficie de 89 991 m²).

Titre de propriété : Cf.: Certificats de propriété et plans des titres joints.

Droit grevant la propriété : Néant.

Nom du propriétaire : Société de Promotion du Lac de Tunis (SPLT).

Domiciliation : Rue du Lac Rodrigo de Freitas 1053 Tunis.



II – Description générale du lotissement

Le lotissement « D » d'une superficie globale de 56,4 ha* comprend 137 lots. Les principales composantes du lotissement sont les suivantes :

- 84 lots d'immeubles collectifs polyfonctionnels (ICP) à usage d'habitation et/ou de bureaux et/ou de services avec possibilité de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;
- 22 lots d'immeubles d'habitat semi collectif (HSC) à usage d'habitation semi-collective ;
- 3 lots à vocation d'animation et loisirs ;
- 4 lots destinés à recevoir des équipements publics ;
- 2 lots destinés à recevoir un hôtel ;
- 4 lots destinés à recevoir des parkings à étages avec possibilité d'activités commerciales et/ou de service au rez-de-chaussée ;
- 4 lots de jardins publics ;
- 1 lot d'espace vert planté ;
- 11 lots destinés à recevoir les postes de distribution électrique ;
- 2 lots destinés à recevoir les postes de détente gaz.

L'affectation des parcelles et la superficie des lots sont récapitulées dans le tableau suivant :

Affectation	Nbre de lots	Superficie Globale des lots		Somme des planchers
		m ²	%	
ICP - Immeubles collectifs polyfonctionnels	84	184 515	32,70	527 797
HSC - Habitat semi collectif	22	48 660	8,62	85 159
EP - Equipement Public	4	3 989	0,71	8 061
H - Hôtel	2	8 139	1,44	40 695
AL - Animation et Loisir	3	7 005	1,24	10 508
P et. - Parking à étages	4	11 316	2,01	52 293
JP - Jardin public	4	4 760	0,84	47
Evp - Espace vert planté	1	385	0,07	---
Corniche	---	17 940	3,18	---
Voirie & EV (ZNA)	---	276 880	49,07	---
Poste de distribution électrique	11	536	0,09	---
Poste de détente gaz	2	100	0,02	---
TOTAL Lotissement	137	564 225	100	724 560

NB : La surface de la parcelle du palais des congrès n'est pas incluse dans la surface du lotissement.

TITRE I : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier : Le cahier des charges

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement.

Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable aux tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts et les mesures prises visant la rationalisation de l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales et l'économie d'énergie et l'utilisation de énergies renouvelables.

Les règles d'urbanisme sont présentées comme suit :

Vocation des lots

Section I – Utilisation des sols

Article 1 : Types d'activités interdites

Article 2 : Type d'activités autorisées sous conditions

Section II – Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

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

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

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Article 2 : pièces graphiques

Les pièces graphiques faisant partie intégrante du dossier de lotissement sont :

- le plan côté (levé topographique) à l'échelle 1/2000^{ème} ;
- le plan parcellaire à l'échelle 1/1000^{ème} ;
- le plan de lotissement à l'échelle 1/1000^{ème} portant :
 - numérotation, vocation et superficie des lots ;
 - le tracé des voies ainsi que leur raccordement à la voirie existante et des aires de stationnement.
- le plan de masses indicatif de la composition d'ensemble du lotissement (noir et blanc) à l'échelle 1/1000^{ème} ;
- le plan de masses indicatif de la composition d'ensemble du lotissement (couleur) à l'échelle 1/1000^{ème} ;
- le plan des profils en travers type du réseau de voirie à l'échelle 1/250^{ème}.

Article 3 : Servitudes spéciales

Liste des servitudes : servitudes aériennes (OACA), servitudes du Domaine Public Maritime, servitudes du Domaine Public Hydraulique, servitudes du Domaine Public Routier, voirie publique et réseaux divers.

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

Article 4 : La législation et la réglementation en vigueur

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont régies par la législation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumérés dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance :

- Le décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962 ;
- La loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée ;
- La loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n°76-21 du 21 janvier 1976 ;
- La loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications ;
- La loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement ;
- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 04 août 2005 et notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25 (ter) ;
- La loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- La loi n°95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime ;
- La loi n° 99-58 du 29 juin 1999, portant promulgation du code de l'aéronautique civile ;
- La loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office national des télécommunications ;
- Le décret n° 2000-167 du 24 Janvier 2000, fixant les procédures et modalités de régularisation et d'apurement des situations foncières des constructions, ouvrages et implantations établis d'une façon illégale sur le domaine public maritime ou sur des parties de ce domaine à la date de publication de la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- Le décret n° 2005 – 1991 du 11 juillet 2005 relatif à l'étude d'impact sur l'environnement ;
- Le décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Le décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Le décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Le décret n° 2007-1115 du 7 mai 2007, fixant les zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage relatives aux aérodromes destinés à la circulation aérienne publique et à certains aérodromes à usage restreint ;
- Le décret n° 91-83 du 11 janvier 1991, portant révision du plan d'aménagement de la commune de Tunis (Gouvernorat de Tunis) ;
- Le Décret gouvernemental n° 2017-891 du 9 août 2017, portant révision du plan d'aménagement urbain de la commune de Tunis, gouvernorat de Tunis ;
- Le Décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles ;
- L'Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.



- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation ;
- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant la limite maximale de la hauteur des obstacles à l'intérieur et à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques ;
- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant le modèle de balisage des obstacles estimés dangereux pour la navigation aérienne ;

- L'arrêté du ministre du transport du 2 janvier 1987 fixant les spécifications techniques destinées à l'établissement des servitudes aéronautiques tel qu'il a été modifié et complété par l'arrêté du ministre du transport du 17 février 1998.

Par ailleurs, le lotissement s'inscrit dans le respect et la prise en compte des termes de la Loi 2009-11 du 02 Mars 2009 portant promulgation du Code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments.

Article 5 : Insertion, assistance, contrôle et approbation

- Art. 5 –1 : Assistance, contrôle et approbations

Afin d'assurer la conformité des constructions à édifier aux prescriptions du présent cahier des charges, la Société de Promotion du Lac de Tunis (SPLT) se tient à la disposition de tout acquéreur et/ou de son architecte pour toute clarification des clauses du présent cahier des charges.

- Art. 5 –2: Insertion

L'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement inséré dans tous les actes relatifs aux aliénations successives

TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 6 : Engagement

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les éventuels espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

Article 7 : Conditions d'exploitation des lots

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

Article 8 : Piquetage des lots

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

Article 9 : Maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, la SPLT aura la charge de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. La SPLT pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt ou installations de chantier, à l'exception des espaces verts, qui devront être aménagés et plantés.

Article 10 : Maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage public

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

Article 11 : Entretien

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés. Cette clause ne dispense pas les concepteurs et entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages des responsabilités décennales, contractuelles et civiles, conformément à la législation en vigueur.

Article 12 : Voiries, réseaux divers et aménagements

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite des lots, et ce, suivant les normes en vigueur et les caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

Article 13 : Réalisation des travaux par tranches

Les travaux d'aménagement peuvent être réalisés en deux étapes :

A – Les travaux d'aménagements préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement

1 – Mise en état du sol et terrassement

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

2 – Voiries

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

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

3 – Assainissement

Tous les travaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) nécessaires à la desserte des lots et leurs raccordements aux réseaux généraux correspondants.

4 – Eau potable

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants, et l'approvisionnement en eau potable.

5 – Electricité et gaz

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension avec l'installation des équipements d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants. Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou souterrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concerné. Le lotisseur doit tenir compte de l'alimentation en gaz soit par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce, en accord avec la collectivité locale et l'intervenant concernés.

6 – Télécommunications

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

7 – Espaces verts

Les espaces verts prévus sur le plan de lotissement ci-annexé seront aménagés et plantés par la SPLT au cours de la première saison de plantation suivant l'approbation du lotissement et seront achevés avec la réalisation des travaux d'aménagement définitifs du lotissement.

B – Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement

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

Article 14 : Contrat de vente

Le présent cahier des charges et le plan de lotissement sont définis comme documents contractuels entre la SPLT qui agit en tant que lotisseur et l'acquéreur qui déclare en avoir pris connaissance. Les contrats et promesses de vente sont soumis aux dispositions de la loi n°90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière telle que modifiée par la loi du 02 août 1991 et par la loi de finances pour l'année 1992.

Article 15 : Origine de propriété

Se référer aux titres de propriétés.

Article 16 : Découverte d'objets d'art ou de valeur

Le lotisseur doit remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement, et ce, conformément à l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 DU 24 février 1994.

Article 17 : Aménagement spécifique

Doivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux d'aménagement ou aux caractéristiques des lots, permettant l'accessibilité des insuffisants moteurs aux bâtiments ouverts au public à édifier sur lesdits lots.



Article 18 : Bornage des lots

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

Article 19 : Réception définitive

Le lotisseur doit à l'occasion de la réception définitive des travaux de la part des entrepreneurs, remettre à la collectivité locale concernée un plan de bornage du lotissement et un plan de récolement de tous ses réseaux.

Le plan de bornage doit faire figurer les parcelles revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 20 : Engagement

L'acquéreur s'engage à exécuter les obligations prévues par le cahier des charges du lotissement et celles prévues par la législation en vigueur.

Article 21 : Morcellement

L'acquéreur s'engage à ne jamais morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement.

Article 22 : Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviennent à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les fusionner en un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Les lots remembrés ne peuvent pas faire l'objet d'opération de lotissement.

Article 23 : Autorisations

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

Article 24 : Maintien de l'affectation des lots

L'acquéreur est tenu de maintenir l'affectation du lot lui revenant et de l'utiliser exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé conformément au plan de lotissement et aux dispositions du présent cahier des charges.

