

REPUBLIQUE TUNISIENNE

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

MINISTERE DE L'INTERIEUR ET
DU DEVELOPPEMENT LOCAL

COMMUNE DU KRAM

SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS

ZONE NORD-EST DES BERGES DU LAC DE TUNIS

LOTISSEMENT DE LA ZONE I

LES RESIDENCES DU PARC

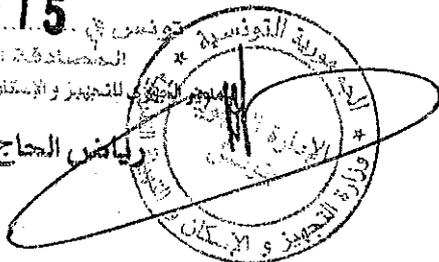
CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT D'URBANISME

15 سبتمبر 2004

15 سبتمبر 2004

المصداقية المهنية
للتهيئة الترابية بتونس

رياض الحاج رمضان



MARS 2004

رئيسة البلدية

الدكتورة منيرة اللومي بن فضلون



27 سبتمبر 2004

SOMMAIRE

PAGES

CAHIER DES CHARGES

TITRE I	: OBJET DU CAHIER DES CHARGES	3
TITRE II	: BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	5
TITRE III	: OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR	7
TITRE IV	: OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS	11

REGLEMENT D'URBANISME

TITRE I	: DISPOSITIONS GENERALES	16
TITRE II	: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION	20
CHAPITRE 1 :		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES A L'HABITAT SEMI-COLLECTIF (HSC)	20
CHAPITRE 2 :		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES A L'HABITAT COLLECTIF	28
CHAPITRE 3 :		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX PETITS METIERS	36
CHAPITRE 4 :		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX ESPACES VERTS	43
CHAPITRE 5 :		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AU STATIONNEMENT	45
CHAPITRE 6 :		
	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE	47



PREMIERE PARTIE
CAHIER DES CHARGES



TITRE I : OBJET DU CAHIER DES CHARGES.

Le lotissement est défini par les pièces écrites et les pièces graphiques suivantes :

ARTICLE 1 : LES PIÈCES ÉCRITES : LE CAHIER DES CHARGES.

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

- la définition des droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou des locataires des lots ainsi que ceux de la Municipalité ;
- la définition des règles d'urbanisme opposables aux tiers concernant le mode d'utilisation et les conditions d'occupation des sols eu égard aux objectifs d'intérêt général et d'utilité publique. Les règles d'urbanisme sont présentées comme suit :

I./ Caractère de la zone.

II./ Section 1 : Utilisation du sol.

Article 1 : Types d'activités interdites.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.

III./ Section 2 : Conditions d'occupation du sol.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles.

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

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

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.). Le coefficient d'occupation du sol est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. (La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors-cœuvres de la construction).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors-cœuvres des planchers à la surface de la parcelle. (y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est en dessus du sol).

ARTICLE 2 : LES PIÈCES GRAPHIQUES.



Les pièces graphiques qui constituent le dossier de lotissement sont :

- le plan topographique ;
- le plan parcellaire ;
- le plan de lotissement portant :
 - numérotation, vocation et superficie des lots ;
 - tracé des voiries et des aires de stationnement.
- le plan-masse.

ARTICLE 3 : LES SREVITUDES SPECIALES.

sans objet.



TITRE II : BASES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE 4 : LES TEXTES EN VIGUEUR :

Les dispositions arrêtées dans le présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et, particulièrement, les textes ci-après énumérés tels que modifiés ou complétés au moment de l'approbation du présent cahier des charges dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance :

- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962, portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962 ;
- loi 65-5 du 12 février 1965, portant promulgation du code des droits réels, ensemble des textes qui l'on modifiée ou complétée ;
- loi n° 68-22 du 2 juillet 1968, portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976 ;
- loi n° 77-58 du 3 août 1977, portant approbation du code des télécommunications ;
- loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'on modifiée ou complétée ;
- loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement ;
- loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- loi 95-36 du 17 avril 1995, portant création de l'office national des télécommunications ;
- décret n° 91-1330 du 26 août 1991, portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière ;
- décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- arrêté du ministère de l'Equipement et de l'Habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation ;
- plan d'aménagement de la Commune de La Goulette approuvé par décret n° 95-1496 du 19.08.95 ;
- le plan d'aménagement de détail de la zone Nord-Est des Berges du Lac approuvé par arrêté du Gouverneur de Tunis en date du 02 juillet 1998 ;
- le cahier des charges de la STEG.



ARTICLE 5 : INSERTION, ASSISTANCE, CONTROLE ET APPROBATION.

5.1. INSERTION.

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

5.2. ASSISTANCE, CONTROLE ET APPROBATION.

LA SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS (S.P.L.T.) se tient à la disposition de tout acquéreur et/ou de son architecte pour expliquer, en cas de besoin, les clauses du présent cahier des charges.

Afin d'assurer la conformité des constructions à édifier aux prescriptions du présent cahier des charges, toute demande de permis de construire est soumise à l'accord préalable de LA SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS puis à l'approbation des services publics compétents, dont le visa doit figurer sur l'ensemble des plans et pièces écrites.



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 espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS.

LA SOCIETE 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 à faire 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 INCORPORES ET DESTINES A 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. Elle pourra, notamment, les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt ou installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés.

ARTICLE 10 : MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINES A L'USAGE PUBLIC.

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

ARTICLE 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 le lotisseur, les concepteurs et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuelles et civiles, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 12 : VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENT.

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

ARTICLE 13 : REALISATION DES TRAVAUX PAR TRANCHE.

Les travaux d'aménagement seront réalisés en deux niveaux, préliminaires et définitives, tels que définis ci-dessous.



A./ Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement :

1./ Mise en état du sol et terrassement :

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

2./ Voirie :

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

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

3./ Assainissement :

Tous les travaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants :

4./ Eau potable :

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoirs et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

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 concernée.

Le lotisseur doit tenir compte de l'alimentation en gaz soit par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce, en accord avec le collectivité locale et l'intervenant concernés.

