



REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT

MINISTERE DE L'INTERIEUR

DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT

MUNICIPALITE DE TUNIS

إدارة التخطيط الحضري
الإدارة الفرعية للتربية
مصلحة التسيير
مع الموافقة



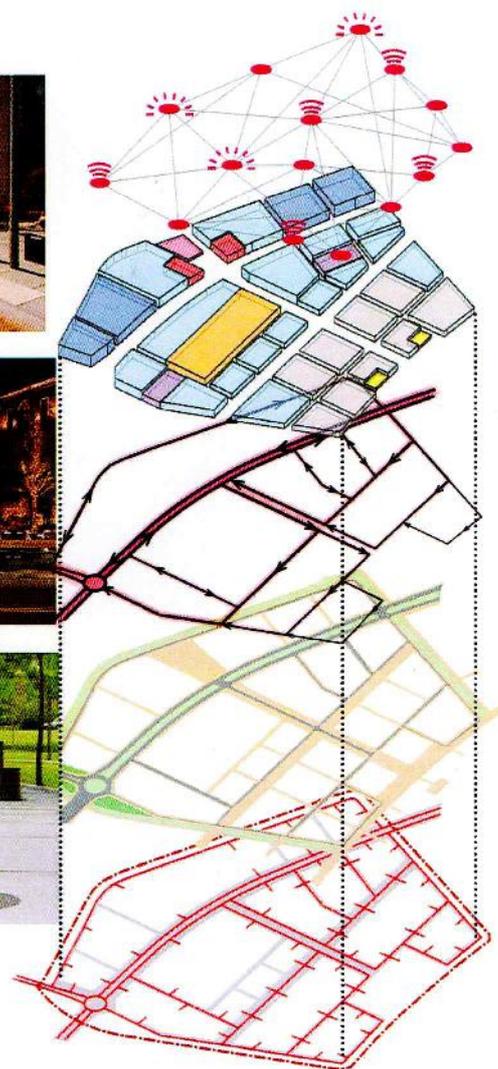
SOCIETE AL BUHAIRA DE DEVELOPPEMENT
ET D'INVESTISSEMENT

Zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du Lac Nord de Tunis

Lotissement du Secteur « C »

La Perle du Lac 2

Cahier des charges du lotissement C



05/09/2022

SCET
TUNISIE

W. Ben Mahmoud
Architecte Urbaniste

urbaplan

PLANAIR

TMS Consult

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



Titre V : Règlement d'urbanisme	16
Chapitre Premier : Dispositions générales	16
1.1 – Champs d'application du règlement d'urbanisme	16
1.2 – Classification des lots selon leur vocation	16
Chapitre II :	
Dispositions applicables aux lots d'Immeubles de bureaux et activités - TA	22
Chapitre III :	
Dispositions applicables aux lots d'Immeubles Collectifs - HC	30
Chapitre IV :	
Dispositions applicables aux lots d'Habitat Semi-Collectif - HSC	39
Chapitre V :	
Dispositions applicables aux lots affectés aux Equipements Publics- EP	47
Chapitre VI :	
Dispositions applicable aux lots à usage Animation et Loisirs - AL	55
Chapitre VII :	
Dispositions applicables au lot au lot affecté a un Complexe Intégré – CI	62
Chapitre VIII :	
Dispositions applicables aux lots affectés aux Parkings à étages - Pét et PétM	67
Chapitre IX :	
Dispositions applicables aux espaces verts - EV	71
Chapitre X :	
Dispositions applicables aux lots affectés aux places publiques - PP	73
Chapitre XI :	
Dispositions applicables au lot affecté au bâtiment emblématique- BE	75
Chapitre XII :	
Dispositions applicables aux opérations d'ensemble (lots remembrés)	81
Annexes	
Annexe 1: Normes de stationnement	87
Annexe 2: Gestion des déchets	90
Annexe 3: Pièces du dossier de lotissement	94
Annexe 4: Accessibilité	96
Annexes 5, 6 et 7: Maitrise de l'énergie	101
Annexe 8: Gestion de l'eau	111
Annexe 9: Critères de certification LEED	114
Planning prévisionnel des travaux:	116



PRESENTATION DU LOTISSEMENT

I –Présentation

Le lotissement « Secteur C » constitue le deuxième secteur en partant du Nord de la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du Lac Nord de Tunis dans le prolongement du lotissement D.

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

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

Superficie totale à lotir : 571 485 m² du TF 190711 Tunis

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

Droit grevant la propriété : Néant.

Nom du propriétaire : Société ALBUHAIRA INVEST.

Domiciliation : Rue du Lac Rodrigo de Freitas 1053 Les Berges du Lac Tunis.