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

Article 25 : Maintien de l'affectation des bâtiments

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir, sauf dispositions contraires prévues au cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

Article 26 : Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

Est interdite sur l'ensemble du lotissement la pratique d'activités incompatibles avec la vocation du lotissement et susceptibles de constituer une gêne pour les habitants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Article 27 : Délais d'exécution des travaux

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai de deux ans à compter de la date de prise en possession du terrain. Il doit les achever dans un délai de trois ans à dater du commencement des travaux, et ce pour les lots semi-collectifs HSC, les lots collectifs ICP (R+4), les lots animation et loisirs (AL).

Pour les lots collectifs ICP (R+6, R+8), ainsi que les lots affectés aux hôtels et aux parkings à étages, l'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai de trois ans à compter de la date de prise en possession du terrain. Il doit les achever dans un délai de quatre ans à compter de la date de commencement des travaux.

En tout état de cause, l'acquéreur est tenu de clôturer son terrain à la limite de la voie publique dans un délai n'excédant pas un an à partir du piquetage des lots par la SPLT et notification par cette dernière à l'acquéreur. Cette clôture sera constituée par un mur bahut de 0.80 m de hauteur comptée à partir de la cote trottoir.

Faute par l'acquéreur ou ses ayants droits d'avoir exécuté les travaux de construction dans les délais prévus par le premier paragraphe du présent article, il sera tenu de participer, à compter de l'expiration de ces

délais, aux frais d'entretien et de maintenance du lotissement, proportionnellement à la superficie de son terrain. Cette contribution est fixée à deux dinars par mètre carré par an, et sera majorée de 5% par an.

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

Faute par l'acquéreur d'avoir achevé les travaux de construction dans :

- Un délai de trois ans à compter de la fin de la cinquième année de la mise en possession du terrain par la SPLT ou de la signature du contrat de vente par celle-ci, pour les lots semi-collectifs (HSC), les lots d'immeubles collectifs polyfonctionnels ICP (R+4), les lots animation et loisirs (AL).
- Un délai de trois ans à compter de la fin de la septième année de la mise en possession du terrain par la SPLT ou de la signature du contrat de vente par celle-ci, pour les lots d'immeubles collectifs polyfonctionnels ICP (R+6, R+8), pour les lots affectés aux hôtels et aux parkings à étages.

Le contrat de vente est résolu de plein droit sans qu'il soit besoin à aucune mise en demeure. La SPLT est en droit de reprendre le terrain par simple décision de référé sans que l'acquéreur puisse prétendre à une indemnité quelconque au titre de cette résolution autre que la restitution du prix de vente indiqué dans le contrat de vente.

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

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

Article 28 : Utilisation des espaces publics

Tout acquéreur s'interdit de placer sur les espaces publics et sur les espaces privatifs de la voirie interne et particulièrement les voies et les places, tout dépôt de matériaux, d'ordures ménagères ou autres, en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités municipales.

Il lui est également interdit toute construction ou installation sur le domaine public même à titre provisoire ou précaire.

Toutefois, la municipalité peut autoriser l'acquéreur sur sa demande d'utiliser le domaine public communal pendant la durée des travaux de construction pour lui permettre l'installation et le fonctionnement de son chantier, à l'exception des zones vertes qui doivent être dégagées de toute occupation et être prêtes à tout moment à recevoir les plantations et aménagements à la charge du lotisseur conformément au plan de lotissement.

Article 29 : Règlement d'hygiène et de voiries

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

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

Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal qui serait de nature à empêcher sa ventilation.

Dans tous les cas, le branchement au réseau des eaux usées sera exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans les immeubles collectifs. Une loge concierge sera nécessairement prévue au sein des bâtiments destinés à l'habitat pour un nombre de logements supérieurs ou égal à quatre (4).

Article 30 : Voiries, réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement la charge de l'exécution des travaux de voiries et réseaux divers et leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés. Il a également la charge de la réalisation des parkings nécessaires, et ce, conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

L'acquéreur aura la charge de l'aménagement et la plantation des superficies non bâties du lot, et ce, à la première saison de plantation suivant l'achèvement des travaux de construction. L'aménagement du bateau d'accès au lot est aussi à la charge de l'acquéreur.

L'alimentation en eau potable des constructions dont la hauteur dépasse la cote de 24 mètres NGT sera assurée moyennant la création d'une bache à eau et d'une station de surpression et ce, conformément au cahier des charges de la SONEDE. Il est entendu que la gestion et l'entretien de chaque station doivent être assurés par les soins de l'acquéreur.

Les lots de terrain étant fournis en électricité, gaz, téléphonie, eaux et en accès aux réseaux d'assainissement en capacités établies selon des études réalisées et approuvées par les services publics concernés. L'acquéreur assurera, à sa charge, la fourniture de quantités supplémentaires de ses prestations à son lot y compris la réalisation de son poste de transformation électrique sur son lot en cas de besoin.

Article 31 : Dégradation de l'état des équipements

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

Article 32 : Aménagement spécifique

Doivent être pris en considération lors de l'édification des bâtiments ouverts au public, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des insuffisants moteurs.

Article 33 : Découverte d'objets d'art ou de valeur

Les acquéreurs doivent remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 du Code du Patrimoine Archéologique, Historique et des Arts Traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Article 34 : Normes d'aspect architectural

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au libre choix du maître d'ouvrage, il doit toutefois être conçu de façon simple.

D'une façon générale, l'architecture des bâtiments sera sobre. Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués.

Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC etc.) seront autant que possible cachées à la vue principale (on entend par vue principale la vue depuis la voirie ou l'entrée sur la façade principale du bâtiment).

D'une façon générale, toutes les façades du bâtiment devront être traitées également de manière à ne pas créer de façade délaissée.

Le permis de bâtir peut :

- être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme, les matériaux en façade et leur coloration sont de nature à dénaturer le caractère de la zone et son harmonie générale ;
- être accordé sous condition du respect des dispositions définies par l'article 11 « Aspect extérieur ».

Article 35 : Clause résolutoire

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

La SPLT est en droit de demander par voie de référé la reprise du terrain.

Article 36 : Stockage des eaux pluviales

Les acquéreurs doivent prévoir des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles et ce conformément aux dispositions du Décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.



TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Champs d'application du règlement d'urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone telle que définie dans les documents graphiques du lotissement du secteur D dénommé « La Perle du Lac ».

1.2 - Classification des lots selon leur vocation

Le lotissement du secteur D comprend 137 lots répartis comme suit :

Affectation	Nbre de lots	Superficie Globale des lots		Somme des planchers
		m ²	%	
ICP - Immeubles collectifs polyfonctionnels	84	184 515	32,70	527 797
HSC - Habitat semi collectif	22	48 660	8,62	85 159
EP - Equipement Public	4	3 989	0,71	8 061
H - Hôtel	2	8 139	1,44	40 695
AL - Animation et Loisir	3	7 005	1,24	10 508
P et. - Parking à étages	4	11 316	2,01	52 293
JP - Jardin public	4	4 760	0,84	47
Evp - Espace vert planté	1	385	0,07	---
Corniche	---	17 940	3,18	---
Voirie & EV (ZNA)	---	276 880	49,07	---
Poste de distribution électrique	11	536	0,09	---
Poste de détente gaz	2	100	0,02	---
TOTAL Lotissement	137	564 225	100	724 560

* La somme des planchers pour l'ensemble des lots hors parkings à étages est de 672 267 m²

Nomenclature des lots

Immeuble Collectif Polyfonctionnel - ICP

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
ICP	D 02-1	R+6	0,6	3	1 441	4 323
ICP	D 02-2	R+6	0,6	3	1 546	4 638
ICP	D 02-3	R+6	0,6	3	1 397	4 191
ICP	D 02-4	R+6	0,6	3	1 397	4 191
ICP	D 03-1	R+4	0,6	2,2	1 312	2 886
ICP	D 03-2	R+4	0,6	2,2	1 400	3 080
ICP	D 03-3	R+4	0,6	2,2	1 330	2 926
ICP	D 03-4	R+4	0,6	2,2	1 333	2 933
ICP	D 06-1	R+8	0,6	3,8	2 482	9 432
ICP	D 06-2	R+8	0,6	3,8	1 921	7 300
ICP	D 06-3	R+6	0,6	3	2 212	6 636
ICP	D 06-4	R+6	0,6	3	2 212	6 636
ICP	D 08-1	R+8	0,6	3,8	2 793	10 613
ICP	D 08-2	R+8	0,6	3,8	2 917	11 085
ICP	D 08-3	R+6	0,6	3	2 212	6 636
ICP	D 08-4	R+6	0,6	3	2 212	6 636
ICP	D 09-1	R+8	0,6	3,8	2 365	8 987
ICP	D 09-2	R+8	0,6	3,8	2 548	9 682
ICP	D 09-3	R+6	0,6	3	2 212	6 636
ICP	D 09-4	R+6	0,6	3	2 212	6 636
ICP	D 10-1	R+8	0,6	3,8	2 652	10 078
ICP	D 10-2	R+8	0,6	3,8	2 101	7 984
ICP	D 10-3	R+6	0,6	3	2 757	8 271
ICP	D 10-4	R+6	0,6	3	2 212	6 636
ICP	D 11-1	R+8	0,6	3,8	1 875	7 125
ICP	D 11-2	R+8	0,6	3,8	2 241	8 516
ICP	D 11-3	R+8	0,6	3,8	2 021	7 680
ICP	D 11-4	R+6	0,6	3	1 890	5 670
ICP	D 11-5	R+6	0,6	3	2 173	6 519
ICP	D 11-6	R+6	0,6	3	1 623	4 869
ICP	D 12-1	R+6	0,6	3	2 430	7 290
ICP	D 12-2	R+6	0,6	3	2 093	6 279
ICP	D 12-3	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 12-4	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 14-1	R+8	0,6	3,8	1 650	6 270
ICP	D 14-2	R+8	0,6	3,8	1 972	7 494
ICP	D 14-3	R+8	0,6	3,8	1 782	6 772
ICP	D 14-4	R+6	0,6	3	1 890	5 670
ICP	D 14-5	R+6	0,6	3	2 173	6 519
ICP	D 14-6	R+6	0,6	3	1 890	5 670
ICP	D 15-1	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 15-2	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 15-3	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 15-4	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 17-1	R+6	0,6	3	2 434	7 302