6./ Télécommunication :

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

7./ Espaces verts :

L'aménagement et la plantation des espaces verts prévus sur le plan de lotissement ci-annexé seront entamés par le lotisseur au cours de la première saison de plantation suivant l'approbation du lotissement et seront achevés avec la réalisation des travaux d'aménagement définitif du lotissement.



B./ Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :

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

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 du contrat de vente.

Les contrats de vente et promesses de vente sont soumis aux dispositions de la loi n°90-17 du 26 Février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière telle modifiée par la loi n°91-76 du 2 Août 1991 et par la loi des finances pour l'année 1992.

ARTICLE 15 : ORIGINE DE PROPRIETE.

Cf. titres fonciers.

ARTICLE 16 : DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR.

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

ARTICLE 17 : AMENAGEMENT SPECIFIQUE

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 agréé, du dossier de lotissement pour bornage avec un engagement d'établir les actes de précision, le cas échéant.



ARTICLE 19 : RECEPTION DEFINITIVE.

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 toutes les obligations prévues par le cahier des charges du lotissement.

ARTICLE 21 : MORCELLEMENT.

Les acquéreurs et le lotisseur s'engagent 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 remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures, à condition de maintenir la vocation prévue et de respecter les dispositions du présent cahier des charges.

ARTICLE 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 BATIMENTS.

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 : ACTIVITES 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 : DELAIS D'EXECUTION 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.



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 un dinar par mètre carré par an. Cette contribution est majorée de 5% par an.

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

Faute par l'acquéreur d'avoir achevé les travaux de construction dans le délai de trois ans à compter de la fin de la cinquième année de sa mise en possession du terrain par la SPLT ou de la signature du contrat de vente par celle-ci, le contrat de vente est résolu de plein droit sans qu'il soit besoin à aucune mise en demeure. La 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 particulièrement les voies et les places, tout dépôt de matériaux, d'ordures ou autres.

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

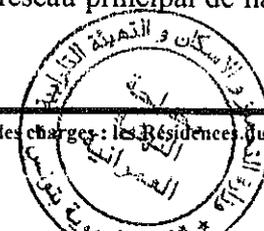
Toutefois, la municipalité peut autoriser, après accord de la SPLT, l'acquéreur, sur sa demande, d'utiliser le domaine public communal pendant la durée des travaux de construction pour lui permettre l'installation et le fonctionnement de son chantier, à l'exception des zones vertes qui doivent être dégagées 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 : REGLEMENT D'HYGIENE ET DE VOIRIE.

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

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

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



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

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble 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).

Aucun garage, aucun sous-sol, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou utiliser pour des activités de production ou de service.

ARTICLE 30 : VOIRIE, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENTS A L'INTERIEUR DES LOTS.

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement, la charge de l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

Il a également la charge de la réalisation des parkings nécessaires, et ce, conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

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

Les lots de terrain étant fournis en électricité, gaz, téléphonie, eau et en accès au réseau d'assainissement en capacités établies selon des études réalisées et approuvées par les services publics concernés, l'acquéreur assurera, à sa charge, la fourniture de quantités supplémentaires de ses prestations à son lot.

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

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

ARTICLE 31 : DEGRADATION DE L'ETAT DES EQUIPEMENTS.

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

ARTICLE 32 : AMENAGEMENT SPECIFIQUE.

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 : DECOUVERTE D'OBJETS D'ART OU DE VALEUR.

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

ARTICLE 34 : NORMES D'ASPECT ARCHITECTURAL.

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Il doit, toutefois, être réalisé compte tenu du style architectural arabo-islamique.

Le permis de bâtir peut :

- être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- n'être accordé que sous condition du respect des dispositions générales définies Titre II article 11 du règlement d'urbanisme du plan d'aménagement de détail de la zone Nord-Est des Berges du Lac de Tunis et des dispositions particulières définies dans le règlement d'urbanisme du présent plan de lotissement.

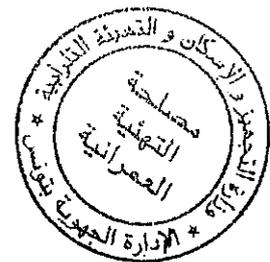
ARTICLE 35 : CLAUSE RESOLUTOIRE.

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.



DEUXIEME PARTIE
REGLEMENT D'URBANISME



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE.

Le présent règlement d'urbanisme, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques ou morales de droit public ou privé, s'applique au lotissement dénommé "Les Résidences du Parc" identifié sous le numéro de zone I dans le plan d'aménagement de détail de la zone Nord-Est des Berges du Lac de Tunis approuvé par arrêté du Gouverneur de Tunis en date du 2 Juillet 1998.

ARTICLE 2 : CLASSIFICATION DES LOTS SELON LEUR VOCATION.

Le présent lotissement comprend : 103 lots.

Immeubles semi-collectif	74 305 m2	46 lots
Immeubles collectifs	67 083 m2	25 lots
Opération d'ensemble collectif R+10	45 771 m2	1 lots
Equipements publics	35534 m2	9 lots
Petits métiers	3722 m2	1 lots
Parkings en surface	10 162 m2	7 lots
Parking à étages	5220 m2	1 lots
jardins publics et espaces verts	47 325 m2	13 lots

TABLEAU 1 : REPARTITION DES SURFACES AMENAGEES SELON LA VOCATION DES LOTS

la Résidence du Parc	Nombre de lots	Superficie	%	COS	Emprise au sol	CUF	Somme des planchers
Immeubles							
Immeubles semi-collectifs R+3	46	74 305		0,5	37153	1,75	130034
Immeubles collectifs R + 10	25	67 083		0,6	40250	5	335415
Opération d'ensemble collectif R+10	1	45 771		0,3	13731	2,5	114428
S/ total immeubles	72	187 159	37,14%		91134		579876
Equipements publics (MC, Arm, A,EE,J et S)	6	30271		0,5	15136	1,75	52974
Crèche et J. enfants	2	3278		0,5	1639	1	3278
STM	1	1985		0,2	397	0,2	397
Petits métiers	1	3722		0,7	2605	1	3722
S/ total Eq publics et P métiers	10	39256	7,79%		19777		60371
Parking à étages	1	5220		0,9	4698	4	20880
Parking en surface	7	10 162					
S /total parkings	8	15382	3,05%		4698		20880
Espaces verts	12	37 836					
Jardins publics	1	9489					
S/ total espaces verts	13	47 325	9,39%				
Postes de Transf	18	658					
S/total Postes de Transf	18	658	0,13%				
voirie lotissement		191 814					
voie express		22 400					
S/total voirie		214 214	42,50%				
Total	103	503 994	100%		115609		661128

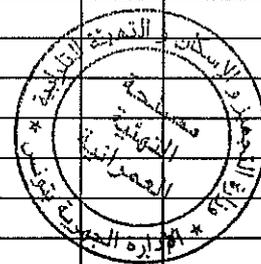


TABLEAU 2 : NOMENCLATURE DES LOTS.

