# 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 février1998.

**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:

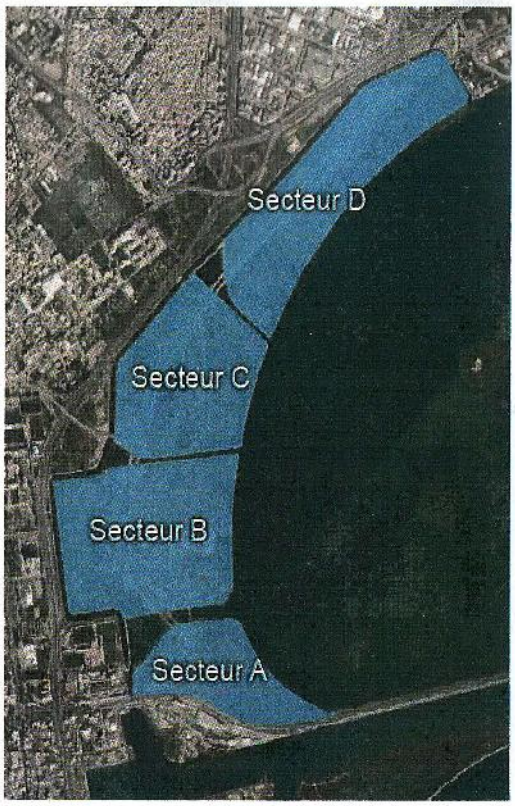
- Le secteurA;
- Le secteurB;
- Le secteurC;
- Le secteurD.

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 règlementation 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 6mètres 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 nettoiement.

**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.

**Article8: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'Equipement 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**<br>pour les logements de moins de150m² de SHO<br>pour les logements de plus de150m² de SHO | 1<br>1 | 0.5<br>1 | 1.5<br>2 |
| **Bureaux, services, sièges de sociétés et agences bancaires ou d'assurances** pour 100 m² de SHO | 1 | 2 | 3 |
| **Hôtels, Activités d'animation et loisirs, Restaurants et locaux assimilés pour 100 m² de SHO** | 1 | 2 | 3 |
| **Commerce**<br>pour 100 m² de surface commerciale<br>la surface commerciale = 70 % du SHO | 1 | 2 | 3 |
| **Equipment public (Administrations publiques)**<br>pour 100 m² de SHO | 0,5 | 0,5 | 1 |
| **Etablissementéducatif (Scolaires et universitaires)**<br>Etablissements primaires<br>pour 1 salle declasse<br>établissements secondaires<br>pour 1 salle declasse<br>établissements d'enseignement supérieur<br>pour 100 places d'amphithéâtre | <br>1<br><br>2<br><br>10 | <br>Néant<br><br>Néant<br><br>10 | <br>1<br><br>2<br><br>20 |
| **Cliniques et laboratoires**<br>pour 100 m² de SHO | 1 | 1,5 | 2,5 |
| **Hôtels**<br>pour 100 m² de SHO | 1 | 2 | 3 |
| **Salles à usage d'audition, de spectacles et de conférence ou à usagemultiple** 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 enivrons.**(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 comportantplusieurslogementsavecdesaccèsindépendantssuruneunitéfoncièrecommune.

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:

- touteactivitéquinesoitpascompatiblesaveclanaturedelavocationdeslots,
- 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 lots 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 5du 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 documentsgraphiquesintitulés«Plandemasse»etaucahierdeschargesdulotissement.

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 8du 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 9du 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 10du 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 14du 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 documentsgraphiquesintitulés«Plandemasse»etaucahierdeschargesdulotissement.

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.

### Article8:Implantationdesconstructionslesunesparrapportauxautressurunmêmelot

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 excéder1.2.

# CHAPITRE 5: LA ZONE GALERIE COMMERCIALE

**CARACTERE DE LAZONE**

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 règlementation 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 $m^2$ 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 documentsgraphiquesintitulés«Plandemasse»etaucahierdeschargesdulotissement.

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.

**Article8:Implantationdesconstructionslesunesparrapportauxautressurunmêmelot**

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 article13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zone set 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 indiqué 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 emplacementréservéenvuedesatisfairelesbesoinsd'intérêtgénéraletquisontd'utilitépublique.

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 :

- Toutesactivitésquinesoientpascompatiblesaveclanaturedelavocationdeslots,
- 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'article3 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'article4 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 documentsgraphiquesintitulés«Plandemasse»etaucahierdeschargesdulotissement.

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.