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
ICP	D 17-2	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 17-3	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 17-4	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 19-1	R+4	0,6	2,2	1 347	2 963
ICP	D 19-3	R+6	0,6	3	2 268	6 804
ICP	D 20-1	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 20-2	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 20-3	R+4	0,6	2,2	2 376	5 227
ICP	D 20-4	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 23-2	R+4	0,6	2,2	1 371	3 016
ICP	D 23-3	R+6	0,6	3	2 268	6 804
ICP	D 24-1	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 24-2	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 24-3	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 24-4	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 28 - 1	R+6	0,6	3	2 434	7 302
ICP	D 28 - 2	R+6	0,6	3	2 688	8 064
ICP	D 28 - 3	R+6	0,6	3	2 914	8 742
ICP	D 28 - 4	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 28 - 5	R+4	0,6	2,2	2 736	6 019
ICP	D 28 - 6	R+4	0,6	2,2	2 736	6 019
ICP	D 28 - 7	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 29 - 1	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 29 - 2	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 30-2	R+6	0,6	3	2 100	6 300
ICP	D 30-3	R+6	0,6	3	1 790	5 370
ICP	D 30-4	R+6	0,6	3	1 600	4 800
ICP	D 30-5	R+6	0,6	3	1 600	4 800
ICP	D 31-1	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 31-2	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 33	R+8	0,6	3,8	1 763	6 699
ICP	D 34-1	R+6	0,6	3	2 381	7 143
ICP	D 34-2	R+6	0,6	3	2 424	7 272
ICP	D 34-3	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 34-4	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 35-1	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 35-2	R+4	0,6	2,2	2 434	5 355
ICP	D 37-1	R+6	0,6	3	2 036	6 108
ICP	D 38-1	R+4	0,6	2,2	3 086	6 789
Total					184 515	527 797

Habitat Semi Collectif

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
HSC	D 04-1	R+3	0,5	1,75	2 115	3 701
HSC	D 04-2	R+3	0,5	1,75	2 092	3 661
HSC	D 04-3	R+3	0,5	1,75	1 804	3 157
HSC	D 04-4	R+3	0,5	1,75	1 938	3 392
HSC	D 16-1	R+3	0,5	1,75	1 808	3 164
HSC	D 16-2	R+3	0,5	1,75	1 699	2 973
HSC	D 18-1	R+3	0,5	1,75	2 405	4 209
HSC	D 18-2	R+3	0,5	1,75	2 152	3 766
HSC	D 21	R+3	0,5	1,75	2 983	5 220
HSC	D 25-1	R+3	0,5	1,75	2 434	4 260
HSC	D 25-2	R+3	0,5	1,75	1 988	3 479
HSC	D 29-3	R+3	0,5	1,75	2 434	4 260
HSC	D 29-4	R+3	0,5	1,75	2 326	4 071
HSC	D 31-3	R+3	0,5	1,75	2 434	4 260
HSC	D 31-4	R+3	0,5	1,75	2 434	4 260
HSC	D 35-3	R+3	0,5	1,75	2 434	4 260
HSC	D 35-4	R+3	0,5	1,75	2 434	4 260
HSC	D 36-1	R+3	0,5	1,75	2 696	4 718
HSC	D 36-2	R+3	0,5	1,75	1 982	3 469
HSC	D 38-2	R+3	0,5	1,75	2 804	4 907
HSC	D 39-1	R+3	0,5	1,75	1 597	2 795
HSC	D 39-2	R+3	0,5	1,75	1 667	2 917
Total					48 660	85 159

Animation et Loisirs

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
AL	D 22	R+2	0,6	1,5	2 702	4 053
AL	D 26	R+2	0,6	1,5	3 197	4 796
AL	D 32	R+2	0,6	1,5	1 106	1 659
Total					7 005	10 508

Equipements Publics

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
Ep - (Ar.m): Arrondissement Municipal	D 27-3	R+4	0,5	2,2	1 404	3 982
Ep - (PP) : Poste de Police	D 27-1	R+4	0,5	2,2	813	1 650
Ep - (RF) : Recette de finances	D 27-2	R+4	0,5	2,2	750	1 650
Ep - (PC): Protection Civile	D 30 - 1	R+2	0,6	1,5	1 022	1 533
Total					3 989	8 061

Hôtels

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
H	D 05	R+10	0,6	5	4 947	24 735
H	D 13	R+10	0,6	5	3 192	15 960
Total					8 139	40 695

Parkings à étages

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
P et.	D 01	R+6	0,8	5,5	3 696	20 328
P et.	D 19 - 2	R+5	0,7	4	2 314	9 256
P et.	D 23 - 1	R+5	0,7	4	2 337	9 348
P et.	D 37 - 2	R+5	0,8	4,5	2 969	13 361
Total					11 316	52 293

Jardins Publics

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ² en
JP	D 40	R+0	0,01	0,01	1 377	14
JP	D 41	R+0	0,01	0,01	829	8
JP	D 42	R+0	0,01	0,01	829	8
JP	D 43	R+0	0,01	0,01	1 725	17
Total					4 760	47

Espace Vert Planté

Affectation	Numéro du lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
Evp	Evp 1	-	-	-	385	
Total					385	-

Poste de distribution électrique

N°	Numéro du lot	Superficie du lot (m ²)
1	P.1	37
2	P.2	38
3	P.3	37
4	P.4	45
5	P.5	39
6	P.6	49
7	P.7	57
8	P.8	57
9	P.9	48
10	P.10	37
11	P. existant	92
		536

Poste de détente gaz

N°	Numéro du lot	Superficie du lot (m ²)
1	G.1	50
2	G.2	50
		100



CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS D'IMMEUBLES COLLECTIFS POLYFUNCTIONNELS - ICP

1. VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots comportant des immeubles collectifs polyfonctionnels. On entend par immeuble collectif polyfonctionnel toute construction destinée à accueillir un programme polyfonctionnel.

Au cas où l'immeuble comporte des logements, un règlement de copropriété doit être établi et ce, conformément aux dispositions du Code des Droits Réels.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble ainsi que dans les opérations d'ensemble. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

Une loge concierge sera nécessairement prévue au sein des bâtiments comportant de l'habitat pour un nombre de logements supérieur ou égal à quatre (4) avec une superficie minimale de 30 m².

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Les établissements industriels classés en première et deuxième catégorie ;
- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots ;
- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou semi-collective ;
- Les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.
- Les galeries obligatoires figurant au niveau du plan de masses sont destinées à l'usage des piétons (servitude de passage). Toutes les formes d'occupation de ces galeries sont strictement interdites.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les établissements classés en troisième catégorie sous réserve qu'ils ne génèrent pas une quelconque nuisance (sonore - pollution – risque);
- Les constructions à usage d'habitations collectives avec possibilité de commerces et/ou de services en rez-de-chaussée ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'hôtels et de cliniques ;
- Les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement ;
- Les commerces et les services nécessaires aux habitants du lotissement ;
- Les loges gardiens, à condition qu'elles soient strictement réservées au personnel responsable de la surveillance et de l'entretien des bâtiments. Ces loges occuperont une surface minimale de 30 m² et seront implantées à proximité des entrées des immeubles et intégrées aux constructions.
- Les opérations d'ensemble conformément aux dispositions du chapitre VIII.

Dans le cas où le programme est polyfonctionnel l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit :

- commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logements ;

Une telle répartition étant nécessairement prévue du rez-de-chaussée aux étages supérieurs.

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

Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur un seul niveau (Rez-de-chaussée).

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Les rez-de-chaussée des lots D 20-1, D 20-3, D 24-2, D 24-4, donnant sur la voie de 44,5 m seront obligatoirement affectés à des commerces et/ou à des activités d'animation et de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Accès

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage.

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

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction. Le bateau d'accès n'est pas autorisé sur le boulevard principal pour les lots ouvrant sur une voie véhiculaire autre que le boulevard principal.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La SPLT réalise à sa charge les réseaux d'infrastructures et ce, jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès des services compétents et des concessionnaires agréés et d'en acquitter tous les frais y afférents. Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les immeubles, l'exécution des travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et au réseau des eaux usées seront impérativement soumis à l'avis et au contrôle préalable des services techniques de la SPLT.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1300 m² et un front minimal de 25 mètres sur au moins une voie.

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

Les constructions seront implantées conformément au document graphique intitulé « Plan de masses du lotissement ».

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Pour les bâtiments accolés, la bande constructible peut atteindre vingt (20) mètres d'épaisseur ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce retrait est traité de deux manières :

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

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



b) Rez-de-chaussée affecté au logement.

L'espace dégagé par le retrait est dallé ou planté et pouvant être clôturé par un mur bahut ayant 0,60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

- L'alignement obligatoire en façade s'il est prescrit au niveau du plan de masses sera de R+1. Un retour d'alignement pourra être assuré sur les voies perpendiculaires. Des pans coupés peuvent être exigés.
- Au droit de la limite mitoyenne, un alignement sera observé sur une profondeur de construction au moins égale à dix mètres (10 m), sur un linéaire au moins égal à sept mètres (7m)
- L'implantation d'une galerie sur R+1 uniquement pour les lots D-19-1, D-19-3, D 23-2 et D-23-3 : (Cf. plan de masses du lotissement et figures 1 et 2 du présent cahier des charges).
 - Hauteur sous plafond : 7,10 m ;
 - Profondeur : 4 m.

Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).

Au niveau des servitudes des arcades, le plancher haut du sous-sol sera calé à + 0,10 mètre par rapport à la cote de l'espace public (000).

