

CHAPITRE XX : ZONE NORD-OUEST ET SUD-OUEST DES BERGES DU LAC NORDDE TUNIS(UPb5)

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement d'urbanisme dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques ou morales de droit public ou privé s'applique à la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du lac Nord de Tunis, tel que délimité dans les documents graphiques joints au présent règlement.

-Textes spécifiques régissant les zones littorales et les zones grevées de servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis Carthage sont :

Les zones littorales:

Les zones littorales sont soumises, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions spécifiques régissant le littoral et notamment:

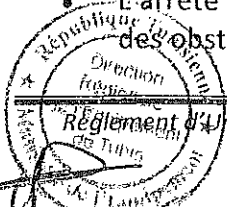
- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 04 août 2005 et notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25(ter),
- La loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral,
- La loi n°95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime,
- Le décret n° 2000-167 du 24 Janvier 2000, fixant les procédures et modalités de régularisation et d'apurement des situations foncières des constructions, ouvrages et implantations établis d'une façon illégale sur le domaine public maritime ou sur des parties de ce domaine à la date de publication de la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral.

La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public maritime est en général de 25 mètres à partir de celui-ci. Toutefois, et au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur le front de lac, cette distance pourrait être réduite par décret conformément aux dispositions de l'article 25 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

Les zones grevées de servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis Carthage:

Le territoire couvert par le plan de développement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest est partiellement concerné par les servitudes aéronautiques de l'aéroport Tunis Carthage. Ce territoire est donc soumis, outre les dispositions du présent règlement aux dispositions des textes spécifiques régissant l'aéronautique civile et notamment:

- La loi n°99-58 du 29 juin 1999, portant promulgation du code de l'aéronautique civile,
- Le décret n° 2007-1115 du 7 mai 2007, fixant les zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage relatives aux aérodromes destinés à la circulation aérienne publique et à certains aérodromes à usage restreint,
- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant la limite maximale de la hauteur des obstacles à l'intérieur et à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques



- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant le modèle de balisage des obstacles estimés dangereux pour la navigation aérienne,
- L'arrêté du ministre du transport du 2 janvier 1987 fixant les spécifications techniques destinées à l'établissement des servitudes aéronautiques tel qu'il a été modifié et complété par l'arrêté du ministre du transport du 17 février 1998.

Portée et limite du plan développement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest :

Le plan de développement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest s'insère dans le Plan d'aménagement urbain de la Commune de Tunis. A l'intérieur de cette zone s'appliquent les différentes règles d'urbanisme qui définissent les modes d'utilisation et les conditions d'occupation des sols eu égard aux objectifs d'intérêt général et d'utilité publique.

Chaque zone fait l'objet de règles particulières en fonction de son caractère, du mode d'utilisation et des conditions d'occupation du sol. Ces zones sont les suivantes:

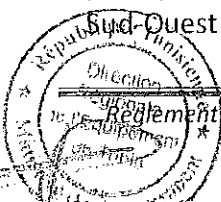
- Habitat semi-collectif(HSC):
- Immeubles collectifs (HC)
- Bureaux/Activité(TA)
- Palais des congrès
- Galerie commerciale
- Equipements publics(EP)
- Animation et loisirs(AL)
- Hôtels(H)
- Parkings à étages (P.ét)
- Espaces verts (EV) :
 - EVa : Espaces verts aménagés selon l'aire disponible en jardins publics, squares ou parcs ;
 - EVp : Espaces verts plantés ;
 - EVi : Espaces verts pouvant recevoir des équipements d'infrastructures (station de pompage, poste STEG, etc.) ;
 - EV (ZNA) : Espaces verts de protection des voiries et des zones non aedificandi.

Article 2 : Division du territoire en zones géographiques:

Le territoire couvert par le plan de développement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des Berges du Lac Nord de Tunis est divisé en quatre (4) zones géographiques, à savoir:

- Le secteurA;
- Le secteurB;
- Le secteurC;
- Le secteurD.

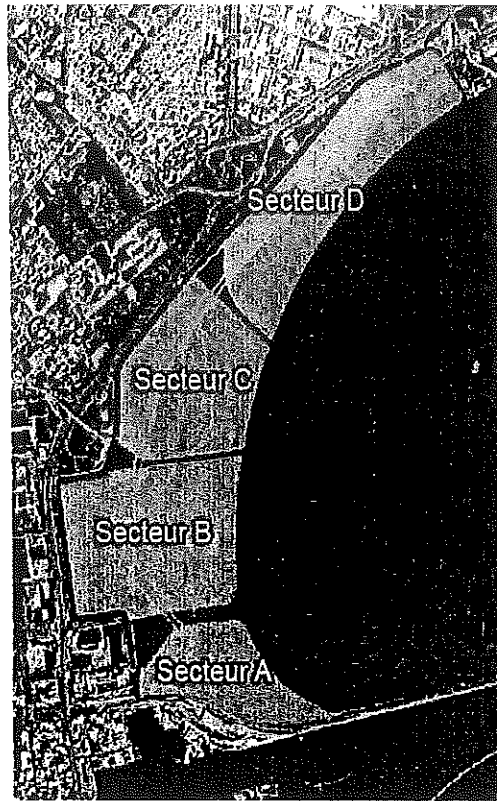
Ces quatre zones feront obligatoirement l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble en vue de les doter des infrastructures primaires et secondaires strictement nécessaires à leurs urbanisations. Ces opérations d'aménagement seront conduites sous la forme de projets de lotissements couvrant l'ensemble de chacune des zones et ce, dans le cadre du respect des principes d'aménagement fixés par le présent plan de développement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des Berges du Lac Nord de Tunis.



1.1 Limites et tracés:

Les limites des zones géographiques et des secteurs d'aménagement sont figurées à titre indicatif.