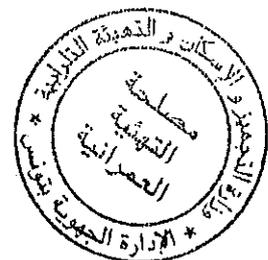
N°	N° du lot	Affectation	Superficie en m ²
1	1.1.1	HC R+10	1 586
2	1.1.2	HC R+10	1 426
3	1.1.3	HC R+10	45771
4	1.1.4	EV	978
5	1.2.1	HC R+10	2 299
6	1.2.2	HC R+10	2 503
7	1.2.3	HC R+10	2 516
8	1.2.4	HC R+10	2 461
9	1.2.5	HC R+10	2 649
10	1.2.6	HC R+10	2 602
11	1.2.7	EV	1 076
12	1.2.8	EV	1 076
13	1.2.9	EV	1 148
14	1.2.10	EV	1 148
15	1.2.11	Parking	1 092
16	1.2.12	Parking	935
17	1.2.13	EV	3 041
18	1.2.14	EV	3 041
19	1.2.15	Parking	1 358
20	1.2.16	Parking	1 358
21	1.3.1	HC R+10	3 376
22	1.3.2	HC R+10	3 497
23	1.3.3	HC R+10	2 263
24	1.3.4	HC R+10	2 397
25	1.3.5	HC R+10	3 238
26	1.3.6	HC R+10	2 398
27	1.3.7	HC R+10	2 377
28	1.3.8	HC R+10	2 377
29	1.3.9	HC R+10	3 979
30	1.3.10	HC R+10	2 556
31	1.3.11	HC R+10	2 556
32	1.3.12	HC R+10	3 702
33	1.3.13	HC R+10	3 180
34	1.3.14	Parking à étages	5 220
35	1.3.15	HC R+10	2 260
36	1.3.16	HC R+10	2 175
37	1.3.17	HC R+10	3 999
38	1.3.18	HC R+10	2 711
39	1.3.19	EV	1 412
40	1.4.1	HSC R+3	1 377
41	1.4.2	HSC R+3	1 376
42	1.4.3	HSC R+3	1 386
43	1.4.4	HSC R+3	1 386
44	1.4.5	HSC R+3	1 386
45	1.4.6	HSC R+3	1 386
46	1.4.7	HSC R+3	1 376
47	1.4.8	HSC R+3	1 376
48	1.5.1	HSC R+3	1 531
49	1.5.2	HSC R+3	1 531
50	1.5.3	HSC R+3	1 540
51	1.5.4	HSC R+3	1 540
52	1.5.5	HSC R+3	1 540
53	1.5.6	HSC R+3	1 540

à normaliser
à normaliser
à normaliser



54	1.5.7	HSC R+3	1 531
55	1.5.8	HSC R+3	1 531
56	1.6.1	HSC R+3	1 531
57	1.6.2	HSC R+3	2 437
58	1.6.3	HSC R+3	1 540
59	1.6.4	HSC R+3	1 540
60	1.6.5	HSC R+3	1 540
61	1.6.6	HSC R+3	1 531
62	1.6.7	HSC R+3	1 531
63	1.7.1	HSC R+3	1 895
64	1.7.2	HSC R+3	2 406
65	1.7.3	HSC R+3	2 640
66	1.7.4	HSC R+3	1 881
67	1.7.5	HSC R+3	1 944
68	1.7.6	HSC R+3	1 650
69	1.7.7	HSC R+3	2 277
70	1.7.8	HSC R+3	1 390
71	1.7.9	HSC R+3	2 212
72	1.7.10	EVP	9 072
73	1.7.11	EVP	8 059
74	1.8.1	HSC R+3	1 475
75	1.8.2	HSC R+3	1 571
76	1.8.3	HSC R+3	1 490
77	1.8.4	HSC R+3	1 586
78	1.8.5	HSC R+3	1 468
79	1.8.6	HSC R+3	1 563
80	1.8.7	Parking	1 510
81	1.9.1	JP	9 489
82	1.10.1	MC	3 524
83	1.10.2	J	5 818
84	1.10.3	JE	1 496
85	1.10.4	CR	1 782
86	1.10.5	S	1 697
87	1.10.6	Ar-m	1 697
88	1.10.7	A	1 399
89	1.11.1	HSC R+3	1 659
90	1.11.2	HSC R+3	1 643
91	1.11.3	HSC R+3	1 395
92	1.11.4	HSC R+3	1 485
93	1.11.5	HSC R+3	1 395
94	1.11.6	HSC R+3	1 485
95	1.11.7	HSC R+3	1 361
96	1.11.8	HSC R+3	1 451
97	1.12.1	Parking	2 060
98	1.12.2	EE	16 136
99	1.12.3	Parking	1 849
100	1.12.4	EVP	2 122
101	1.12.5	PM	3 722
102	1.12.6	STM	1 985
103	1.13.1	Parc (EV)	5 663

à normaliser



Postes de transformation électrique

1		P1	35
2		P2	35
3		P3	35
4		P4	35
5		P5	35
6		P6	35
7		P7	42
8		P8	42
9		P9	35
10		P10	35
11		P11	35
12		P12	35
13		P13	42
14		P14	35
15		P15	35
16		P16	35
17		P17	42
18		P18	35



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS SELON LEUR VOCATION.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES A L'HABITAT SEMI-COLLECTIF (HSC).