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

Figure 1

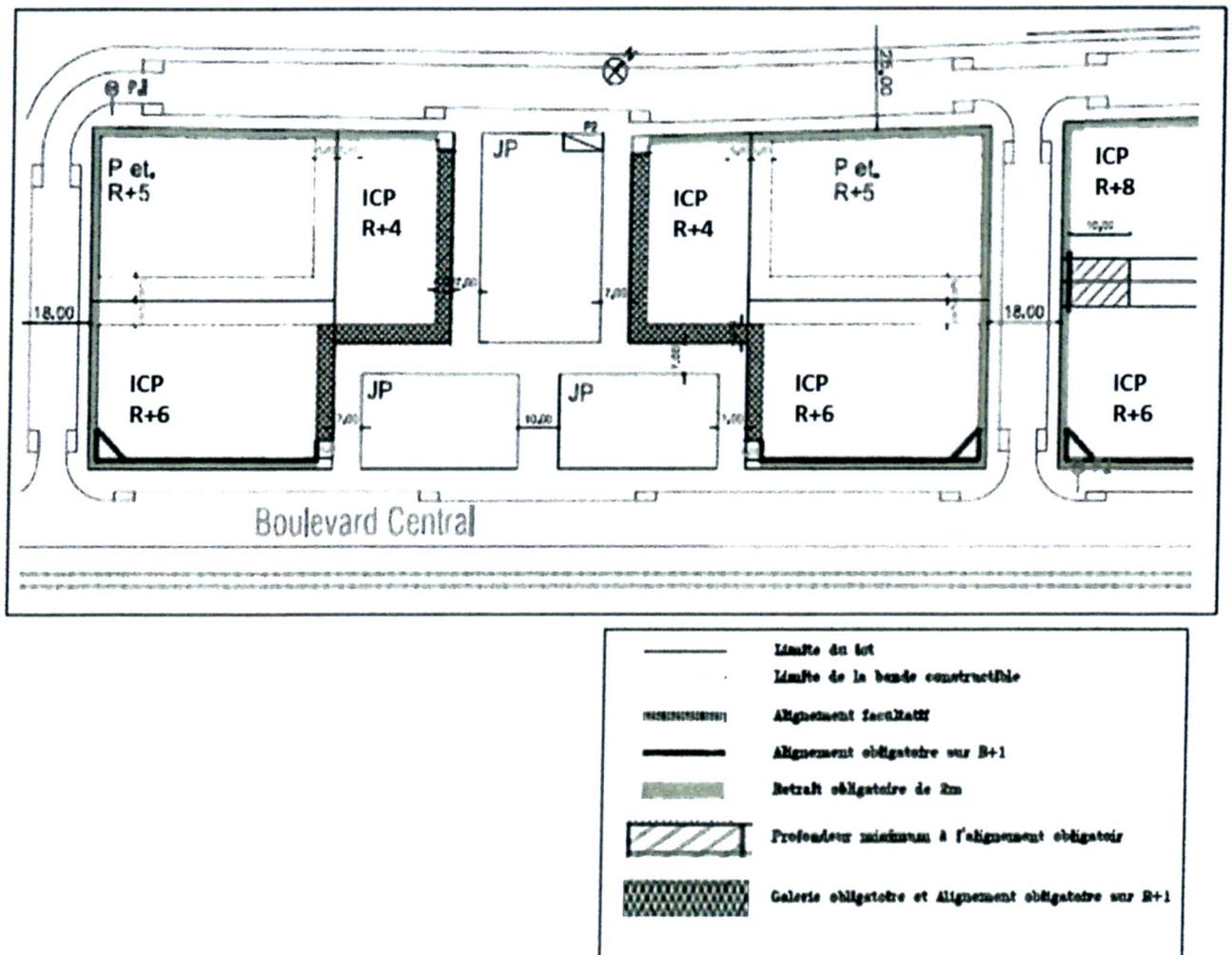
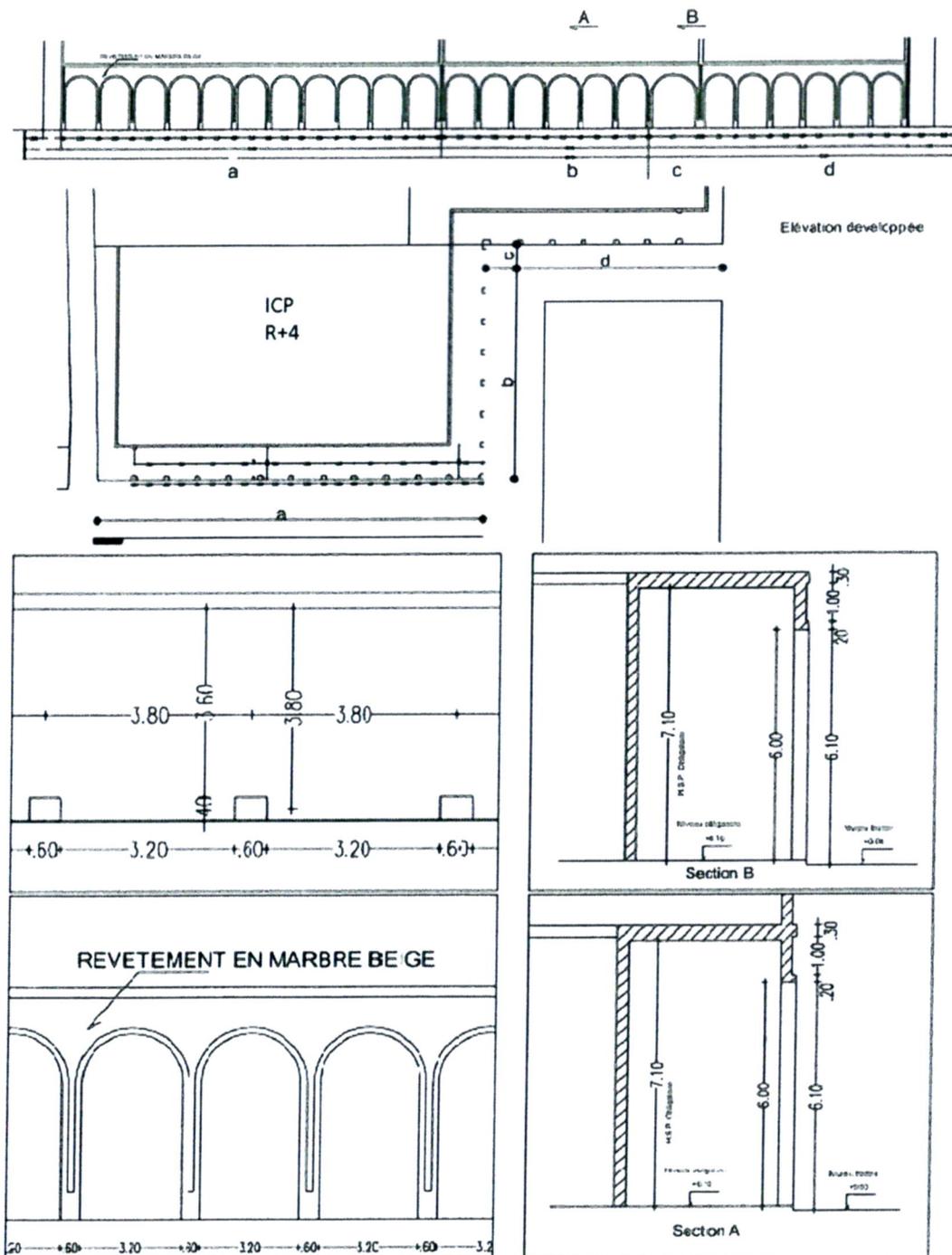


Figure 2



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

Les constructions seront implantées conformément au « Plan de masses du lotissement » document graphique du dossier de Lotissement.

Le Plan de Masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires sur les lots mitoyens ;
- L'alignement obligatoire à l'accolement obligatoire en R+1 sur une profondeur minimale de 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

Article 9 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble issues des remembrements de lots ICP et bordées de voiries sur toutes les limites de l'ilot, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) peut atteindre quatre-vingts pour cent (80 %) de la superficie de l'ilot si le Rez-de-chaussée est affecté à une activité autre que le commerce. Si non, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est de soixante pour cent (60%).

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La Hauteur maximale des constructions peut atteindre :

- Vingt mètres (20 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et quatre étages (R + 4) ;
- Vingt-huit mètres (28 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et six étages (R + 6) ;
- Trente-six mètres (36 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et huit étages (R + 8).

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

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc.) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

Le permis de bâtir peut-être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements :

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

➤ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- Les saillies de 1,20 m sont autorisées sur la voie et place publique et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,80 mètre ;
- Les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.
 - Sur la toiture :

Sont autorisés :

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

Sont autorisées :

- Les saillies à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux et qu'une distance de 5,40 m minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative ;
- Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1,20 mètre par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas trois mètres (3 m).

11.1.3. Mitoyenneté :

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

11.1.4. Traitement des murs-pignons :

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

11.2. Couleur de la maçonnerie

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

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

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, les locaux techniques, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction ;
- Aucun garage, aucune dépendance, aucun sous-sol ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier ;
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures

- Clôture à la limite de la voie publique avec retrait obligatoire de deux mètres (2 m) de la construction. La clôture est matérialisée par un muret de zéro soixante mètre (0,60 m) de hauteur surmontée éventuellement d'un ouvrage à claire voie de 0,80 m de hauteur et ce, pour le rez-de-chaussée affecté à l'habitation.

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

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : cinq mètres (5 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : maçonnerie enduite ;
 - peinture : couleur blanche.
- Clôture sur les limites séparatives des lots.

Les clôtures sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :

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

11.5. Occupation des espaces publics et des zones de retraits

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur ICP au moins un sous-sol qui sera destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics. Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserves que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

Le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser (+1,20m) par rapport à la cote trottoir pour la masse principale. Au niveau des servitudes d'arcades, le plancher haut du sous-sol sera calé à plus 0,10 mètre par rapport à la cote 000 de l'espace public.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols lorsque le bâtiment comprend plus qu'un sous-sol.

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

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places dans le voisinage immédiat ;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat (Parking à étages).

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

La solution adoptée pour la résorption du déficit en stationnement sera impérativement inscrite au livre foncier se rapportant à la parcelle concernée.

Normes de stationnement

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe : Normes de stationnement.