1.2 Plan des zones:



1.3 Programme d'aménagement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest:

Le Programme d'aménagement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest est défini au niveau du Plan d'aménagement urbain de la Commune de Tunis comme zone ayant fait l'objet d'un plan de développement et d'une réglementation particulière. Il se présente comme suit :

- **Le secteur A** : couvrant environ 32 hectares, destiné à accueillir de l'habitat, des bureaux, des activités et loisirs, des galeries commerciales, des équipements et des services.
- **Le secteur B** : couvrant environ 74 hectares, destiné à accueillir de l'habitat, des bureaux, des activités et loisirs, des galeries commerciales, des équipements et des services.
- **Le secteur C** : couvrant environ 57 hectares, destiné à accueillir de l'habitat, des bureaux, des activités et loisirs, des galeries commerciales, des équipements et des services.
- **Le secteur D** : couvrant environ 65 hectares, destiné à accueillir de l'habitat, des bureaux, des activités et loisirs, des galeries commerciales, des équipements et des services et un palais des congrès.

Les emplacements prévus dans les différents secteurs pour les équipements publics peuvent être modifiés dans le cadre des études des projets des lotissements des secteurs en question sous réserve de la préservation de leur surface, après avis des services concernés et l'approbation du conseil municipal.

TITRE II- DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones prévues par le plan de développement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du lac nord.

SECTION I : MODE D'UTILISATION DUSOL**Article 1 : Types d'activités interdites**

Sont interdits :

1.1. La construction dans les zones frappées de servitude non aedificandi au titre:

- du domaine public maritime,
- du domaine public routier,
- du domaine public hydraulique,
- des zones militaires,
- des zones aéroportuaires,
- des lignes électriques (lignes basse, moyenne et haute tension),
- du réseau GAZ (conduite),
- du réseau d'alimentation en eau potable,
- du réseau d'assainissement,
- du réseau de télécommunications,
- du réseau de transport de carburants

à l'exception de celles nécessitées par l'exploitation des infrastructures ci-dessus.

1.2. La construction dans les terrains situés dans les zones inondables.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.4. Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction, de combustibles solides.

1.5. Les dépôts de gravois et produits de fouilles de construction, d'ordures ménagères ou industrielles.

1.6. Les établissements industriels classés de première et deuxième catégorie.

1.7. Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances et/ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.

1.8. Toute source de lumière qui pourrait constituer une nuisance, une gêne ou un danger pour la sécurité des avions circulant dans les environs de l'aéroport International de Tunis Carthage. D'une façon générale toute construction et tout aménagement doit respecter l'ensemble des servitudes aéronautiques de l'aéroport International de Tunis Carthage telles que définies par le Ministère du Transport (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports).

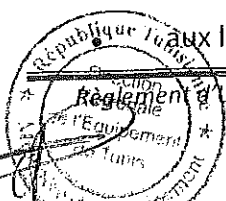
Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Toute construction ou édification de quelque nature que ce soit, située aux abords d'une zone de servitude, devra être autorisée par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les servitudes usuelles dans les environs de la zone sont celles relatives:

- au domaine public maritime,
- au domaine public routier,
- au domaine public hydraulique,
- aux zones militaires,
- aux zones aéroportuaires,

aux lignes électriques (lignes basse, moyenne et haute tension),



- au réseau GAZ (conduite)
- au réseau d'alimentation en eau potable
- au réseau d'assainissement
- au réseau de télécommunications
- au réseau de transport de carburants
- aux abords des monuments historiques.

Sont autorisées sous condition également:

2.1. Les opérations de lotissement

Les parcelles et les lots issus de tout nouveau lotissement doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes:

- Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions;
- Etre accessibles par une voie publique;
- Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction.

Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Toute opération de lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément aux normes en vigueur. La surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts publics, ne sera en aucun cas inférieure à 25% de la superficie totale du lotissement.

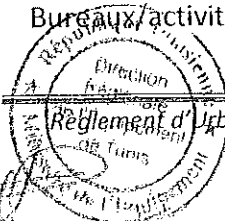
2.2. Les opérations d'ensemble

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

L'opération d'ensemble peut être conduite par un acquéreur pour son usage personnel ou par un acquéreur agissant en qualité de promoteur immobilier ou d'association syndicale de propriétaires ou de société civile.

La zone Palais des Congrès est une opération d'ensemble spécifique. Son programme comprend principalement:

- une salle de conférence de 2500 places et des salles de commission,
 - un hôtel 5* de capacité 600 lits,
 - un centre commercial et de loisirs,
 - un centre culturel et d'exposition.
- Une activité résidentielle sous réserve qu'elle ne dépasse pas un maximum d'une surface hors œuvre (SHO) de trente mille mètres carrés (30.000 m²) correspondant à un maximum de cent cinquante (150) appartements. La réalisation de l'activité résidentielle sera conditionnée par la réalisation en premier lieu du programme principale sus indiqué.
- Pour les autres secteurs, les opérations d'ensemble ne sont autorisées que dans les zones d'habitat semi-collectif (HSC), d'immeubles collectifs polyfonctionnels (ICP) et la zone Bureaux/activités (TA).



Les remembrements des lots ouvrant droit à une opération d'ensemble doivent répondre aux exigences suivantes:

- Superficie minimale des lots après remembrement : 3 500 m² pour les zones HSC, 4000 m² pour les zones ICP et TA.

Ou:

- Le lot résultant du remembrement de plusieurs lots est bordé de voiries sur toutes les limites du lot.

Dans le cas de remembrement de lots d'affectations différentes, l'exigence pour l'affectation ICP sera appliquée, soit une superficie minimum de 4000 m² après remembrement sera exigée.