**Article8:Implantationdesconstructionslesunesparrapportauxautressurunmêmelot**

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 hauteurR+5
- 28 mètres pour les constructions de hauteurR+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'article11 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 zone set aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

Conformément à l'article13 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 LAZONE

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 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:

- Toutesactivitésquinesoientpascompatiblesaveclanaturedelavocationdeslots,
- 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 DUSOL

### Article 3 : Accès et voiries

Conformément à l'article3 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'article4 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 6du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions sont implantées conformément aux documentsgraphiquesintitulés«Plandemasse»etaucahierdeschargesdulotissement.

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.

**Article8:Implantationdesconstructionslesunesparrapportauxautressurunmêmelot**

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'article11 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 àl'article12 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'article13 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:

- Toutesactivitésquinesoientpascompatiblesaveclanaturedelavocationdeslots,
- 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 àl'article4 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 documentsgraphiquesintitulés«Plandemasse»etaucahierdeschargesdulotissement.

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.

**Article8: 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 d'un

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

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

La mezzanine est considérée comme un étage.

**Article 11 : Aspect extérieur**

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'article12 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 àl'article13 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:

- Toutesactivitésquinesoientpascompatiblesaveclanaturedelavocationdeslots,
- 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'article3 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 àl'article4 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'article5 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 documentsgraphiquesintitulés«Plandemasse»etaucahierdeschargesdulotissement.

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'article7 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.

**Article8:Implantationdesconstructionslesunesparrapportauxautressurunmêmelot**

Outres les dispositions mentionnés à l'article8 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'article9 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'article10 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'article11 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'article12 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'article13 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'article3 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.

**Article8:Implantationdesconstructionslesunesparrapportauxautressurunmêmelot**

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

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

Outres les dispositions mentionnés à l'article9 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'article10 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 1,90mètre.
- 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'article14 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),

- 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 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 la limite de celui-ci. Toutefois, et au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front du 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 :**

La zone du Parc d'animation est concernée par les servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis Carthage. Elle est donc soumise, 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.

**Article 2 : Division du territoire en zones :**

**Portée et limite de la règlementation du parc d'animation :**

**2.1.** Le plan du parc d'animation est un plan de zones à l'intérieur duquel s'appliquent les différentes règles d'urbanisme qui définissent l'utilisation et les conditions d'occupation des sols eu égard aux objectifs d'intérêt général et d'utilité publique.

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

- UAa1 : Habitat individuel isolé (R+1) ;
- UTm1 : Animations et loisirs (RDC) ;
- UVb : Zones vertes équipées (RDC) ;
- PS1 : Parking de surface ;
- UVa : Zones vertes aménagées :
  - UVa1 : Espaces verts publics, aménagés et ouverts en permanence ou périodiquement au public.
  - UVa2 : Bandes vertes de protection des voiries et des zones non aedificandi (ZNA).

# TITREII : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LESZONES

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones du parc d'animation des berges du lac nord situé dans la zone **UPb6** faisant partie du périmètre communal de Tunis.

***Les lotissements antérieurs au présent règlement :***

Les lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAD de la zone Nord Est des Berges du Lac Nord de Tunis, demeurent valables.

Toute modification de ces lotissements sera soumise à la législation en vigueur (notamment l'article 65 du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme - CATU).

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**Article 1 :Types d'activités interdites:**

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagés à cet effet

Sont également interdits:

- Les grandes surfaces commerciales telles que définies par l'article 5(bis) du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme;
- Les établissements de 1ère catégorie et leurs extensions;
- Les établissements de 2ème catégorie et leurs extensions;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt;
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet;
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Toute construction ou édification de quelque nature qu'elle soit, située aux abords immédiats 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 hydraulique;
- Au domaine public routier;
- A l'aéroport international de Tunis Carthage ;
- Aux lignes électriques de moyenne et de haute tension;
- Aux conduites de gaz;
- Aux conduites de transport d'hydrocarbures ;
- Aux adductions d'eau potable;
- Aux réseaux d'assainissement.

Sont autorisées sous conditions 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 à la grille des équipements et 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :**

**Article 3 : Accès et voiries :**

**3.1- desserte des immeubles :**

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

Sauf indication portée au plan du parc d'animation, 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.

Tout terrain à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.

Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

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 lots destinés à l'habitat ne pourront recevoir qu'un seul accès voitures. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les lots bordés par une voie strictement de desserte et lorsque aucun des accès ne sera à moins de 15 mètres du carrefour le plus proche.

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- Routes classées :**

Les routes classées desservant le territoire de la zone Nord-Est sont les routes RN9, RR23 (route express Tunis- La Goulette -Gammarth) et RR33E2.