Article 13 : Espaces libres et plantations

Chaque lot devra être planté. La plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes sera privilégiée. La plantation de gazon sera limitée.

Article 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C. U.F)

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

- 2,2 pour les immeubles à R + 4 ;
- 3 pour les immeubles à R + 6 ;
- 3,8 pour les immeubles à R + 8.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Les structures légères fixes ainsi que les mezzanines sont comptabilisées dans le calcul du Coefficient d'Utilisation Foncière.



CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS D'HABITAT SEMI-COLLECTIF - HSC

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots comportant des immeubles à dominante d'habitats semi-collectifs.

On entend par immeuble semi collectif à usage d'habitation toute construction en ordre groupé comportant plusieurs logements avec des accès indépendants sur une unité foncière commune.

Les logements sont possédés en régime de pleine propriété avec des parties en copropriété, la gestion étant assurée par un syndic. Un règlement de copropriété doit être établi et ce, conformément aux dispositions du Code des Droits Réels. Les immeubles semi collectifs sont destinés exclusivement à l'usage d'habitation exception faite pour les immeubles situés en front de lac qui peuvent recevoir des activités d'animation et de loisirs (autres que le commerce) et ce, exclusivement dans les rez-de-chaussée des immeubles sur les façades donnant sur la corniche.

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

Une loge concierge sera nécessairement prévue au sein des bâtiments destinés à l'habitat pour un nombre de logements supérieur ou égal à quatre (4) avec une superficie minimale de 30m².

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Les établissements industriels classés en première et deuxième catégorie ;
- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots ;
- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective ;
- Les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les établissements classés en troisième catégorie sous réserve qu'ils ne génèrent pas une quelconque nuisance (sonore - pollution – risque);
- Les constructions à usage d'habitat semi-collectifs ;
- Les loges gardiens, à condition qu'elles soient strictement réservées au personnel responsable de la surveillance, et de l'entretien des bâtiments. Ces loges occuperont une surface minimale de 30 m², et seront implantées à proximité des entrées des immeubles et intégrées aux constructions.
- Les opérations d'ensemble conformément aux dispositions du chapitre VIII.

Code HSC habitat semi-collectif :

Type de construction : immeuble composé de logements assemblés par groupes ; possibilité de duplex et demi-niveaux R + 2 à R + 3.

- Les immeubles semi collectifs (HSC) sont exclusivement destinés à l'usage d'habitation. L'activité animation est autorisée exclusivement au rez-de-chaussée des immeubles situés en front du lac, comportant une façade ouvrant directement sur la voie de la corniche. La mezzanine est considérée comme un niveau.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Accès

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage.

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous-sol (garage) à la voie publique est autorisé à raison d'un accès (bateau) par lot. Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La SPLT réalise à sa charge les réseaux d'infrastructures et ce, jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès des services compétents et des concessionnaires agréés et d'en acquitter tous les frais y afférents. Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les immeubles, l'exécution des travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et au réseau des eaux usées seront impérativement soumis à l'avis et contrôle préalable des services techniques de la SPLT.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1500 m² et un front minimal de 20 mètres sur au moins une voie.

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

Les constructions seront implantées conformément au document graphique intitulé « Plan de masses du lotissement ».

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises publiques.

L'espace dégagé par le retrait minimum obligatoire de deux mètres (2 m) est traité de deux manières :

a) Rez-de-chaussée affecté à une activité d'animation :

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

b) Rez-de-chaussée affecté au logement :

L'espace dégagé par le retrait est dallé ou planté et pouvant être clôturé par un mur bahut ayant 0,60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0,80 mètre.

Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).

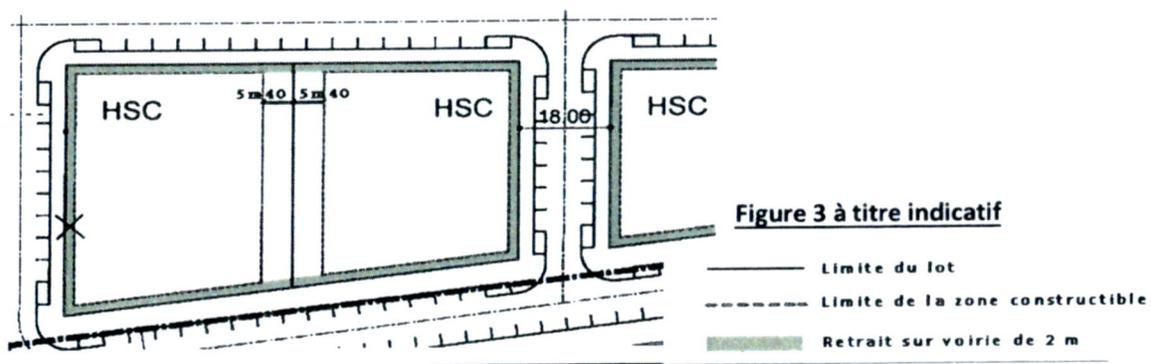
Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

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

Les constructions seront implantées conformément au « Plan de masses du lotissement », document graphique du dossier de lotissement.

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires sur les lots mitoyens.



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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

Article 9 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder cinquante pour cent (50 %) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S devra s'inscrire dans la zone constructible définie au niveau du plan masses.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et trois étages (R + 3) peut atteindre seize mètres (16 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

Pour les constructions réalisées à la limite d'un espace public le niveau 000 est celui de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de 25 mètres. La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc.) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

Le permis de bâtir peut-être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parement :

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

➤ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- Les saillies de 1,20 m sont autorisées sur la voie et place publique et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,80 mètre ;
- Les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m.

➤ Sur la toiture :

Sont autorisés :

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

➤ Sur les espaces libres intérieurs et cours :

Sont autorisées :

- Les saillies à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux ;
- Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1,20 mètre par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas 3 mètres.

11.1.3. Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; dès plantes grimpances peuvent les habiller

11.2. Couleur de la maçonnerie

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

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

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, des locaux techniques, etc... sont incorporés dans la masse de la construction ;
- Aucun garage, aucune dépendance, aucun sous-sol ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier ;
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures

- Clôture à la limite de la voie publique avec retrait obligatoire de deux mètres (2 m) de la construction.

La clôture est matérialisée par un muret de zéro soixante mètre (0,60 m) de hauteur surmontée éventuellement d'un ouvrage à claire voie de 0,80 m de hauteur et ce, pour le rez-de-chaussée affecté à l'habitation. Pour les immeubles dont le R.D.C est affecté à un usage autre que l'habitation, ce retrait sera dallé au même niveau que, celui de l'espace public et non clôturé.

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : cinq mètres (5 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : maçonnerie enduite ;
 - peinture : couleur blanche.
- Clôture sur les limites séparatives des lots.

Les clôtures sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :

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

11.5. Occupation des espaces publics et des zones de retraits

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur HSC au moins un sous-sol qui sera destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics. Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserves que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

Le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser (+1,20m) par rapport à la cote trottoir.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols lorsque le bâtiment comprend plus qu'un sous-sol.

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

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places dans le voisinage immédiat;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat (Parking à étages).

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

La solution adoptée pour la résorption du déficit en stationnement sera impérativement inscrite au livre foncier se rapportant à la parcelle concernée.

Normes de stationnement

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe : Normes de stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Chaque lot devra être planté. La plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes sera privilégiée. La plantation de gazon sera limitée.

Article 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C. U.F)

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

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Les structures légères fixes ainsi que les mezzanines sont comptabilisées dans le calcul du Coefficient d'Utilisation Foncière.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS A USAGE ANIMATION ET LOISIRS - AL

VOCATION DES LOTS

C'est une zone formée par des constructions à rez-de-chaussée plus deux étages ayant pour vocation des activités d'animation, de détente et de loisir.

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

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Les établissements industriels classés en première et deuxième catégorie ;
- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots ;
- Les constructions à usage d'habitation individuelle, collectives ou semi collective ;
- Les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les établissements classés en troisième catégorie sous réserve qu'ils ne génèrent pas une quelconque nuisance (sonore - pollution – risque) ;
- Les constructions destinées aux activités d'animation. Elles comprennent les restaurants, les cafés, salons de thé, et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel, avec des prestations de restauration ;
- Les activités administratives liées à la gestion des activités projetées sous condition que sa surface ne dépasse pas 10% du SHO totale ;
- Les commerces sont autorisés exclusivement en rez-de-chaussée.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Accès

Les accès des unités d'animation devront se faire à partir des voies véhiculaires. Des accès exclusivement piétons sont possibles à partir de la promenade piétonne en front du lac.

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage.

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous-sol (garage) à la voie publique est autorisé à raison d'un accès (bateau) par lot. Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La SPLT réalise à sa charge les réseaux d'infrastructures et ce, jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès des services compétents et des concessionnaires agréés et d'en acquitter tous les frais y afférents. Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'exécution des travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et au réseau des eaux usées seront impérativement soumis à l'avis et contrôle préalable des services techniques de la SPLT.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1000 m² et un front minimal de 20 mètres sur au moins une voie.

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

Les constructions seront implantées conformément au document graphique intitulé « Plan de masses du lotissement ».

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises publiques. L'espace dégagé par le retrait minimum obligatoire de deux mètres (2 m) devra être dallé ou planté selon spécification sur le plan de masse, et pourra être clôturé par un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ;
- L'alignement obligatoire partiel en façade du rez-de-chaussée s'il est prescrit. Un retour d'alignement sera assuré sur les voies perpendiculaires sur un linéaire minimum de 7 mètres.

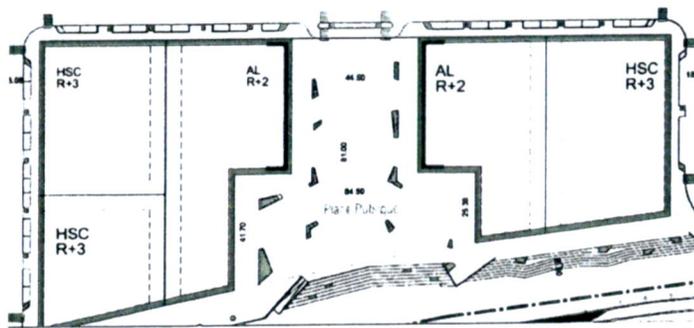


Figure 4 à titre indicatif



Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

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

Les constructions seront implantées conformément au document graphique intitulé « Plan de masses du lotissement ».