Adaptation des clauses réglementaires

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

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

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

Droit de jouissance:

Un règlement de copropriété doit être établi et ce, conformément aux dispositions du Code des Droits Réels. La jouissance privative des espaces en copropriété est autorisée et ne peut être matérialisée que par des haies vives taillées à 0.80 mètres maximum ou par des clôtures de 1,30 mètres maximum formé par un mur bahut de 0,60 mètres de hauteur surmonté d'un ouvrage à claire voie de 0,70 mètres.

2.3. La construction en sous-sol

Les parties en sous-sol de la construction ne peuvent en aucun cas être habitées ou utilisées pour des activités de production ou de service.

2.4. Les décharges publiques

Tout dépôt d'ordures de provenance domestique ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition ou de fouilles, ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités municipales.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL

Article 3: Accès et voirie :

3.1. Desserte des immeubles:

Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

Sauf indication portée au plan de développement de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.



Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 10 mètres. Leur longueur maximale est de 50 mètres. La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

Les voies véhiculaires à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2.5 mètres chacun (les normes peuvent être modifiées pour permettre l'aménagement d'une ou deux bandes de stationnement).

3.2. Voie privée:

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment:

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation
- Lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale
- En vue d'une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants.

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4.30 mètres au-dessus des voies carrossables et d'au moins 3.20 mètres au-dessus des voies piétonnes.

3.3. Voies réservées aux piétons et aux pistes cyclables:

Les voies réservées aux piétons et aux pistes cyclables peuvent être éventuellement traversées par les voies ouvertes à la circulation automobile sous réserve que l'aménagement privilégie la circulation des piétons et des cyclistes. Elles doivent être accessibles aux engins de nettoyage.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et les raccordements doivent être approuvés par la SONEDE.

4.2. Assainissement des eaux usées:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées domestiques ou industrielles et les raccordements doivent être approuvés par l'ONAS. Les puits perdus et les fosses septiques sont interdits.

4.3. Evacuation des eaux pluviales:

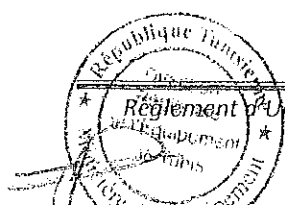
Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'évacuation des eaux pluviales. La stagnation des eaux sur un terrain à bâtir doit être combattue par les moyens appropriés. Les eaux de pluie qui s'écoulent sur les surfaces imperméables (chaussées, trottoirs, aire de stationnement) doivent nécessairement être collectées et évacuées par le réseau public approprié. Les raccordements doivent être approuvés par la Direction de l'hydraulique urbaine (MEHAT).

4.4. Alimentation en électricité et gaz:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation électrique et gaz naturel et les raccordements doivent être approuvés par la STEG.

4.5. Raccordement au réseau télécommunication:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de télécommunication et les raccordements doivent être approuvés par les services compétents.



Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles

Ne peuvent être autorisés que les lotissements ou morcellement donnant des parcelles de forme régulières compatibles avec l'implantation des constructions et conformément au présent règlement.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de construire peut être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

Les surfaces et front minima seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics peuvent être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit à l'alignement, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des zones.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignements délivrés par les autorités compétentes.

Aucune saillie sur l'alignement de la voie publique n'est autorisée au rez-de-chaussée à l'exception des seuils de porte dans la limite de 30 cm à partir du nu de l'alignement.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2mètres

La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public maritime est en général de 25 mètres à partir de celui-ci. Toutefois, et au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur le front de lac, cette distance pourrait être réduite par décret conformément aux dispositions de l'article 25 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leur incidences directes sur le droit des tiers.

En l'absence d'accolement, les constructions seront implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins.

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

Plusieurs constructions indépendantes les unes des autres peuvent être autorisées sur un même lot à condition que soient respectés la vocation du lot, le COS, le CUF et le retrait.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot est spécifique à chaque zone d'aménagement.

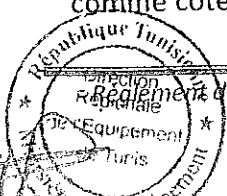
Article 9 : Le coefficient d'occupation du sol(C.O.S.)

On entend par coefficient d'occupation du sol 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 œuvre de la construction.

Pour chacune des zones, un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le règlement d'urbanisme qui lui est applicable.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction est mesurée à l'acrotère à partir de la cote trottoir considérée comme cote 0.00.



De façon générale la hauteur maximale des constructions est définie selon les zones et secteurs d'aménagement.

Toutefois, le plan de lotissement définit précisément le gabarit-enveloppe selon la typologie des constructions et selon leur implantation.

On appelle gabarit-enveloppe l'ensemble des lignes (droites ou courbes) qui forment l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions.

La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, cette hauteur peut ne pas être atteinte au vu du respect des dispositions des autres articles. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant quatre(4) étages et plus.

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l'architecte. 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 qui seront définies par les cahiers des charges des lotissements.

11.1. Pour les immeubles semi-collectifs et collectifs:

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. L'effet esthétique est de la responsabilité de l'architecte.

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

Traitement des murs-pignons : Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent être traités architecturalement.

Clôture: Les clôtures sur la voie publique ou aux limites séparatives des lots sont définies par les cahiers des charges des lotissements.

11.2. Prescriptions particulières d'architecture:

Les cahiers des charges de lotissement définiront les prescriptions particulières d'architecture, notamment pour le traitement des façades sur toute voie frappée d'alignement ou sur toute place publique.

Article 12 : stationnement

Typologie et normes de stationnement des véhicules :

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

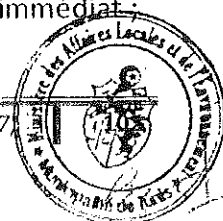
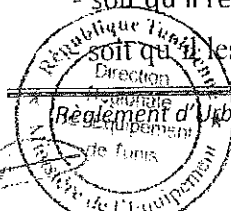
Le niveau supérieur du plancher haut du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser (+1.20m) par rapport à la cote trottoir.