CARACTERE DE LA ZONE :

C'est une zone formée par des immeubles semi-collectifs.

On entend par immeuble d'habitation à usage semi-collectif toute construction comportant plusieurs logements possédés en régime de propriété avec des parties communes en copropriété, la gestion étant assurée par un syndic.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère urbain du lotissement ;
- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective ;
- les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

- les constructions à usage d'habitation semi-collective ;
- Type de construction : immeuble composé de logements assemblés par groupes ; possibilité de duplex et demi niveaux R+2 à R+3 ;
- les parcelles comprenant plusieurs lots dont la superficie est égale ou supérieure à 3500m² pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble sous condition du respect des clauses réglementaires du chapitre 6 ;
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement ;
- les commerces, les services, les bureaux et les hôtels.

Dans le cas où le programme est polyfonctionnel, l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit : commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logement ; une telle répartition étant nécessairement prévue du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs.

- Le programme peut être monofonctionnel en logement, bureaux, services et/ou hôtel, uniquement ;
- Le programme monofonctionnel commerce est interdit.

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



SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.

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

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

La (ou les) voie privée sera implantée à la limite séparative des lots.

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

La SPLT réalise, à sa charge, les réseaux jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernées.

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

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

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

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES.

Pour être constructible, le lot doit avoir une surface minimale de 1000 m² et un front en façade sur voie publique de vingt cinq mètres (25 m.) au minimum.

ARTICLE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS.

Les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulé "Plan de masse".

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction (partie constructible).
- le ou les retraits obligatoires de deux mètres (2m.) par rapport aux voies publiques. Ce retrait, s'il existe, 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 aux logements.

L'espace dégagé par le retrait est dallé ou planté et peut être clôturé par un mur bahut ayant 0.60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0.80 mètre.

- l'alignement obligatoire des façades par rapport à la voie publique au niveau du R.D.C.

Cet alignement est indiqué au niveau du plan masse.

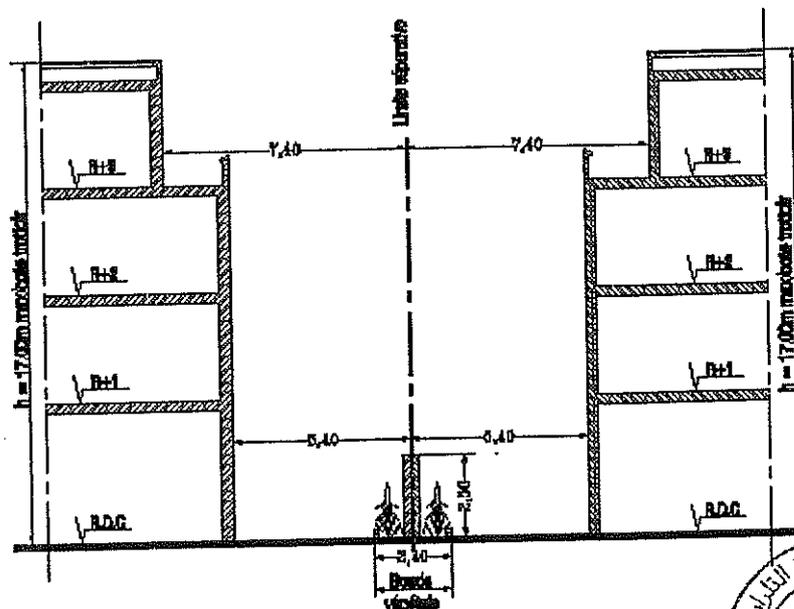
Dans le cas d'un programme monofonctionnel logement, l'alignement par rapport à la voie publique devient facultatif.

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter cinq mètres quarante (5.40 m) de retrait au minimum jusqu'à R+2, (le retrait par rapport au poste transfo est de trois (3) mètres), le troisième niveau partiel étant implanté à sept mètres quarante (7.40 m) minimum.

Une bande végétale de 1.20 m minimum doit être prévue le long des limites séparatives avec les voisins.



ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT.

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) ne peut excéder cinquante pour cent (50%) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S. peut ne pas s'inscrire dans la bande constructible définie au niveau du plan masse sous réserve de respecter le retrait par rapport aux voisins et à la voirie publique et de l'alignement obligatoire.

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 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et trois étages (R+3) peut atteindre dix sept mètres (17 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

Pour les constructions réalisées à la limite d'un espace public, le niveau 0.00 est celui de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de 25 mètres.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordé que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

11.1. MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE PAREMENTS.

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

11.1.1. Traitement des façades :

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

11.1.2. Ouvrages en saillie :

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

✓ sur la verticale du gabarit-enveloppe,

ne sont pas autorisés :

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



sont autorisés :

- les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.10 m ;
 - les saillies de 1.20 m sont autorisées sur la voie et place publiques et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
 - Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.80 m ;
 - les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3.50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m. ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
 - les bow-windows et les ganariya situés à 3.50 m. au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m ;
 - les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.
- ✓ sur la toiture ; sont autorisés :
- les voûtes, 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 autorisés :
- Les saillies, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des locaux et qu'une distance de 5.40 m minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative ;
 - Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges à condition que la partie en saillie n'excède pas 1.20 m par rapport au plan vertical de la façade et sa largeur maximale ne dépasse pas trois (3) mètres.

11.1.3. 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.

- ✓ 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 ;
- ✓ Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. sont incorporés dans la masse de la construction ;
- ✓ Aucun garage, aucun sous-sol, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou utiliser pour des activités de production ou de service ;
- ✓ 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.

11.4. CLOTURES.

- **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.

Peinture : blanche.

- **Clôture sur les limites séparatives des lots :**

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

- hauteur unique : deux mètres et demi (2,5 m) mesurée par rapport à la cote trottoir.
- technique de construction : maçonnerie enduite.
- peinture : couleur blanche.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT :

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

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 fixant la liste de communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).