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires sur les lots mitoyens.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

Article 9 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot.

La consommation du C.O.S devra s'inscrire dans la zone constructible définie au niveau du plan masses. Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc.) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

Le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

- Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;

- les saillies de 1,20 m sont autorisées sur la voie et place publique et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
 - Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,80 mètre ;
 - Les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
 - Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
 - Les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m.
- Sur la toiture :

Sont autorisés :

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

Sont autorisées

- Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1,20 mètre par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas trois mètres (3 m).

11.1.3 Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; des plantes grimpantes peuvent les habiller.

11.2. Couleur de la maçonnerie

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

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

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, les locaux techniques etc... sont incorporés dans la masse de la construction.
- Aucun garage, aucune dépendance, aucun sous-sol ne pourra servir de logement, de bureau, de Commerce ou d'atelier.
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits.
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien.
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures

Sur les limites séparatives des lots, Les clôtures répondront aux normes suivantes :

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

11.5. Occupation des espaces publics et des zones de retraits

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation Administrative

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur AL au moins un sous-sol qui sera destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics. Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserves que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

Le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser (+1,20m) par rapport à la cote trottoir.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols lorsque le bâtiment comprend plus qu'un sous-sol.

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

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat (Parking à étages).

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

La solution adoptée pour la résorption du déficit en stationnement sera impérativement inscrite au livre foncier se rapportant à la parcelle concernée.

Normes de stationnement

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe : Normes de stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Chaque lot devra être planté. La plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes sera privilégiée. La plantation de gazon sera limitée.

Article 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C.U.F)

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F) ne peut excéder 1,5.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Les structures légères fixes ainsi que les mezzanines sont comptabilisées dans le calcul du Coefficient d'Utilisation Foncière.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS A USAGE D'HOTEL - H

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots comportant des immeubles à usage d'hôtel. On entend par hôtel tout établissement qui propose un service d'hébergement et de restauration d'hôtellerie.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Les établissements industriels classés en première et deuxième catégorie ;
- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés :

- Les établissements classés en troisième catégorie sous réserve qu'ils ne génèrent pas une quelconque nuisance (sonore - pollution – risque) ;
- Les hôtels et/ou appart-hôtels ;
- Les constructions à usage récréatif d'animation et de loisir ;
- Les commerces (au RDC) ;
- Les loges gardiens, à condition qu'elles soient strictement réservées au personnel responsable de la surveillance, et de l'entretien des bâtiments. Ces loges occuperont une surface minimale de 30 m² et seront implantées à proximité des entrées de lots ou intégrées aux constructions.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Accès

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage.

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous-sol (garage) à la voie publique est autorisé à raison d'un accès (bateau) par lot. Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Le bateau d'accès n'est pas autorisé sur le boulevard principal pour les lots ouvrant sur une voie véhiculaire autre que le boulevard en question.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La SPLT réalise à sa charge les réseaux d'infrastructures et ce, jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès des services compétents et des concessionnaires agréés et d'en acquitter tous les frais y afférent. Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'exécution des travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et au réseau des eaux usées seront impérativement soumis à l'avis et contrôle préalable des services techniques de la SPLT.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2 000 m² et un front minimal de 30 mètres sur au moins une voie.

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

Les constructions seront implantées conformément au document graphique intitulé « Plan de masses du lotissement ».

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises publiques. L'espace dégagé par le retrait minimum obligatoire de deux mètres (2 m) devra être dallé ou planté selon spécification sur le plan de masse, et pourra être clôturé par un mur bahut ayant 0,60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ;
- L'alignement obligatoire en façade au rez-de-chaussée.

Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

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

Les constructions seront implantées conformément au document graphique intitulé « Plan de masses du lotissement ».

Le Plan de masses définit ;

- la zone constructible ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires sur les lots mitoyens.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

Article 9 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S doit s'inscrire dans la zone constructible définie au niveau du plan de masses. Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et dix étages (R+ 10) peut atteindre quarante-quatre mètres (44 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

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

La mezzanine est considérée comme un étage.

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc.) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

Le permis de bâtir peut-être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

➤ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- Les saillies de 1,20 m sont autorisées sur la voie et place publique et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,80 mètre ;
- Les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
- les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m.

➤ Sur la toiture :

Sont autorisés :

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

➤ Sur les espaces libres intérieurs et cours :

Sont autorisées :

- Les saillies à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux.

- Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1,20 mètre par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas 3 mètres.

11.1.3 Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; des plantes grimpantes peuvent les habiller.

11.2. Couleur de la maçonnerie

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

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

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, les locaux techniques etc... sont incorporés dans la masse de la construction ;

- Aucun garage, aucune dépendance, aucun sous-sol ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier ;

- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;

- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;

- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures

La clôture à la limite de la voie publique est matérialisée par un mur bahut de zéro mètre soixante (0,60 m) de hauteur comptée à partir de la cote trottoir :

- surmonté éventuellement d'un ouvrage à claire-voie, en ferronnerie, ou en boiserie le tout ne dépassant pas un mètre quarante (1,40 m) et ne devant pas faire saillie sur le trottoir ;

- habillé d'une haie vive (bougainvillier, Hibiscus, jasmin, etc.).

Sur les limites séparatives des lots, Les clôtures répondront aux normes suivantes :

- hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;

- technique de construction : maçonnerie enduite ;

- peinture: couleur blanche.

11.5. Occupation des espaces publics et des zones de retraits

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur H au moins un sous-sol qui sera destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics. Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserves que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

Le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser (+1,20m) par rapport à la cote trottoir.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols lorsque le bâtiment comprend plus qu'un sous-sol.

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

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places dans le voisinage immédiat ;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat (Parking à étages).

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

La solution adoptée pour la résorption du déficit en stationnement sera impérativement inscrite au livre foncier se rapportant à la parcelle concernée.

Normes de stationnement

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe : Normes de stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Chaque lot devra être planté. La plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes sera privilégiée. La plantation de gazon sera limitée.

Article 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C.U.F)

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F) ne peut excéder 5.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Les structures légères fixes ainsi que les mezzanines sont comptabilisées dans le calcul du Coefficient d'Utilisation Foncière.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS - EP

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots affectés aux équipements publics.

On entend par équipement public une construction financée par l'Etat, les collectivités régionales et locales, les établissements paraétatiques, édifiés sur un emplacement réservé en vue de satisfaire les besoins d'intérêt général et qui sont d'utilité publique.

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

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Les établissements industriels classés en première et deuxième catégorie ;
- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots ;
- Les constructions à usage autre que celui d'équipement public ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative ;

- Les galeries obligatoires figurant au niveau du plan de masses sont affectées uniquement aux piétons (servitude de passage), toutes les formes d'occupation de ces galeries sont strictement interdites.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'équipements publics ;
- Les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments ;

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Accès

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La SPLT réalise à sa charge les réseaux d'infrastructures et ce, jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès des services compétents et des concessionnaires agréés et d'en acquitter tous les frais y afférents. Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'exécution des travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et au réseau des eaux usées seront impérativement soumis à l'avis et contrôle préalable des services techniques de la SPLT.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 600 m² et un front minimal de 20 mètres sur au moins une voie.

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

Les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulé "Plan de masses du lotissement".

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits obligatoires de deux mètres (2 m) par rapport aux voies publiques ;
- L'alignement obligatoire des façades jusqu'au premier étage (R + 1) ;

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

Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter cinq mètres quarante (5,40m) de retrait au minimum. Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

Dans le cas où le programme fonctionnel de l'équipement public à implanter présente des particularités, la municipalité peut déroger aux présentes dispositions sur demande justifiée du service affectataire.

Article 9 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

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

- 0,6 pour le lot D 30-1 (Protection Civile) ;
- 0,5 pour les lots D 27-1 (Arrondissement Municipal), D 27-2 (Poste de police) et D 27-3 (Recette de finances).
- Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction est de :

- 12 m (R+2) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour le lot D 30-1 (Protection Civile) ;
- 20 m (R+4) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour les lots D 27-1 (Arrondissement Municipal), D 27-2 (Poste de police) et D 27-3 (Recette de finances).

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

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc.) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

Le permis de bâtir peut-être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

- Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- Les saillies de 1,20 m sont autorisées sur la voie et place publique et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,80 mètre ;
- Les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20 m.

- Sur la toiture :

Sont autorisés :

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

➤ Sur les espaces libres intérieurs et cours :

Sont autorisées :

- Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1,20 mètre par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas trois mètres (3 m).

11.1.3 Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; des plantes grimpantes peuvent les habiller.

11.2. Couleur de la maçonnerie

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

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

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, les locaux techniques etc... sont incorporés dans la masse de la construction ;
- Aucun garage, aucune dépendance, aucun sous-sol ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier ;
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir.

11.4. Clôtures

La clôture à la limite de la voie publique est matérialisée par un mur bahut de zéro mètre quatre-vingts (0,80 m) de hauteur comptée à partir de la cote trottoir :

- surmonté éventuellement d'un ouvrage à claire-voie, en ferronnerie, ou en boiserie le tout ne dépassant pas deux mètres (2 m) et ne devant pas faire saillie sur le trottoir.
- habillé d'une haie vive (bougainvillier, Hibiscus, jasmin, etc.).

Sur les limites séparatives des lots, Les clôtures répondront aux normes suivantes :

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

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur EP au moins un sous-sol qui sera destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics. Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserves que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

Le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser (+1,20m) par rapport à la cote trottoir pour la masse principale. Au niveau des servitudes d'arcades, le plancher haut du sous-sol sera calé à plus 0,10 mètre.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols lorsque le bâtiment comprend plus qu'un sous-sol. S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places dans le voisinage immédiat ;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat (Parking à étages).