Les sous-sols seront destinés exclusivement pour le stationnement des véhicules. Toutefois, il est admis d'aménager des locaux techniques nécessaires aux besoins des constructions.

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

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat ;

- soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement;



- soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat.
- La solution trouvée pour répondre au besoin de l'immeuble en matière de stationnement doit être prescrite (à la conservation foncière) dans le livre foncier de l'immeuble en question.

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

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

Norme de stationnement

A raison de 25 m² (2,5 mètres x 5 mètres et 5 mètres de dégagement pour les véhicules légers).

Les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conformes aux ratios minima mentionnés au niveau des cahiers des charges de ces lotissements.

Les nouveaux lotissements seront soumis aux normes de stationnement mentionnés dans le tableau ci-après:

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Total
Résidentiel			
pour les logements de moins de 150m ² de SHO	1	0,5	1,5
pour les logements de plus de 150m ² de SHO	1	1	2
Bureaux, services, sièges de sociétés et agences bancaires ou d'assurances pour 100 m ² de SHO	1	2	3
Hôtels, Activités d'animation et loisirs, Restaurants et locaux assimilés pour 100 m ² de SHO	1	2	3
Commerce			
pour 100 m ² de surface commerciale	1	2	3
la surface commerciale = 70 % du SHO			
Équipement public (Administrations publiques)			
pour 100 m ² de SHO	0,5	0,5	1
Établissement éducatif (Scolaires et universitaires)			
Établissements primaires			
pour 1 salle de classe	1	Néant	1
établissements secondaires			
pour 1 salle de classe	2	Néant	2
établissements d'enseignement supérieur			
pour 100 places d'amphithéâtre	10	10	20
Cliniques et laboratoires			
pour 100 m ² de SHO	1	1,5	2,5
Hôtels			
pour 100 m ² de SHO	1	2	3
Salles à usage d'audition, de spectacles et de conférence ou à usage multiple pour 20 places assises	1	10	11



Pour toute construction, telle que hôtel, clinique, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial, un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut être exigé.

L'installation des établissements commerciaux est en outre subordonnée à la prévision sur le terrain, des dégagements nécessaires pour que manutention et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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

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

Toutes les zones dont le CUF est supérieure ou égal à 3 sont considérés comme zones saturées tel que mentionné à l'article 12 de titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones pour la zone du centre-ville et environs. (Voir PARTIE I).

Il peut être prévu plus qu'un sous-sol affecté au stationnement dans une même parcelle.

Article 13: Espaces libres et plantations

Toute construction doit être accompagnée par l'aménagement d'espaces verts. A l'occasion de la présentation du projet d'architecture, un projet d'aménagement des espaces extérieurs devra être établi. Au moins 50% de la superficie libre devra être plantée.

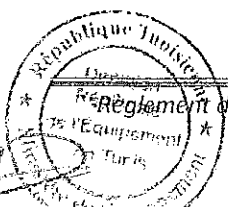
Les voies dont la largeur est supérieure à 10 mètres doivent obligatoirement être bordées d'arbres d'alignement.

Les zones naturelles et espaces verts feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieur.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière(C.U.F.)

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garage dont la moitié du volume est au-dessus du sol. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, ce coefficient peut ne pas être atteint en vue du respect des dispositions des autres articles.



TITRE III –DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1: ZONES D'HABITAT «SEMI-COLLECTIF» (HSC)

CARACTERE DE LAZONE

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

Les logements peuvent avoir un jardin privatif.

Les logements sont possédés en régime de pleine propriété avec des parties en copropriété, la gestion étant assurée par un syndic.

Un règlement de copropriété doit être établi et ce, conformément aux dispositions du Code des Droits Réels.

Les immeubles semi collectifs sont destinés exclusivement à l'usage d'habitation exception faite pour les immeubles situés en front du lac qui peuvent recevoir des activités d'animation et de loisirs (autres que le commerce) et ce, exclusivement dans les Rez-de-chaussée des immeubles sur les façades donnant sur la corniche.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble du secteur semi-collectif et dans les opérations d'ensemble. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

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).

SECTION I : UTILISATION DUSOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites:

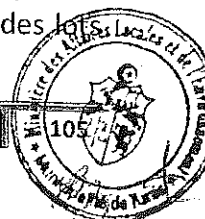
- toute activité qui ne soit pas compatible avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective,
- toute activité commerciale et toute autre activité source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retrait est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Outres les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées:

- les constructions à usage d'habitat semi-collectifs.
- les loges gardiens, à condition qu'elles soient strictement réservées au personnel responsable de la surveillance, et de l'entretien des bâtiments. Ces loges occuperont une surface minimale de 30 m², et seront implantées à proximité des entrées des logements ou intégrées aux constructions.



- Habitat semi-collectif HSC : Type de construction : immeuble composé de logements assemblés par groupes ; possibilité de duplex et demi niveaux R + 2 à R +3.
- Les lots dont la superficie est égale ou supérieure à 3500 m² peuvent faire l'objet d'opération d'ensemble conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 2 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.
- Les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- l'activité animation exclusivement au rez-de-chaussée des immeubles situés en front du lac, comportant une façade ouvrant directement sur la voie de la corniche.

Il est rappelé que les étages sont destinés exclusivement à l'habitation.

La mezzanine est considérée comme un niveau.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1000 m² et un front minimal sur voirie de 20 mètres pour au moins une façade.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés «Plan de masse» et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol maximale de la construction (zone constructible).
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement.
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu.
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue.