Tout aménagement d'accès sur ces routes est soumis à l'accord préalable des services concernés.

Sont spécialement interdits les accès directs sur les routes à grand débit de circulation notamment la RN9.

***a. - Voies privées***

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.

**Article 4 : desserte par les réseaux :**

**4.1- Branchement au réseau d'eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe. Toute alimentation en eau potable à partir des puits ou points d'eau particuliers est interdite.

**4.2- Raccordement au réseau d'assainissement :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles aient l'agrément du service compétent et qu'elles soient en conformité avec les spécifications techniques fournies par ce dernier.

**4.3- Branchement au réseau d'eaux pluviales :**

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe.

Les aménagements et les constructions ne doivent en aucun cas, faire obstacle à l'écoulement normal des eaux pluviales ou engendrer l'inondation des terrains avoisinants. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement.

**4.4- Branchement au réseau d'électricité et de gaz :**

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau public d'électricité et de gaz.

**4.5- Branchement au réseau téléphonique :**

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau téléphonique.

**Article 5 - Surfaces et formes des parcelles :**

Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellement donnant des parcelles de formes 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 partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement.

Les surfaces et fronts 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 dites 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'alignement délivrés par les autorités compétentes.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux voies publiques et, le cas échéant, de respecter les prescriptions de retrait édictées par les arrêtés d'alignement.

La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public maritime est en général de 25 mètres à partir de la limite de celui-ci, conformément aux dispositions de l'article 25 du 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 4 août 2005.

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits 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 :**

En l'absence de prescriptions particulières, 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 et le CUF
- Une distance minimale entre les masses des constructions égale au 3/5ème de la hauteur de la plus haute d'entre elles sans être inférieure à 4 mètres.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (CO.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 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 0.00 du trottoir.

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 forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions.

Pour les constructions réalisées en limite d'un espace public, la cote 0.00 est celle de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de 20 mètres.

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 notamment les articles 6, 7, 9 et 14.

Tout dossier d'autorisation de construire doit être soumis à l'accord préalable du ministère du transport « O.A.C.A », Office de l'Aviation Civile et des Aéroports pour vérification des hauteurs et prescription éventuelle du balisage nécessaire.

**Article 11 : Aspect extérieur :**

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

**11.1. Pour l'habitat individuelle**

Il conviendra :

- de traiter la construction en un nombre limité de matériaux ; les maçonneries seront peintes en blanc mis à part les éléments de parement en pierre naturelle. La pose de carreaux de faïence ou de céramique visant un effet décoratif ne peut excéder 5 % de la surface de la façade.
- d'intégrer garage, dépendances, séchoirs à linge dans la masse de la construction.
- d'interdire les escaliers extérieurs pour accéder au premier niveau.
- d'interdire la pose de conditionneur d'air sur console faisant saillie sur les façades.
- d'interdire les locaux techniques enterrasse.
- les clôtures en maçonnerie ou ferronnerie devront être de configuration simple et ne pas faire saillie sur la voie publique.
- de soumettre a permis de bâtir les plans des pergolas ou portiques sans atteindre le droit de tiers.

**11.2. Prescriptions particulières d'architecture ordonnancée :**

Les plans de lotissement définiront les prescriptions particulières d'architecture ordonnancée notamment pour les traitements de façades et les traitements d'angles sur toute voie frappée d'alignement ou sur toute place publique.

**Article 12 : Stationnement:**

**Typologie et normes de stationnement des véhicules**

Les constructions seront soumises aux normes de stationnement mentionnées dans le tableau ci-après :

| Usage des constructions | Nombre de places de stationnement | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Besoins propres | Besoins générés | Surplus pour zones saturées | Total |
| ▪ **Habitation :** | | | | |
| - Pour les logements de moins de 150 $m^2$ SHO | 1 | 0.5 | Néant | 1.5 |
| - pour les logements de plus de 150 $m^2$ SHO | 1 | 1 | | 2 |
| ▪ **Commerces et locaux annexes:** | | | | |
| - pour 100 de $m^2$ de plancher SHO | 1 | 2 | 3 | 6 |
| ▪ **Restaurants et locaux annexes :** | | | | |
| - Pour 10 $m^2$ de plancher SHO | 0.5 | 0.5 | 1 | 2 |
| ▪ **Etablissement hotelier:** | | | | |
| - pour 100 m2 de plancher SHO | 0.5 | 1 | 1.5 | 3 |
| ▪ **Salles de sport stades et salles de spectacles :** | | | | |
| - Pour 100 places assises | 1 | 10 | Néant | 11 |

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

Le stationnement pour les établissements recevant du public doit être directement accessible à partir de 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.