12.1. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

USAGE DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT		
	BESOINS PROPRES	BESOINS GENERES	TOTAL
Habitation une place de stationnement par logement	1	Néant	1
Commerces pour 100 m ² de plancher sho jusqu'à 3000 m ²	1	2	3
Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
Hôtels et appart'hôtels jusqu'à 200 lits pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1	1.5
Restaurants	1	2	3
Hôpitaux et cliniques pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
Siège et agences de banques	1	2	3
Salles de spectacle jusqu'à 400 places par 100 places assises	Néant	10	10
Établissements scolaires et universitaires Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10

Pour toute construction, telle que hôtel, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial dont les capacités ou les S.H.O. sont supérieures à celles indiquées dans le tableau ci-dessus, un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut-être exigé.

12.2. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN SURFACE A L'INTERIEUR DU LOT EST AUTORISE.

12.3. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES SOUS CONSTRUCTION EST AUTORISE

à condition que le niveau supérieur du plancher haut du garage à demi-enterré ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.



Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

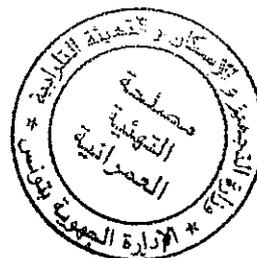
Pour assurer le caractère de -jardin, chaque lot devra être planté et comprendre au moins cinq (5) arbres. Ci-joint une liste à titre indicatif :

- Albizia julibrissin (arbre de soie) ;
- Araucaria excelsa ;
- Cupressus sempervirens ;
- Elaeagnus angustifolia (olivier de Bohème) ;
- Ficus nitida ;
- Jacaranda mimosaeifolia ;
- Lagunaria patersonii ;
- Melia azedarach (lilas des Indes) ;
- Phoenix canariensis (dattier des Canaries) ;
- Phoenix dactylifera (palmier dattier) ;
- Populus alba (peuplier blanc) ;
- Populus nigra (peuplier noir d'Italie) ;
- Schinus molle (faux poivrier) ;
- Washingtonia filifera (palmier de Washington) ;
- Bigaradier.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE.

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

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote trottoir.



CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS

CARACTERE DE LA ZONE :

Les lots sont affectés aux immeubles collectifs.

On entend par immeuble d'habitation à usage collectif toute construction comportant plusieurs logements possédés en régime de propriété avec des espaces communs en copropriété, la gestion étant assurée par un syndic.

Le caractère du lotissement est urbain : les immeubles collectifs destinés à l'habitation peuvent également accueillir des commerces, des bureaux et des services.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère urbain du lotissement ;
- les constructions à usage d'habitation individuelle et semi-collective ;
- les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

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

Dans le cas où le programme est polyfonctionnel l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit : commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logements ; une telle répartition étant nécessairement prévue du rez-de-chaussée aux étages supérieurs.

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

Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur deux niveaux (Rez de chaussée + premier étage).

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.

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



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

La (ou les) voie privée sera implantée à la limite séparative des lots.

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

La S.P.L.T. réalise à sa charge les réseaux jusqu'à la limite des lots suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

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

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

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES.

Pour être constructible, le lot doit avoir une surface minimale de 2000 m² et un front en façade sur voie publique de trente cinq mètres (35 m) au minimum.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS.

Les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulé "Plan de masse".

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction (bande constructible). La bande constructible au niveau de l'accolement peut atteindre 16 mètres ;
- le ou les retraits obligatoires par rapport aux voies publiques. Ce retrait, s'il existe, 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 aux logements.

L'espace dégagé par le retrait est dallé ou planté et peut être clôturé par un mur bahut ayant 0.60 mètre de hauteur pouvant être surmonté d'un ouvrage à claire voie d'une hauteur maximale de 0.80 mètre.

- l'alignement obligatoire des façades jusqu'au deuxième étage (R + 2) ;



- le pan-coupé à quarante cinq degrés au croisement orthogonal de deux voies publiques.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS.

Le plan de masse définit l'accolement obligatoire jusqu'à R+2. En cas d'accord entre les voisins, les constructions peuvent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives des lots tout en respectant un retrait minimum égal au $2/5^{\text{ème}}$ de la hauteur de la construction.

D'une manière générale, et en l'absence d'accolement ou dans le cas de retrait au niveau des étages, le retrait doit être au moins égal au $2/5^{\text{ème}}$ de la hauteur de la masse édifiée en retrait.

Pour les lots cernés de tous les côtés par des espaces publics, le plan masse a défini le retrait par rapport à ces espaces ainsi que l'emprise constructible.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT.

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (08) mètres.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol maximum (C.O.S.) ne peut excéder soixante pour cent (60%) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S. peut ne pas s'inscrire dans la bande constructible définie au niveau du plan masse sous réserve de respecter l'alignement obligatoire, l'accolement des murs mitoyens à la limite séparative des lots et les retraits par rapport à la voirie publique et aux voisins.

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 10 : HAUTEUR MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION.

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

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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



11.1. MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE PAREMENTS.

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

11.1.1. Traitement des façades :

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

11.1.2. Ouvrages en saillie :

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

✓ sur la verticale du gabarit-enveloppe,

ne sont pas autorisés :

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

sont autorisés :

- les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.10 m ;
- les saillies de 1.20 m sont autorisées sur la voie et place publiques et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.80 m ;
- les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3.50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m. ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
- les bow-windows et les ganariya situés à 3.50 m. au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m ;
- les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.

✓ Sur la toiture ; sont autorisés :

- les voûtes, 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 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.

- ✓ 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 ;
- ✓ Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. sont incorporés dans la masse de la construction ;
- ✓ Aucun garage, aucune dépendance, aucun sous-sol ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier ;
- ✓ Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- ✓ L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien.

11.4. CLOTURES.

➤ Clôture à la limite de la voie publique avec retrait obligatoire 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.

Peinture : blanche.



➤ **Clôture sur les limites séparatives des lots :**

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

- hauteur unique : deux mètres et demi (2,5 m) mesurée par rapport à la cote trottoir.
- technique de construction : maçonnerie enduite.
- peinture : couleur blanche.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT.