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. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés «Plan de masse» et aux cahiers des charges des lotissements.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés «Plan de masse» et aux cahiers des charges des lotissements.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60%) de la superficie du lot.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outres les dispositions mentionnés à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir est fixée à :

- 16 mètres pour les constructions semi-collectives (R+3) dans le secteur D.
- 20 mètres pour les constructions semi-collectives (R+4) dans le secteur C.

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Les sous-sols seront destinés exclusivement pour le stationnement des véhicules.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

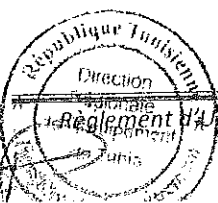
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F) :

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'utilisation foncière maximum ne peut excéder :

- 1.75 pour les constructions de hauteur maximale R+3
- 2.2 pour les constructions de hauteur maximale R+4.

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 mètre par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Pour les opérations d'ensemble, le coefficient d'utilisation foncière est celui fixé par le cahier des charges du lotissement.



CHAPITRE 2 : ZONE D'IMMEUBLES COLLECTIF (HC)**CARACTERE DE LAZONE**

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

Un règlement de copropriété doit être établi et ce, conformément aux dispositions du Code des Droits Réels.

Les immeubles collectifs destinés à l'habitation peuvent également accueillir des commerces, des services et des équipements socio-collectifs privés étant donné le caractère urbain du lotissement avec une centralité très marquée.

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

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

SECTION I : UTILISATION DU SOL**Article 1 : Types d'activités interdites**

Outre les dispositions arrêtées à l'article 1 Titre II, sont interdites :

- toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage d'habitation individuelle ou semi-collective,
- toute activité commerciale source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....).

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Outre les dispositions arrêtées à l'article 2 Titre II, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitat collectives avec possibilité de commerces et/ou de services en rez-de-chaussée,
- les constructions à usage de bureaux, d'hôtels et de cliniques.
- Les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- les commerces et les services nécessaires aux habitants du lotissement.
- Les lots dont la superficie est égale ou supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'opération d'ensemble conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 2 et aux dispositions particulières du cahier des charges 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 un seul niveau (Rez-de-chaussée). La mezzanine est considérée comme un niveau.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL**Article 3 : Accès et voiries**

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1000 m² et un front minimal sur voirie de 25 mètres pour au moins une façade.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol de la construction (partie constructible).
- Le ou les retraits obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement.
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu.
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue.

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. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

Les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

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

Les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

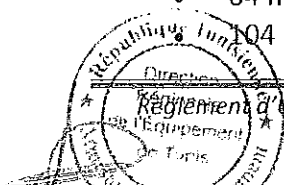
Toutefois, les dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments en réduisant l'emprise volumétrique des niveaux supérieurs.

Pour les opérations d'ensemble issues des remembrements de lots, le coefficient d'occupation du sol est celui fixé par le cahier des charges.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir est fixée à:

- 20 mètres pour les constructions R+4
- 28 mètres pour les constructions R+6
- 36 mètres pour les constructions R+8
- 44 mètres pour les constructions R+10
- 64 mètres pour les constructions R+15
- 104 mètres pour les constructions R+25



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

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Les sous-sols seront destinés exclusivement pour le stationnement des véhicules.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 13 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

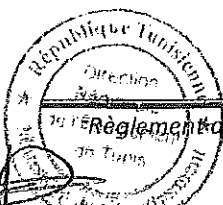
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F)

Le Coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

- 2,2 pour les constructions R+4
- 3 pour les constructions R+6
- 3,8 pour les constructions R+8
- 5 pour les constructions R+10
- 7 pour les constructions R+15
- 9 pour les constructions R+25

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

Pour les opérations d'ensemble, le coefficient d'utilisation foncière est celui fixé par le cahier des charges du lotissement.



CHAPITRE 3:ZONES BUREAUX/ACTIVITES(TA)

CARACTERE DE LAZONE

C'est une zone formée par des immeubles de bureaux et d'activités.

On entend par immeuble à usage tertiaire collectif ou individuel, toute construction dans laquelle s'exerce une activité de service avec possibilité de commerces au rez-de-chaussée possédée en régime de propriété totale ou avec des parties communes en copropriété, la gestion étant assurée par un syndicat.

Un règlement de copropriété définissant l'organisation de la gestion des espaces collectifs doit être établi.

Les immeubles Bureaux/Activités peuvent également accueillir des commerces et des équipements socio-collectifs privés.

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

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites:

- toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage d'habitation individuelle, collectives ou semi-collectives.
- toute activité commerciale source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retrait est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Outres les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées:

- les constructions à usage tertiaire collectif ou individuel avec commerces en rez-de-chaussée, L'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur le rez-de-chaussée (la mezzanine est considérée comme un niveau).
- Les lots dont la superficie est égale ou supérieure à 4000 m² peuvent faire l'objet d'opération d'ensemble conformément à article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL**Article 3 : Accès et voiries**

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1200 m² et un front minimal sur voirie de 25 mètres pour au moins une façade.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol de la construction (zone constructible)
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue

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. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60%) de la superficie du lot.

Toutefois, les dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments en réduisant l'emprise volumétrique des niveaux supérieurs.

Pour les opérations d'ensemble issues des remembrements de lots, le coefficient d'occupation du sol est celui fixé par le cahier des charges.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir est fixée à:

- 28 mètres pour les constructions de hauteur R+6
- 36 mètres pour les constructions de hauteur R+8
- 44 mètres pour les constructions de hauteur 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 25mètres.

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Les sous-sols seront destinés exclusivement pour le stationnement des véhicules.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

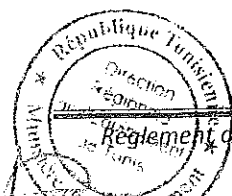
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ,le Coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à:

- 3 pour les constructions de hauteur R+6
- 3.8 pour les constructions de hauteur R+8
- 5 pour les constructions de hauteur R+10

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot à l'exclusion des balcons et y compris loggias , caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1.20 mètre) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Pour les opérations d'ensemble, le coefficient d'utilisation foncière est celui fixé par le cahier des charges du lotissement.