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

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

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, ces espaces devront être plantés à raison de 50 % au moins de leur superficie. Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

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

Les zones naturelles et espaces verts feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieur qui comprend les documents suivants:

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

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

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages 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 des constructions 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 notamment les articles 6, 7, 9 et 10.

# TITREIII : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

## CHAPITRE 1: ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1

**Caractère de la zone :**

Il s'agit de zones résidentielles d'habitat individuel de faible densité et de type isolé.

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**Article 1 - Types d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits :

- Les constructions à usage d'habitation semi-collective ou collective, bureaux et commerces;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions.

**Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les types d'activités autorisées sous conditions dans ces zones sont :

- les constructions d'habitat individuel isolé(UAa1).
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés ainsi que les services nécessaires aux habitants (jardin d'enfants et crèche qui seront soumis aux mêmes dispositions en matière de construction que celles de l'habitat individuel) et sous réserve qu'ils soient prévus par le plan de lotissement après avis des services concernés.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et voiries :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 5 - Surface et front des parcelles :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement doit avoir une surface minimale de 460 m² et un front façade de 18 mètres au minimum pour les constructions de type individuel isolé.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Toute construction doit également observer une marge de retrait de 4 mètres par rapport à l'emprise d'un poste de transformation électrique s'il existe.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une

distance des limites séparatives, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Néant.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Outre le respect des dispositions prévues par 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 trente-cinq pour cent (35 %) de la superficie du lot. Au cas où la construction comprend au rez-de-chaussée un patio à ciel ouvert, c'est à dire une cour sans toiture, la superficie du patio sera comptabilisée à raison du tiers dans le calcul du C.O.S.

Le sous-sol ne doit pas dépasser l'emprise du bâtiment.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

- La hauteur de la construction comprenant un rez-de-chaussée et un étage (R+1) peut atteindre neuf mètres (9m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.
- Les éléments de superstructure tels que voûte, pyramide ou lanterneau ne doivent pas dépasser 1/10$^{ème}$ de la hauteur du bâtiment.

Toute construction dans cette zone est soumise à l'avis préalable de l'OACA (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports) en ce qui concerne la hauteur et le type de balisage.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

***11.1.*** **Matériaux de construction et éléments de parements.**

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

Les portes des garages doivent être réalisées en bois ou en éléments lisses.

***11.2.*** **Couleur de la maçonnerie.**

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

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

***11.3.*** **Masse de la construction.**

Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction qui est obligatoirement unique.

Aucun garage, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier et toute activité incompatible avec l'exploitation entant que garage.

Les escaliers extérieurs sont interdits.

Les escaliers pour accéder à la terrasse sont interdits.

Les canalisations apparentes sont interdites.

Les appareils de climatisation et les panneaux solaires apparents sont interdits.

L'utilisation des terrasses n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité pour des raisons d'entretien.

La construction d'une cave non habitable à semi-enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 mètre) par rapport à la cote trottoir.

***11.4.* Clôtures.**

Clôture à la limite de la voie publique.

La clôture à la limite de la voie publique est matérialisée par un mur bahut de zéro mètre quatre-vingt (0.80 mètre) de hauteur comptée à partir de la cote trottoir ;

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

Clôture sur les limites séparatives des lots.

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

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

-Technique de construction: maçonnerie enduite

-Peinture: couleur blanche

**Article 12 - Stationnement :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot.

## CHAPITRE 2 : ZONES D'ANIMATION ET DE LOISIRS: UTm1

**CARACTERE DE LA ZONE :**

C'est une zone affectée à l'animation et aux loisirs.

On entend par animation et loisirs 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.

Cette zone comprend les lots UTm1: Animations et loisirs situés en front du lac.

**SECTION I : UTILISATION DU SOL.**

**Article 1 : Types d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de parc paysager de la zone d'animation.
- les constructions à usage d'habitation.

**Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les types d'activités autorisées sous conditions dans ces zones sont les constructions à usage d'animation, de sport et de loisirs et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel avec des prestations de restauration et d'hôtellerie.

**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones et conforme aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructibles les lots UTm1, doivent avoir une surface minimale de 1500 $m^2$ et un front de façade minimum de trente mètres (30mètres) sur voie publique.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :**

Outre les dispositions prévues par 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 0.15 pour les animations et loisirs (UTm1).