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

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 fixant la liste de communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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



USAGE DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT		
	BESOINS PROPRES	BESOINS GENERES	TOTAL
Habitation une place de stationnement par logement	1	Néant	1
Commerces pour 100 m ² de plancher sho jusqu'à 3000 m ²	1	2	3
Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
Hôtels et appartements jusqu'à 200 lits pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1	1.5
Restaurants	1	2	3
Hôpitaux et cliniques pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
Siège et agences de banques	1	2	3
Salles de spectacle jusqu'à 400 places par 100 places assises	Néant	10	10
Établissements scolaires et universitaires Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10

Pour toute construction, telle que hôtel, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial dont les capacités ou le sho sont supérieurs à celles indiquées dans le tableau ci-dessus un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut-être exigé.

12.2. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN SURFACE A L'INTERIEUR DU LOT EST AUTORISE.

12.3. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES SOUS CONSTRUCTION EST AUTORISE :

à condition que le niveau supérieur du plancher haut du garage à demi-enterré ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.



ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

- Albizia julibrissin (arbre de soie) ;
- Araucaria excelsa ;
- Cupressus sempervirens ;
- Elaeagnus angustifolia (olivier de Bohème) ;
- Ficus nitida ;
- Jacaranda mimosaeifolia ;
- Lagunaria patersonii ;
- Melia azedarach (lilas des Indes) ;
- Phoenix canariensis (dattier des Canaries) ;
- Phoenix dactylifera (palmier dattier) ;
- Populus alba (peuplier blanc) ;
- Populus nigra (peuplier noir d'Italie) ;
- Schinus molle (faux poivrier) ;
- Washingtonia filifera (palmier de Washington) ;
- Bigaradier.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE.

Le coefficient d'utilisation foncière maximum (C.U.F.) ne peut excéder 5 pour les immeubles à R+10.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote trottoir.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS ET AUX PETITS METIERS

CARACTERE DE LA ZONE :

Les lots sont affectés aux équipements publics.

On entend par équipements publics, les constructions financées par l'Etat, les collectivités publiques, les établissements para-étatiques et édifiées sur des emplacements réservés en vue de satisfaire les besoins et les fonctions d'intérêt général et d'utilité publique.

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

La parcelle affectée aux petits métiers sera destinée aux métiers non polluants qui peuvent être intégrés au milieu urbain sans générer de nuisances pour les voisins. L'aménagement de cette parcelle sera réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du lotissement ;
- les constructions à usage d'habitation autre que les logements de fonction pour les lots affectés aux équipements publics ;
- la construction de logement sur la parcelle affectée aux petits métiers.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

- les constructions à usage d'équipements publics ;
- les logements de fonction du personnel pour les lots affectés aux équipements publics.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.

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

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

Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;



- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation au gaz ;
- réseau de téléphonie.

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

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES.

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale et un front de parcelle compatibles avec son programme fonctionnel.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS.

En dehors des lots affectés à l'équipement éducatif et à la mosquée, les constructions sont implantées conformément au document graphique intitulé "Plan de masse".

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction hors œuvres ;
- le ou les retraits obligatoires par rapport aux voies publiques, s'ils existent ;
- l'alignement obligatoire des façades.

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS.

En dehors des lots affectés aux équipements éducatifs, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter cinq mètres quarante (5.40m) de retrait au minimum jusqu'à R+2, le troisième niveau partiel étant implanté à sept mètres quarante (7.40 m).

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

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT.

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale ou supérieure à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées.



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

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à l'équipement public est de 0.5. Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire.

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,7 pour les lots petits métiers, de 0,2 pour le lot affecté au service technique municipal.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION.

Les équipements publics obéissent aux clauses des hauteurs applicables aux lots des secteurs dans lesquels les bâtiments sont implantés. Elle est de 17 m (R+3), mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

La hauteur de la construction est fixée à 9 m (R+1) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir pour la crèche, le jardin d'enfants et lot petits métiers. Elle est fixée à 5 mètres pour le lot affecté au service technique municipal.

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

11.1. MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET ELEMENTS DE PAREMENTS.

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

11.1.1. Traitement des façades :

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

11.1.2. Ouvrages en saillie :

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

✓ sur la verticale du gabarit-enveloppe,



ne sont pas autorisés :

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

sont autorisés :

- les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.10 m ;
 - les saillies de 1.20 m sont autorisées sur la voie et place publiques et se développent au plus sur 1/3 de la longueur de la façade ;
 - Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.80 m ;
 - les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3.50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m. ; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres pourra courir sur toute ou partie de la façade ;
 - les bow-windows et les ganariya situés à 3.50 m. au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m ;
 - les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.
- ✓ Sur la toiture ; sont autorisés :
- les voûtes, coupoles, 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 longueur 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 ; une plante grimpante peut l'habiller.

11.2. COULEUR DE LA MAÇONNERIE.

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

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



11.3. MASSE DE LA CONSTRUCTION.

- ✓ Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. sont incorporés dans la masse de la construction qui est obligatoirement unique ;
- ✓ Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- ✓ L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité 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. CLOTURES.

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

La clôture est matérialisée par un muret de zéro quatre mètre (0,6 m) de hauteur délimitant ainsi un bac pour plantation d'une haie vive.

- Clôture sur les limites séparatives des lots :

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

- hauteur unique : deux mètres et demi (2,5 m).
- technique de construction : maçonnerie enduite.
- peinture : couleur blanche.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT.

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

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le service public pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes ou les obtenir par concession dans un parc public de stationnement.



12.1. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN PARKING DE SURFACE.

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

USAGE DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT		
	BESOINS PROPRES	BESOINS GENERES	TOTAL
Logement de fonction une place de stationnement par logement	1	Néant	1
Bureaux pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
Hôpitaux et cliniques pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
Salles de spectacle jusqu'à 400 places par 100 places assises	Néant	10	10
Établissements scolaires Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Jardin d'enfants et crèche Par salle	1	Néant	1
Petits métiers Par unité	1	Néant	1

1.2.2. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN SURFACE A L'INTERIEUR DES LOTS EST AUTORISE.