CHAPITRE 4: LA ZONE PALAIS DES CONGRES

CARACTERE DE LAZONE

Il s'agit de la parcelle du secteur D, d'une surface d'environ neuf (9) hectares. Elle est destinée principalement à recevoir un grand équipement « palais des congrès », comportant une salle de conférence de 2500 places et des salles de commission, un hôtel 5* de capacité 600lits, un centre commercial et de loisirs et un centre culturel et d'exposition. Le projet sera conçu sous la forme d'une opération d'ensemble spécifique.

SECTION I : UTILISATION DUSOL

Article 1 : Types d'activités interdites :

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites:

- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation du lot,
- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collectives ou semi-collectives
- le changement de vocation de la parcelle,
- les activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de la tranquillité publique.
- Le lotissement foncier de la parcelle objet du projet de l'opération d'ensemble.

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

Outres les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble et à la réglementation en vigueur.

L'activité résidentielle sous réserve qu'elle ne dépasse pas un maximum d'une surface hors œuvre (SHO) de trente mille mètres carrés (30.000 m²) correspondant à un maximum de cent cinquante (150) appartements.

La réalisation de l'activité résidentielle sera conditionnée par la réalisation en premier lieu du programme principal (une salle de conférence de 2500 places et des salles de commission, un hôtel 5* de capacité 600 lits, un centre commercial et de loisirs et un centre culturel et d'exposition).

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL

Article 3 : Accès et voiries

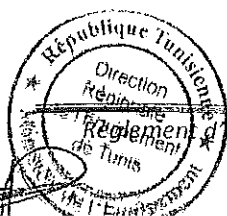
Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier de l'opération d'ensemble.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il s'agit d'une opération d'ensemble sur une parcelle d'une superficie de neuf (9) hectares environ.



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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges de l'opération d'ensemble

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol de la construction (zone constructible)
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges de l'opération d'ensemble.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges de l'opération d'ensemble.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximal ne peut excéder soixante pour cent (60%) de la superficie du lot.

Toutefois, les dispositions particulières du cahier des charges du projet pourront permettre d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments en réduisant l'emprise volumétrique des niveaux supérieurs.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Conformément à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour la parcelle du palais des congrès, le coefficient d'utilisation foncière est celui fixé par le cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Le CUF maximum ne devra pas excéder 1.2.

CHAPITRE 5: LA ZONE GALERIE COMMERCIALE

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'une surface d'environ trois (3) hectares destinée à recevoir un grand équipement commercial comportant une galerie marchande et pouvant accueillir des activités sportives, de la restauration, de l'animation, des équipements sociaux, de l'hôtellerie et de services.

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

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites:

- toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage d'habitation, collectives ou semi-collectives.
- toute activité commerciale source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retrait est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Conformément à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement et à la réglementation en vigueur.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL

Article 3 : Accès et voiries

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 10 000 m² et un front minimal sur voirie de 50 mètres pour au moins une façade.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux dispositions graphiques intitulés «Plan de masse» et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol de la construction (zone constructible)
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue

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. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) sera fixé par le cahier des charges du lotissement.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outres les dispositions mentionnés à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est de vingt-huit (28) mètres (rez-de-chaussée et six étages : soit R+6). Toutefois, des dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre l'augmentation de la hauteur indiquée et ce, dans le respect des données se rapportant au secteur C.

Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement

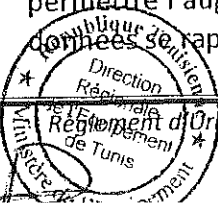
Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

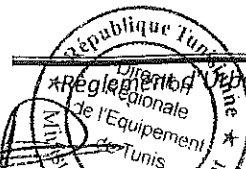
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est de 3.

Toutefois, des dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre l'augmentation du coefficient d'utilisation foncière indiquée et ce, dans le respect des données se rapportant au secteur C.



Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot à l'exclusion des balcons et y compris loggias ,caves dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.



CHAPITRE 6: ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS (EP)

CARACTERE DE LAZONE

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements publics (culturel, éducatif, sanitaire, administratif, etc...).

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

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

Les équipements publics sont soumis au cahier des charges du lotissement où ils sont situés.

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

SECTION I : UTILISATION DUSOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont interdites :

- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- toute activité commerciale source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)
- les constructions à usage autre que celui affecté au lot.
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retrait est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

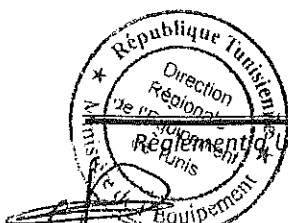
Outres les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés :

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

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL

Article 3 : Accès et voiries

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.



Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 600 m² et un front minimal sur voirie de 20 mètres pour au moins une façade.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol de la construction (partie constructible)
- Le ou les retraits obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue

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. Des pans coupés peuvent être exigés

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximal est de 0.6.

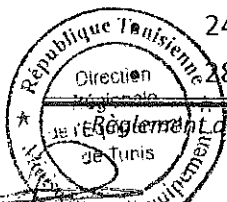
Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement public présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire et ce avec le respect des droits des tiers.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outres les dispositions mentionnés à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est conforme à celle fixée par le cahier des charges du lotissement où l'équipement est édifié.