**Article 10 : Hauteur maximale de la construction :**

Outre les dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres ( RDC ) mesurés à l'acrotère à partir de la cote trottoir.

Toute construction dans cette zone est soumise à l'avis préalable de l'OACA (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports) en ce qui concerne la hauteur et le type de balisage.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 12 : Stationnement :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :**

Outre les dispositions prévues par 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 0.15.

## CHAPITRE 3 : ZONES VERTES EQUIPEES : UVb

### CARACTERE DE LAZONE

C'est une zone d'espaces verts équipés (UVb) destinée en particulier à la promenade d'agrément, l'équitation, la pratique des sports de santé et la construction de clubs de sports et de leurs dépendances.

Cette zone est soumise à l'établissement d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur dans le cadre d'une étude spécifique de la zone.

### SECTION I : UTILISATION DU SOL

**Article 1 : Types d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère d'un parc d'animation.

**Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les types d'activités autorisées sous conditions dans ces zones, 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,

### SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

**Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

Outre les dispositions prévues par l'article 5du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructibles les lots UVb, doivent avoir une surface minimale de 600 m² et un front de façade minimum de vingt mètres (20 mètres ) sur voie publique.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 6du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit observer une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie de liaison du lotissement El Khalij à la voie RR33E2en tenant compte de l'alignement des constructions sur la dite voie et conformément à l'avis de la commune.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, un retrait de 6 mètres devra être observé par rapport aux limites séparatives des parcelles.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 8du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la construction sur une même parcelle de deux ou plusieurs

bâtiments est autorisée à condition de respecter une distance entre les corps de bâtiments au moins égale à la moitié de leurs hauteurs cumulées sans être inférieure à 4 mètres.

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

Outre les dispositions prévues par 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 0.15.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres mesurés à l'acrotère à partir de la cote du terrain naturel.

Toutefois, l'étude spécifique de la zone peut proposer d'autres hauteurs en fonction des activités projetées.

Toute construction dans cette zone est soumise à l'avis préalable de l'OACA (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports) en ce qui concerne la hauteur et le type de balisage.

**Article 11 : Aspect extérieur :**

Conformément aux dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et aux dispositions particulières relatives à l'établissement d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur dans le cadre de l'étude de la zone.

**Article 12 : Stationnement :**

Conformément aux dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et aux dispositions particulières relatives à l'établissement d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur dans le cadre de l'étude de la zone.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions prévues par 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 0.15.

## CHAPITRE 4 : PARKINGS DE SURFACE : PS1

**Caractère de la zone :**

Il s'agit des emplacements réservés au stationnement (Parkings publics de surface PS1).

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**Article 1 - Type d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités autres que le parking public.

**Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

Une loge gardien dont la superficie totale n'excède pas 3 $m^2$.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et voirie :**

Conforme aux dispositions prévues par 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 :**

Conforme aux dispositions prévues par 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 :**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Néant.

**Article 12 - Stationnement :**

Néant.

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

Conforme aux dispositions prévues par 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 (C.U.F) :**

Néant.

## CHAPITRE 5 : ZONES VERTES AMENAGEES : UVa

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Les zones UVa se présentent sous deux formes :

- **UVa1 :** 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.
- **UVa2 :** Bandes vertes 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 1 - UTILISATION DU SOL :**

**Article 1 - Types d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées 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 :**

Sont autorisés pour les espaces verts (UVa1) :

- 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et Voiries :**

La zone doit avoir un ou plusieurs accès sur les voies publiques.
Les raccordements aux voies publiques doivent être soumis à l'avis des services techniques concernés.

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

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

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

- le réseau d'eau potable ;
- le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe ;
- le réseau d'alimentation en électricité.

**Article5 - Surface et front des parcelles :**

Néant.

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

Conformément au plan d'aménagement paysager de la zone et du lotissement.

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

Conformément au plan d'aménagement paysager de la zone et du lotissement..

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

Conformément au plan d'aménagement paysager de la zone et du lotissement.

**Article9-Coefficient d'occupation du sol :**

Pour les espaces verts (UVa1) jardins publics et squares, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé 0.1 et néant pour les espaces verts (UVa2).

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

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, 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 hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 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.

**Article12-Stationnement :**

Conformément au plan d'aménagement paysager de la zone et du lotissement.

**Article13- Espaces libres et plantations :**

Conformément au plan d'aménagement paysager de la zone et du lotissement.

**Article 14-Coefficient d'utilisation foncière :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, pour les espaces verts (UVa1) jardins publics et squares, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé 0.1 et néant pour les espaces (UVa2).