1.2.3. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES SOUS CONSTRUCTION EST AUTORISE.

A condition que le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne dépasse pas 1.20 mètres mesuré par rapport à la cote trottoir.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Pour assurer le caractère de jardins chaque lot devra être planté et comprendre au moins cinq arbres.

Les espaces verts et jardins publics feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieur qui comprend les éléments suivants :

- un plan masse ;
- un plan d'implantation des ouvrages ;



- un plan des terrassements généraux, de nivellement et d'encaissement de la terre végétale ;
- un plan de revêtement des sols et de calpinage ;
- un plan d'implantation des candélabres d'éclairage et des projecteurs d'illumination.
- un plan d'arrosage ;
- les plans de détails de tous les ouvrages en maçonnerie, ferronnerie, menuiserie, etc. ;
- le plan de plantation accompagné de la liste des végétaux et de la note technique de mise en œuvre ;
- le planning général des travaux.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE.

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) applicable à l'équipement public est celui de la zone dans lequel il est implanté. Il est de 1.75 pour les équipements à caractère administratif, culturel et éducatif et de 1 pour la crèche, le jardin d'enfants et le lot petits métiers. Il est de 0,2 pour le lot affecté au service technique municipal (STM).

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



CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX ESPACES VERTS.

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones vertes à créer et à aménager.

Les espaces verts du présent lotissement comprennent :

- les arbres en tige plantés en alignement sur les trottoirs et dans les aires de stationnement ;
- les arbustes et les arbres destinés à protéger les voiries et les zones non aedificandi ;
- les plates-bandes gazonnées ou fleuries aménagées le long des voies réservées aux piétons ;
- les bacs à fleurs ou à arbustes protégeant les carrefours ;
- les jardins publics de quartier ;
- le parc central et les promenades piétonnières.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.

Sont interdits toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics.

ARTICLE 2 : TYPE D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

Les emplacements réservés aux espaces verts sont interdits de toute construction, à l'exception de celles nécessaires à la gestion des réseaux d'infrastructures (STEG, SONEDE, ONAS, PTT) et de toute utilisation qui nuirait à la croissance et à l'épanouissement de la végétation.

Toutefois, est autorisée, sur le mail central, l'implantation des constructions destinées à l'animation, et ce, dans le cadre d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur spécifique.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'AMENAGEMENT.

Les emplacements réservés aux espaces verts doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur. Le plan d'aménagement paysager comprendra les documents suivants:

- un plan masse ;
- un plan d'implantation des ouvrages ;
- un plan des terrassements généraux, de nivellement et d'encaissement de la terre végétale ;
- un plan de revêtement des sols et de calpinage ;



- un plan d'implantation des candélabres d'éclairage et des projecteurs d'illumination ;
- un plan d'arrosage
- les plans de détails de tous les ouvrages en maçonnerie, ferronnerie, menuiserie, etc. ;
- le plan de plantation accompagné de la liste des végétaux et de la note technique de mise en œuvre ;
- le planning général des travaux.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AU STATIONNEMENT.

CARACTERE DE LA ZONE :

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

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

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du lotissement.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS.

- la construction de parking de surface (P)
- la construction de parking à étages (PET)

L'affectation du Rez-de-chaussée pour des activités de services et/ou de commerce et/ou de bureaux est autorisée pour les parkings à étages. Toutefois, l'exploitation des locaux à usage de services et/ou de commerce et /ou de bureaux n'est autorisée qu'après l'achèvement total de la construction du parking à étages. Il est signalé également que l'implantation des grandes surfaces commerciales est soumise à la législation en vigueur.

Les parkings sont soumis aux conditions d'entretien et de sécurité.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

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

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.

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

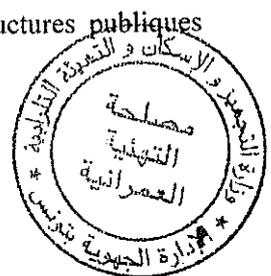
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation au gaz ;
- réseau de téléphonie.

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



ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES.

Pour être constructible, le lot doit avoir une surface minimale de 5000 m² et un front minimum sur voie publique égal à 35 mètres.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS.

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

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES LOTS.

Sans objet.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT.

Sans objet.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximum (C.O.S.) applicable aux lots affectés au stationnement est fixé à 0,9.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DE LA CONSTRUCTION

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

La terrasse du parking à étages peut être affectée au stationnement.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Sans objet.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE :

Le coefficient d'utilisation foncière maximum (C.U.F.) applicable aux lots affectés au stationnement est fixé à 4.



CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OPERATIONS D'ENSEMBLE ET A L'OPERATION D'ENSEMBLE DANS LE SECTEUR HC

CARACTERE DE LA ZONE :

On entend par opération d'ensemble l'application d'un programme fonctionnel à la parcelle de terrain dans le secteur HC affectée à une opération d'ensemble ou à des lots remembrés. L'opération d'ensemble peut être conduite par un acquéreur pour son usage personnel ou par un acquéreur agissant en qualité de promoteur immobilier ou d'association syndicale de propriétaires ou de société civile.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

ARTICLE 1 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES.

- le changement de vocation des lots ;
- les pratiques d'activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de la tranquillité publique.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITION.

2.1. LES OPERATIONS D'ENSEMBLE.

Outre la parcelle dans le secteur HC affectée par le projet de lotissement à une opération d'ensemble, les remembrements qui donnent droit à une opération d'ensemble doivent répondre aux critères suivants :

OPERATIONS D'ENSEMBLE DANS LES SECTEURS SEMI-COLLECTIF (HSC) ET COLLECTIF (HC) :

- nombre de lots remembrés : 2 au minimum.
- ou bien :
- superficie minimale des lots : 3500 m² pour le HSC et 4000 m² pour le HC remembrés.
- ou bien :
- plusieurs lots remembrés cernés à leur périphérie par des rues.