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 20 mètres pour les constructions de hauteur R+4
- 24 mètres pour les constructions de hauteur R+5
- 28 mètres pour les constructions de hauteur R+6



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

Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

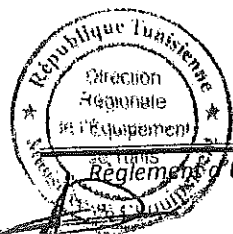
Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) maximal ne peut excéder :

- 2.2 pour les constructions de hauteur R+4
- 2 pour la construction de hauteur R+5 (mosquée)
- 3 pour les constructions de hauteur R+6

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot à l'exclusion des balcons et y compris loggias, caves et dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement public à implanter présente des particularités, la municipalité pourra déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire et ce, avec le respect des droits des tiers.



CHAPITRE 7: ZONES D'ANIMATION ET LOISIRS (AL)

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont interdites:

- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage d'habitation individuelle, collectives ou semi-collectives.
- toute activité source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retrait est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Outres les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées:

- les constructions destinées aux activités d'animation. Elles comprennent les restaurants, les cafés, salons de thé, et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel, avec des prestations de restauration.
- Les commerces sont autorisés exclusivement en rez-de-chaussée.

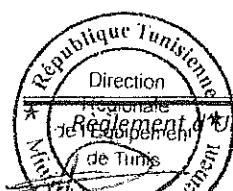
SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.



Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ,pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 600 m² et un front minimal sur voirie de 15 mètres pour au moins une façade.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés «Plan de masse» et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol de la construction (zone constructible)
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue

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. Des pans coupés peuvent être exigés

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximal ne peut excéder soixante pour cent (60%) de la superficie du lot..

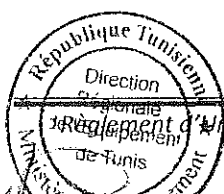
Toutefois, les dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments en réduisant l'emprise volumétrique des niveaux supérieurs.

Pour les opérations d'ensemble issues des remembrements de lots, le coefficient d'occupation du sol est celui fixé par le cahier des charges.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outres les dispositions mentionnés à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ,la hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et deux étages (R+2) peut atteindre douze mètres (12 mètres) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

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



Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Les sous-sols seront destinés exclusivement pour le stationnement des véhicules.

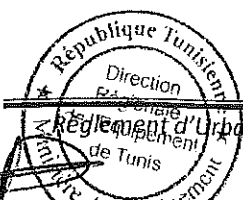
Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est de 1.5.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot à l'exclusion des balcons et y compris loggias, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1.20 mètre) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.



CHAPITRE 8: ZONES HOTELS (H)

CARACTERE DE LAZONE

Il s'agit des emplacements réservés aux hôtels.

On entend par hôtel tout établissement qui propose un service d'hébergement et de restauration d'hôtellerie.

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

SECTION I : UTILISATION DUSOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont interdites:

- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage d'habitation individuelle, collectives ou semi-collectives.
- toute activité commerciale source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retrait est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Outres les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées:

- Les hôtels,
- les constructions à usage récréatif d'animation et de loisirs,
- Les commerces au RDC liés à l'activité de l'hôtel,
- Les loges gardiens, à condition qu'elles soient strictement réservées au personnel responsable de la surveillance, et de l'entretien des bâtiments. Ces loges occuperont une surface maximale de 30 m² et seront implantées à proximité des entrées de lots ou intégrées aux constructions.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DSOL

Article 3 : Accès et voiries

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2000 m² et un front minimal sur voirie de 30 mètres pour au moins une façade.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit:

- l'emprise au sol maximale de la construction (zone constructible)
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue

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. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

Le Plan de masses définit:

- la zone constructible,
- Le ou les retraits minimum obligatoires sur les lots mitoyens et par rapport aux espaces publics.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

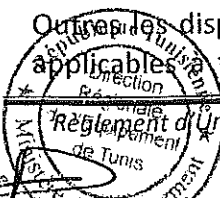
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximal ne peut excéder soixante pour cent (60%) de la superficie du lot.

Toutefois, les dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre d'augmenter l'emprise au sol des bâtiments en réduisant l'emprise volumétrique des niveaux supérieurs.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outres les dispositions mentionnés à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de la construction comprenant un maximum de trois étages.



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

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

La mezzanine est considérée comme un étage.

Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement

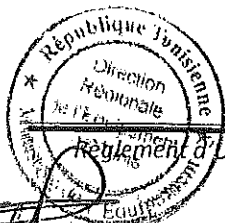
Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est de 5.00.

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



CHAPITRE 9: PARKINGS A ETAGES (P.ET)

CARACTERE DE LAZONE

Il s'agit des emplacements réservés aux parkings à étages avec une composante commerciale et de services en rez-de-chaussée uniquement.

Les parkings à étages sont des espaces de stationnement ouverts au public avec le statut de propriété privée. L'exploitation des parkings à étages constitue une activité commerciale.

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

SECTION I : UTILISATION DUSOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont interdites:

- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- toute activité source de nuisance et de pollution (garage, atelier de réparation de véhicules, lavage et vidange, etc...)
- les constructions à usage autres que celui affecté au lot.
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retrait est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère.

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Outres les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées:

- la construction de parkings à étages

L'affectation du rez-de-chaussée à des activités de commerces et de services est autorisée pour les lots affectés aux parkings à étages. Cette exploitation des locaux à usage de commerces et de services ne peut être autorisée qu'après achèvement total de la construction du parking à étages.

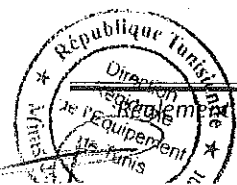
L'activité commerciale ou de services ne peut en aucun cas dépasser le rez-de-chaussée. La division de l'immeuble en deux entités parking et service est strictement interdite.

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL

Article 3 : Accès et voirie

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.



Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outres les dispositions mentionnés à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2300 m² et un front minimal sur voirie de 35 mètres pour au moins une façade.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol maximale de la construction (zone constructible)
- Le ou les retraits minimums obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement
- L'alignement obligatoire par rapport à la voie s'il est prévu
- La servitude obligatoire de galerie si elle est prévue

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. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges des lotissements.