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

La solution adoptée pour la résorption du déficit en stationnement sera impérativement inscrite au livre foncier se rapportant à la parcelle concernée.

Normes de stationnement

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe : Normes de stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Chaque lot devra être planté. La plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes sera privilégiée. La plantation de gazon sera limitée.

Article 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C.U.F)

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

- 1,5 pour le lot D 30 - 1 (Protection Civile) ;
- 2,2 pour les lots D 27-1 (Arrondissement Municipal), D 27-2 (Poste de police) et D 27-3 (Recette de finances).

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Dans le cas où le programme fonctionnel de l'équipement public à implanter présente des particularités, la municipalité pourra déroger aux présentes dispositions sur demande justifiée du service affectataire.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX PARKINGS A ETAGES - PET

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots affectés à la construction de parking à étages avec la possibilité d'une composante commerciale et de services en rez-de-chaussée uniquement.

Les parkings à étages sont des espaces de stationnement ouverts au public avec le statut de propriété privée.

Le parking à étages doit comprendre au moins un sous-sol affecté au stationnement.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Les établissements industriels classés en première et deuxième catégorie ;
- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots ;
- Les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- Les constructions à usage autres que celui affecté au lot ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère ;
L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative ;
- La division de l'immeuble parking en deux entités parking et service et/ou commerce est strictement interdite.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les établissements classés en troisième catégorie sous réserve qu'ils ne génèrent pas une quelconque nuisance (sonore - pollution – risque) ;
- La construction de parkings à étages ;
- L'affectation du rez-de-chaussée à des activités de commerces et de services est autorisée pour les lots affectés aux parkings à étages (L'activité commerciale ou de service ne peut en aucun cas dépasser le rez-de-chaussée). L'exploitation des locaux à usage de commerces et de services ne peut être autorisée qu'après achèvement total de la construction du parking à étages ;
- Le stationnement sur la terrasse du parking à étages sous réserve qu'il ne présente pas une gêne pour les voisins ;

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage. Pour être constructible, le lot doit avoir un accès à la voirie publique du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La SPLT réalise à sa charge les réseaux d'infrastructures et ce, jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès des services compétents et des concessionnaires agréés et d'en acquitter tous les frais y afférents.

Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

L'exécution des travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et au réseau des eaux usées seront impérativement soumis à l'avis et contrôle préalable des services techniques de la SPLT.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2 300 m² et un front minimal de 35 mètres sur au moins une voie.

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

Un retrait minimum de deux (2) mètres sur la voirie publique doit être observé pour les constructions s'il est prescrit par le plan de masses du lotissement.

Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter cinq mètres quarante (5,40m) de retrait au minimum. Le retrait du lot D01 par rapport à l'espace vert EV (ZNA) et à la servitude DPM est nul (000).

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

Sans objet.

Article 9 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

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

- 0,8 pour les lots D 01 et D 37-2 ;
- 0,7 pour les lots D 19-2 et D 23-1.

La consommation du COS doit s'inscrire dans la bande constructible telle que définie au niveau du plan masses.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des parkings à étages sont fixées comme suit :

- Rez-de-chaussée + 5 étages = 24 mètres pour les lots D 19-2, D 23-1 et 37-2.
- Rez-de-chaussée + 6 étages = 28 mètres pour le lot D 01.

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, les constructions doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades etc.) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur Pét au moins un sous-sol qui sera destiné aux stationnements des véhicules.

A l'exception du Rez-de-chaussée qui peut être affecté à des activités de commerces et de services, tous les niveaux du parking à étages et les sous-sols seront principalement affectés au stationnement, aucune limite n'est fixée à la partie enterrée, ainsi, il peut être prévu plus qu'un sous-sol.

Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols lorsque le bâtiment comprend plus qu'un sous-sol.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C.U.F)

Le C.U.F est fixé à :

- 5,5 pour le lot D 01
- 4,5 pour le lot D 37-2 ;
- 4 pour les lots D 19-2 et D 23-1.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Les structures légères fixes ainsi que les mezzanines sont comptabilisées dans le calcul du Coefficient d'Utilisation Foncière.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE (LOTS REMEMBRES)

VOCATION DES LOTS

On entend par opération d'ensemble l'application d'un programme fonctionnel à des lots contigus fusionnés. La fusion de lots en vue d'une opération d'ensemble est autorisée par le présent règlement d'urbanisme.

L'opération d'ensemble peut être conduite par un acquéreur pour son usage personnel ou par un acquéreur agissant en qualité de promoteur immobilier ou d'association syndicale de propriétaires ou de société civile. Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans toutes les opérations d'ensemble. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

Une loge concierge sera nécessairement prévue pour un nombre de logements supérieur ou égal à quatre (4) avec une superficie minimale de 30 m².

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Les établissements industriels classés en première et deuxième catégorie ;
- Le changement de vocation des lots ;
- Les activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de la tranquillité publique ;
- Les opérations de lotissement des parcelles remembrées ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions les opérations d'ensemble :

Les opérations d'ensemble ne sont autorisées que dans les zones semi-collectif (HSC) et collectif (ICP) Les remembrements de lots ouvrant droits à une opération d'ensemble doivent répondre aux exigences suivantes :

- La superficie minimale des lots après remembrement : 3 500 m² pour les zones HSC, 4 000 m² pour les zones ICP ;

ou

- La parcelle résultant du remembrement de plusieurs lots est bordée de voirie sur toutes ses limites.

Dans le cas de remembrement de lots d'affectations différentes, une superficie minimum de 4000 m² après remembrement sera exigée.

Adaptation des clauses réglementaires

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

- Retrait par rapport aux limites séparatives avec les voisins de la parcelle formée par les lots fusionnés, ainsi que le retrait par rapport à la voirie publique ;
- Ordre de répartition des activités ;
- Coefficient d'occupation du sol ;
- Hauteur maximale et nombre de niveaux ;
- Coefficient d'utilisation foncière.

Droit de jouissance

Un règlement de copropriété doit être établi et ce, conformément aux dispositions du Code des Droits Réels. La jouissance privative des espaces en copropriété est autorisée et ne peut être matérialisée que par des haies vives taillées à 0.80 m maximum.

Le lotissement des parcelles remembrées est strictement interdit.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage.

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous-sol (garage) à la voie publique est autorisé à raison d'un accès (bateau) par lot. Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Le bateau d'accès n'est pas autorisé sur le boulevard principal pour les opérations d'ensemble ouvrant sur une voie véhiculaire autre que le boulevard principal.

Article 4 : Desserte par les réseaux

La SPLT réalise à sa charge les réseaux d'infrastructures et ce, jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

L'acquéreur du lot est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès des services compétents et des concessionnaires agréés et d'en acquitter tous les frais y afférents.

Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'exécution des travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et au réseau des eaux usées seront impérativement soumis à l'avis et contrôle préalable des services techniques de la SPLT.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Cf. Article 2, alinéa 1

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

L'implantation de la construction doit respecter :

- Les retraits obligatoires définis au plan de masses ;
- L'alignement obligatoire en façade au rez-de-chaussée s'il est prescrit.

Toutefois le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes).

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

Les constructions devront respecter les retraits imposés par rapport aux lots voisins, (Cf. plan de masses) et le règlement du secteur en question.



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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

Article 9 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) applicables aux lots fusionnés reste identique au COS appliqué à chaque lot initial.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble issues des remembrements de lots ICP et bordées de voiries sur toutes les limites de l'ilot, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) peut atteindre quatre-vingts pour cent (80 %) de la superficie de l'ilot si le Rez-de-chaussée est affecté à une activité autre que le commerce. Si non, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est de soixante pour cent (60%).

La consommation du COS peut ne pas s'inscrire dans la bande constructible définie au niveau du plan masse sous réserve de respecter les retraits tels que définis au présent cahier des charges.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions pour les opérations d'ensemble sera conforme aux exigences du plan de masses et aux hauteurs maximales autorisées définies pour chaque lot initial. Cette disposition a pour objectif de conserver la volumétrie d'ensemble et le rythme architectural du lotissement.

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc.) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

Occupation des espaces publics :

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative

Article 12 : stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans les opérations d'ensemble au moins un sous-sol qui sera destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking souterrain est autorisée sur l'ensemble de la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics. Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserves que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public.

Le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser (+1,20m) par rapport à la cote trottoir.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols lorsque le bâtiment comprend plus qu'un sous-sol.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire,

le propriétaire pourra reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat ;
- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat (Parking à étages).

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

La solution adoptée pour la résorption du déficit en stationnement sera impérativement inscrite au livre foncier se rapportant à la parcelle concernée.

Normes de stationnement

A raison de 25 m² (2,5 m x 5 m + dégagement) par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe : Normes de stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Chaque lot devra être planté. La plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes sera privilégiée. La plantation de gazon sera limitée.

Article 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C. U.F)

Le C.U.F des opérations d'ensemble reste identique au CUF appliqué à chaque lot initial.

5% de CUF supplémentaire est accordé pour les opérations d'ensemble.

Les structures légères fixes ainsi que les mezzanines sont comptabilisées dans le calcul du Coefficient d'Utilisation Foncière.

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX JARDINS PUBLICS - JP

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots affectés aux jardins publics.

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

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

- Toute forme d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des espaces verts publics et leur vocation récréative et d'agrément du lotissement ;
- Toute utilisation des sols qui nuirait à la bonne croissance des végétaux plantés.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

La construction est interdite sur les jardins publics à l'exception des constructions nécessaires à la gestion des réseaux d'infrastructures (Postes de transformation électrique STEG, Station de pompage, etc.).

Les jardins publics peuvent accueillir des constructions en structure légère à vocation commerciale (Kiosques à journaux, etc.) et d'animation (Manèges pour enfants, etc.).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Une construction au maximum en structure légère sera autorisée sur les espaces verts. Des matériaux naturels devront être utilisés tels que : bois et toiles.