2.2. CONDITIONS GENERALES.

2.2.1. Adaptation des clauses réglementaires :

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

- a./ retrait par rapport aux limites séparatives avec les voisins de la parcelle formée par les lots remembrés, ainsi que le retrait par rapport à la voirie publique ;
- b./ coefficient d'occupation du sol : pour les opérations d'ensemble dans les secteurs d'habitat semi-collectif (HSC) et d'habitat collectif (HC) pour les rez-de-chaussée affectés aux commerces ;
- c./ coefficient d'utilisation foncière ;



d./ hauteur maximale et nombre de niveaux ;

e./ l'ordre de répartition des activités.

2.2.2. Droit de jouissance :

Un règlement de copropriété déterminant les droits et obligations des copropriétaires et définissant l'organisation de la gestion collective de la société de gérance (syndic) des espaces en copropriété doit être établi.

Toutefois, la jouissance privative des espaces en copropriété est autorisée et ne peut être matérialisée que par des haies vives taillées à 0.80 m maximum ou par des clôtures de 1.30 m maximum formé par un mur bahut de 0.60 m de hauteur surmonté d'un ouvrage à claire voie de 0.70 mètre.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, les lots remembrés doivent avoir un accès à une voie publique.

Le raccordement à la voie privée d'accès aux aires de stationnement de surface ou en sous-sol de la parcelle à la voie publique est autorisée à raison d'un bateau d'accès par lot (le nombre de bateaux est au plus équivalent au nombre de lots remembrés).

Le ou les bateaux d'accès doivent être réalisés avant l'ouverture du chantier de construction.

ARTICLE 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX.

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau d'évacuation des eaux pluviales, s'il existe ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation au gaz ;
- réseau de téléphonie.

L'acquéreur est tenu de présenter sa demande de raccordement auprès du service compétent ou du concessionnaire agréé et d'en acquitter tous les frais.

Par ailleurs, les besoins additionnels en électricité, gaz, téléphone, eau potable, etc. générés par l'opération de remembrement sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONT DES PARCELLES.

Cf. article 2 alinéa 2.1.



ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Dans les secteurs collectif, semi-collectif et d'animation et loisirs l'alignement par rapport à la voie publique indiqué au niveau du plan masse sera facultatif. Toutefois, le retrait éventuel par rapport à la voirie publique demeurera obligatoire.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour les opérations d'ensemble dans les secteurs HSC, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles doit respecter 5.40 mètres de retrait au minimum jusqu'à R+2, 7.40 mètres pour le troisième niveau. Pour l'habitat collectif HC, le retrait par rapport aux limites séparatives est au minimum égal au 2/5^{ème} de la hauteur de la construction.

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

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur une même parcelle, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de huit (8) mètres.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0.6 pour les immeubles du secteur HC, à 0.5 pour les immeubles du secteur HSC. Il est de 0.3 pour l'opération d'ensemble dans le secteur HC, il est calculé dans ce cas par rapport à la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions est fixé à :

- dix sept (17) mètres pour les constructions dans le secteur habitat semi-collectif (HSC), la hauteur de la construction comprend un rez-de-chaussée et trois étages (R+3) ;
- quarante quatre (44) mètres pour les constructions dans le secteur d'habitat collectif (HC), la construction comprend un rez-de-chaussée et dix étages (R+10) ;

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Pour les opérations d'ensemble dans les secteurs HSC et HC, se conformer aux dispositions des articles 11 des chapitres I et II.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT.

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



S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 fixant la liste de communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport.

12.1. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

USAGE DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT		
	BESOINS PROPRES	BESOINS GENERES	TOTAL
Habitation			
une place de stationnement par logement	1	Néant	1
Commerces			
pour 100 m ² de plancher sho jusqu'à 3000 m ²	1	2	3
Bureaux			
pour 100 m ² de plancher sho	1	1	2
Hôtels et appart'hôtels jusqu'à 200 lits			
pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1	1.5
Restaurants	1	2	3
Hôpitaux et cliniques			
pour 100 m ² de plancher sho	0.5	1.5	2
Siège et agences de banques	1	2	3
Salles de spectacle jusqu'à 400 places			
par 100 places assises	Néant	10	10
Établissements scolaires et universitaires			
Primaire par salle de classe	1	Néant	1
Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
Supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10

Pour toute construction, telle que hôtel, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial dont les capacités ou le sho sont supérieurs à celles indiquées dans le tableau ci-dessus un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut-être exigé.



12.2. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN SURFACE A L'INTERIEUR DES PARCELLES EST AUTORISE.

12.3. LE STATIONNEMENT DES VEHICULES SOUS CONSTRUCTIONS EST AUTORISE

A condition que le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne dépasse pas 1.20 m mesuré par rapport à la cote trottoir.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les équipements extérieurs en maçonnerie (banc, fontaine, pergolas, barbecue) sont autorisés à condition que leur emprise totale ne dépasse pas 5% de la surface de la parcelle et 2.5 mètres de hauteur. Ils doivent respecter un retrait de deux mètres par rapport aux limites de la parcelle.

Pour assurer le caractère de cité-jardins, chaque lot devra être planté. Ci-joint une liste à titre indicatif :

- Albizia julibrissin (arbre de soie) ;
- Araucaria excelsa ;
- Cupressus sempervirens ;
- Elaeagnus angustifoli (olivier de Bohème) ;
- Ficus nitida ;
- Jacaranda mimosaeifolia ;
- Lagunaria patersonii ;
- Melia azedarach (lilas des Indes) ;
- Phoenix canariensis (dattier des Canaries) ;
- Phoenix dactylifera (palmier dattier) ;
- Populus alba (peuplier blanc) ;
- Populus nigra (peuplier noir d'Italie) ;
- Schinus molle (faux poivrier) ;
- Washingtonia filifera (palmier de Washington) ;
- Bigaradier.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE.

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

- 1.75 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat semi-collectif (HSC) ;
- 5 pour les opérations d'ensemble dans le secteur d'habitat collectif (HC) à (R+10) ;
- 2.5 pour la parcelle destinée à une opération d'ensemble dans le secteur HC. Le CUF est calculé par rapport à la surface totale de la parcelle.



Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote trottoir.

Aucun garage, aucun sous-sol, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier et d'une manière générale, ne pourra servir de support d'activités.