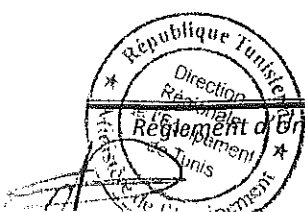
Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximal ne peut excéder quatre-vingt-dix pour cent (90%) de la superficie du lot.

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outres les dispositions mentionnés à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est de vingt-quatre (24) mètres. Pour répondre aux besoins en matière de stationnement, le cahier des charges du lotissement peut prévoir une hauteur supérieure à 24 mètres.



Article 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 12 : Stationnement

Conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

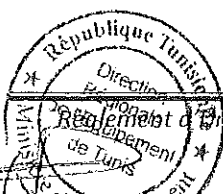
Article 13 : Espaces libres et plantations

Conformément à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est de 4.00. Pour répondre aux besoins en matière de stationnement, le cahier des charges du lotissement peut prévoir un coefficient d'utilisation foncière supérieur à 4.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot à l'exclusion des balcons et y compris loggias, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à un mètre vingt (1.20 mètre) par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.



CHAPITRE 10: ZONES ESPACES VERTS(EV)

CARACTERE DE LAZONE

Il s'agit d'espaces verts publics aménagés. Ces espaces se présentent sous les formes suivantes :

- Espaces verts publics, aménagés et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Ces espaces seront aménagés selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant comprendre des installations appropriés pour les loisirs et les jeux.
- Espaces verts plantés ;
- Espaces verts pouvant recevoir des équipements d'infrastructures (station de pompage, poste STEG, etc.).
- Espaces verts de protection des voiries et des zones non aedificandi (ZNA). Ces espaces seront aménagés en bandes de protection et d'agrément.

Ces espaces feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager approuvé par les services concernés.

SECTION I : MODE D'UTILISATION DUSOL

Article 1 : Types d'activités interdites :

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics.

Article 2 Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnés à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées pour les espaces verts publics, aménagés en parcs, jardins, squares et ouverts en permanence ou périodiquement au public :

- Les dépendances vouées au gardiennage des espaces verts
- Les dépendances et les abris sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

II : CONDITIONS D'OCCUPATION DUSOL

Article 3 : Accès et voirie :

Conformément à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

Conformément à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Néant.

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

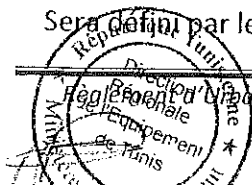
Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.



Article 9 : Coefficient d'occupation du sol(C.O.S.)

Outres les dispositions mentionnés à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les espaces verts tels que jardins publics et squares, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé 0,01 et sans objet pour les espaces verts de protection des voiries et des zones non aedificandi.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outres les dispositions mentionnés à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 4 mètres à comptés à partir du niveau de la cote trottoir.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5.00 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafonds plus importante.

Article 11 : Aspect extérieur

Outre les dispositions mentionnées à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement, les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes:

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de haut, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillage doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point 1,90 mètre.
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives.

Article 12 : Stationnement

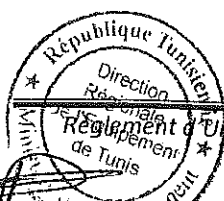
Conformément au plan d'aménagement paysager.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outres les dispositions mentionnés à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les espaces verts tels que jardins publics et squares, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé 0.01 et sans objet pour les espaces verts de protection des voiries et des zones non aedificandi.



CHAPITRE XXI : ZONE DU PARC D'ANIMATION DES BERGES DU LAC NORD DE TUNIS(UPb6)

TITRE-I : DISPOSITIONSGENERALES

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la zone du parc d'animation faisant partie du périmètre communal de Tunis. Le parc d'animation de la zone Nord –Est des Berges du lac Nord de Tunis est situé entre les lotissements « El Khalij » et « Les jardins du lac » d'une part et d'autre part entre la route nationale (RN 9) et le lac.

La zone a servi, lors de l'assainissement du lac et la restauration de ses berges, d'une part, comme zone d'emprunt pour le remblaiement d'une partie des berges et d'autre part, comme dépôt pour le stockage des vases dégagées du plan d'eau.

Elle fera l'objet d'une étude spécifique portant sur la définition d'un programme d'aménagement particulier en fonction de ses caractéristiques géotechniques.

Le parc d'animation sera conçu sous forme d'un projet intégré et fera l'objet d'un projet de lotissement où sont autorisées sous réserve d'établissement d'un plan d'aménagement spécifique et d'équipement extérieur :

- la création d'espaces verts équipés (UVb) destinés en particulier:

- à la promenade d'agrément,
- à l'équitation,
- à la pratique des sports de santé,
- à la construction de clubs de sports et de leurs dépendances

- la création d'espaces d'animation et de loisirs le long de la corniche destinés à la restauration, à l'exposition, à l'animation culturelle et à l'animation touristique en continuité avec les lotissements existants.

la création d'espaces destinés à l'activité résidentielle en dehors des zones de nuisances. L'activité résidentielle projetée sur les terrains faisant partie du périmètre communal de Tunis se limitera à 5% de la surface totale du parc. Elle sera soumise aux dispositions de la zone UAa1 et l'avis de l'OACA.

Textes spécifiques régissant la zone du Parc d'animation :

- Décret Gouvernemental n° 2015-1866 du 20 novembre 2015 portant approbation de la révision partielle du plan d'aménagement de détail de la zone Nord-Est du lac de Tunis de la commune de la Goulette du gouvernorat de Tunis.

Les zones littorales :

Les zones littorales sont soumises, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions des textes spécifiques régissant le littoral et notamment :

- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005 – 71 du 04 août 2005 et notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25 (ter),