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 maître d'ouvrage réalise à sa charge tous les réseaux intérieurs à la zone ainsi que les installations et équipements nécessaires suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

- le réseau d'eau potable ;
- le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- le réseau d'alimentation en électricité.

Article 5 : Surface et front des parcelles

; Sans objet.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :

Sera défini par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

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

Sans objet.



Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation des sols maximum appliqué à tous les lots jardins publics est fixé à 0,01.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 4 mètres mesurée à partir du niveau de la cote trottoir.

Article 11 : Aspect extérieur :

Les jardins publics peuvent être clôturés. Dans ce cas, ces clôtures seront en ferronnerie, leur hauteur n'excédera pas 0,6 m.

Article 12 : Stationnement :

Sans objet.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Seront définis par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone. L'aménagement des espaces verts et des jardins publics sera réalisé par la SPLT dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Pour les jardins publics, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 0,01.

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PLACE DE LA CORNICHE

VOCATION DU LOT

Il s'agit du terrain affecté à la Place de la Corniche.

La place de la corniche est gérée directement ou indirectement par les services de l'Etat ou des collectivités régionales ou locales. Le sous-sol de ladite Place, sera aménagé en Parking souterrain.

L'aménagement de la Place et son éventuel sous-sol seront définis par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone et il sera réalisé par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

- Toute forme d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement spécifique de la Place et sa vocation récréative et d'agrément ;
- Toute utilisation des sols qui nuit à l'esthétique générale définit pour la Place et au fonctionnement de cette dernière.
- Toute construction en dur ou en structure légère permanente et pérenne pour la vente au déballage artisanales ou alimentaire.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- L'aménagement d'un parking de stationnement véhiculaire en sous-sol y compris les infrastructures de gestion y afférentes.
- Toute forme d'activité à caractère événementiel de manifestations artistique, culturelle ou touristique occasionnelles et provisoires sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires des autorités compétentes en la matière.
- Les constructions en structures légères démontables et provisoires sous réserve d'autorisation de dimension et d'esthétique approuvées (kiosque à musique, kiosque à journaux, fleuriste etc.).

SECTION II – 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 maître d'ouvrage réalise à sa charge tous les réseaux intérieurs à la zone ainsi que les installations et équipements nécessaires suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

- le réseau d'eau potable ;
- le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- le réseau d'alimentation en électricité.

Article 5 : Surface et front des parcelles :

Sans objet.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :

Sera défini par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

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

Sans objet.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation des sols maximum appliqué à la place de la corniche est fixé à :

- 1 pour le parking souterrain ;
- 0,01 pour les constructions en structure légère démontable.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions en structure légère démontable est de 2,5 mètres mesurés à partir du niveau de la place.

Article 11 : Aspect extérieur :

Sans objet.

Article 12 : Stationnement :

Sans objet.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Seront définis par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone. L'aménagement de la Place de la corniche sera réalisé par la SPLT dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximum appliqué à la place de la corniche est fixé à :

- 0,01 pour les constructions en structure légère démontable.

Annexes

- Normes de stationnement ;
- Planning prévisionnel des travaux ;
- Exposé des motifs ;
- Signature légalisée du Directeur Général de la Société de Promotion du Lac de Tunis.



Normes de stationnement

Stationnement			Besoins propres	Besoins générés	Total
Usage	Unité				
Résidentiel	1 appartement	<150 m ² de SHO	1	0,5	1,5
	1 appartement	>150 m ² de SHO	1	1	2
Bureaux		100 m ² de SHO	1	2	3
Activité		100 m ² de SHO	1	2	3
Commerce	surface	100 m ² de SC	1	2	3
		70% SHO			
Equipement public		100 m ² de SHO	0,5	0,5	1
Cliniques		100 m ² de SHO	1	1,5	2,5
Etablissement éducatif	Primaire	1 salle de classe	1	Néant	1
	Secondaire	1 salle de classe	2	Néant	2
	Enseignement supérieur	100 Pl. d'amphithéâtre	10	10	20
Conférence		20 Pl. assises	1	10	11
Hôtel		100 m ² de SHO	1	2	3

Pour toute construction, telle qu'hôtel, clinique, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial, un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut être exigé. L'installation des établissements commerciaux est en outre subordonnée à la prévision sur le terrain, des dégagements nécessaires pour que manutention et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

Le stationnement pour les établissements recevant du public doit être directement accessible depuis la voie publique.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ainsi que le stationnement de desserte ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

EXPOSE DES MOTIFS

OBJET : Projet de remaniement partiel du lotissement du secteur D « La Perle du Lac » approuvé par arrêté municipal n° 2/2016 en date du 07.12.2016.

La présente note a pour objet d'expliciter les raisons qui ont conduit LA SOCIETE DE Promotion Du Lac De Tunis à proposer un projet de remaniement partiel du lotissement du secteur D « La Perle du Lac » de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des Berges du Lac Nord de Tunis, approuvé par arrêté municipal n° 2/2016 en date du 07.12.2016.

Les motifs du remaniement partiel du lotissement sont liés principalement à :

1. La prise en considération des améliorations introduites au niveau des dossiers techniques relatifs aux espaces publics, qui ont fait l'objet d'un concours national « d'Urban design » pour l'étude d'aménagement et d'embellissement des Places et des espaces publics du lotissement " La Perle du lac", dont l'évaluation a vu la participation des représentants du ministère de l'Équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et de la municipalité de Tunis comme membres du jury. Ces améliorations et les exigences qui en résulte concernent particulièrement :
 - a) Le recentrage des lots affectés à la recette des finances, au poste de police et à l'arrondissement municipal et leur regroupement sous la forme d'un centre administratif pour les services publics au niveau de l'entrée Est du lotissement près de l'intersection de la route X2 et de l'avenue Abdul Aziz Kamel. Cette zone se caractérise par son emplacement stratégique et son implantation à proximité d'un espace vert naturel non constructible (EV-ZNA) qui la borde du côté Nord et s'ouvre sur le canal de drainage des eaux pluviales, qui sera réhabilité pour l'occasion afin de s'adapter à l'esthétique générale du projet. Ceci est de nature à permettre au "Mail Central", de préserver son statut d'artère économique structurante du lotissement à travers les activités commerciales qui occupent les RDC des immeubles qui longent de part et d'autre cet axe névralgique.
 - b) L'attribution du caractère piéton du "Mail Central" afin d'animer publiquement cet axe et y favoriser la marche à pied en raison de l'importance des activités commerciales qui s'y développent et de son aspect récréatif d'animation et de loisirs qui de surcroit relie deux places publiques la Place du jardin des perles bordure du canal et la Place de la Corniche en front de lac.
 - c) L'aménagement des places et des espaces verts.
 - d) L'aménagement des trottoirs et des bandes de stationnement le long des voiries pour éviter l'existence des obstacles qui entravent le passage des piétons et des personnes à mobilité réduite en implantant les arbres à intervalles réguliers dans la bande de stationnement de manière à créer de l'ombre aux passants et offrir une trame verte au lotissement favorable pour lutte contre le réchauffement climatique par la formation des îlots de chaleurs.

2. Consolider le besoin en places de stationnement, tant sur les voies que dans les parkings à étages par :
 - La création d'un parking sous terrain sous la Place de la corniche donnant sur le plan d'eau pour améliorer la circulation à l'intérieur du lotissement d'une part et répondre aux besoins que la zone de la corniche va générer en termes de places de stationnement en raison des activités récréatives programmées au niveau des lots qui la surplombent et des gradins publics qui y sont aménagés pour profiter de la vue sur le plan d'eau et les activités nautiques qui s'y déroulent d'autre part.
 - Le changement de la vocation du lot D37-2, d'un lot collectif R+4 à un parking à étages R+5 en raison des exigences de stationnement supplémentaires évaluées à la suite des contacts établis avec les institutions bancaires et de services acquéreurs de lots à proximité.
 - La réduction de la surface du parking à étage D01 (R+5) et la densification dudit lot par l'ajout d'un étage (R+6) compte tenu des exigences de l'arrêté d'alignement sur l'échangeur de la gare de fret, menant à l'aéroport international de Tunis Carthage.
 - La création d'un parking de surface au niveau du Canal prise Nord.
3. La prise en considération du plan actualisé de l'échangeur reliant la route X2 au lotissement.
4. La fusion des deux lots D38-1 (crèche et jardin d'enfants) et D38-2 (ICP R+4) en un seul lot (Immeuble collectif R+4), vu que le règlement d'urbanisme du plan d'aménagement urbain de la commune de Tunis approuvé par décret gouvernemental n° 2017-891 du 9 août 2017, se rapportant à la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest ne prévoit pas un chapitre pour les équipements privés et que tels équipements peuvent être réalisés dans les immeubles collectifs.
5. La prise en compte de la nouvelle réglementation se rapportant au :
 - Décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.
 - Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

Il est signalé, que le projet de remaniement partiel du lotissement ne porte atteinte ni à la configuration du lotissement, ni à son cahier des charges approuvé par arrêté du 07.12.2016 et se limite essentiellement aux points cités précédemment.

ZONE NORD-OUEST ET SUD-OUEST DES BERGES
DU LAC NORD DE TUNIS

شركة البحيرة للتطوير والاستصلاح والاستثمار
SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS



LOTISSEMENT du « SECTEUR D » - CAHIER DES CHARGES

REMANIEMENT PARTIEL

LE DIRECTEUR GENERAL
MOHAMED RIDHA TRABELSI



Vu pour legalisation de la signature apposée en
notre présence, à par Mr.

Mohamed RIDHA TRABELSI

Partie compétente qui justifie de

Id. n°: 431

Montant perçu : 3000

Suivant quittance n°:

Du 15 JAN 2020



Arrondissement de Zastouan, Le 1858

Signature

AOUEDI Aymen



إدارة التخطيط الحضري
الإدارة التشريعية للتهيئة
مصلحة التقسيمات
مع الموافقة



27 ماي 2020
رئيس لجنة رخص التقسيم

خالد لزعر

رئيس مصلحة التقسيمات
عبد الجليل بن يوسف

كاهية مدير التهيئة العمرانية

أمال الفهري