II – Description générale du lotissement

Le lotissement « C » d'une superficie globale de 57,1 ha* comprend 122 lots. Les principales composantes du lotissement sont les suivantes :

- 16 lots d'immeubles de bureaux et activités de services (TA) à usage de bureaux et/ou de services avec possibilité de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;
- 47 lots d'immeubles collectifs polyfonctionnels (HC) à usage d'habitation et/ou de bureaux et/ou de services avec possibilité de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;
- 22 lots d'immeubles d'habitat semi collectif (HSC) à usage d'habitation semi-collective ;
- 2 lots pour équipements publics ;
- 2 lots à vocation d'animation et loisirs ;
- 1 lot formé d'un lot CI affecté à une galerie commerciale, un hôtel, des bureaux, des activités culturelles, de la restauration et de l'animation;
- 4 lots destinés à recevoir des parkings à étages avec possibilité d'activités commerciales et/ou de service au rez-de-chaussée ;
- 15 lots d'espaces verts aménagés ;
- 3 lots de places publiques ;
- 1 lot pour un bâtiment emblématique;
- 9 lots pour les concessionnaires.

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

Affectation	Nbre de lots	Superficie Globale des lots		Somme des planchers
		m ²	%	
TA - Bureaux / Activité	16	43684	7,64%	184438
HC - Habitat collectif, usage polyfonctionnel	47	135298	23,67%	426707
HSC - Habitat semi collectif	22	50993	8,92%	112185
EP - Equipement Public	2	3518	0,62%	7740
AL - Animation et Loisirs	2	3000	0,52%	4500
CI - Complexe Intégré	1	48284	8,45%	142438
Pét - Parking à étages	4	21158	3,70%	128170
Eva - Espaces verts aménagés (jardins publics, squares et parcs)	15	16565	2,90%	166
EV (ZNA) - Espaces verts de protection des voiries et des zones non aedifiandi	***	38411	6,72%	***
PP - Places publiques	3	24711	4,32%	247
BE - Batiment emblématique	1	3121	0,55%	15605
Concessionnaires	9	1681	0,29%	***
Voirie et Corniche	***	181061	31,68%	***
TOTAL Lotissement	122	571485	100,00%	1022195



TITRE I : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Article premier : Le cahier des charges

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement. Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable aux tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts et les mesures prises visant la gestion des déchets, la rationalisation de l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales, l'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables. Les règles d'urbanisme sont présentées comme suit :

Vocation des lots

Section I – Utilisation des sols

Article 1 : Types d'activités interdites

Article 2 : Type d'activités autorisées sous conditions

Section II – Conditions d'occupation des sols

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

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

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

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

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Article 2 : pièces graphiques

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

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



Article 3 : Servitudes spéciales

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

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

Article 4 : La législation et la réglementation en vigueur

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

- La loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée ;
- La loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n°76-21 du 21 janvier 1976 ;
- La loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications ;
- La loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement ;
- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 04 août 2005 et notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25(ter) ;
- La loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- La loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office national des télécommunications ;
- La loi n°95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime ;
- La loi n°99-58 du 29juin1999, portant promulgation du code de l'aéronautique civile ;
- La loi n° 2004-72 du 2 août 2004, relative à la maîtrise de l'énergie ;
- Le décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962 ;
- Le décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Le décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Le décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement ;
- Le décret n° 2000-167 du 24 Janvier 2000, fixant les procédures et modalités de régularisation et d'apurement des situations foncières des constructions, ouvrages et implantations établis d'une façon illégale sur le domaine public maritime ou sur des parties de ce domaine à la date de publication de la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- Le décret n°2005-1991 du 11 juillet 2005 relatif à l'étude d'impact sur l'environnement ;
- Le décret n°2006-1467 du 30 mai 2006, fixant les normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées à l'intérieur des bâtiments publics, des espaces, des équipements collectifs, des complexes d'habitation et des bâtiments privés ouverts au public.
- Le décret n° 2007-1115 du 7 mai 2007, fixant les zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage relatives aux aérodromes destinés à la circulation aérienne publique et à certains aérodromes à usage restreint ;
- Le décret n°2017-891 du 09 août 2017 portant révision du plan d'aménagement de la commune de Tunis (Gouvernorat de Tunis) ;



- Le décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.
- L'arrêté du ministre 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 ;
- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation ;
- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant la limite maximale de la hauteur des obstacles à l'intérieur et à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques ;
- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant le modèle de balisage des obstacles estimés dangereux pour la navigation aérienne ;
- L'arrêté conjoint de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie dans des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage de bureaux ou assimilés.
- L'arrêté conjoint du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 1er juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie dans des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage résidentiel ;
- L'arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation ;

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

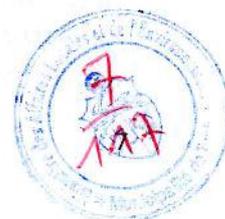
Article 5 : Insertion, assistance, contrôle et approbation

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

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

- Art. 5 –2 : Insertion

Dans tous les actes relatifs aux aliénations successives, il sera obligatoirement fait référence à l'ensemble des clauses du présent cahier des charges qui en fait partie intégrale.



TITRE III : OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Article 6 : Engagement

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

Article 7 : Conditions d'exploitation des lots

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

Article 8 : Piquetage des lots

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

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

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

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

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

Article 11 : Entretien

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

Article 12 : Voiries, réseaux divers et aménagements

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

Les études des ouvrages et des réseaux divers devront tenir compte des mesures qui seront prises pour la rationalisation de l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales, l'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables conformément à la législation en vigueur.

Le lotisseur s'engage également à prévoir et si besoin aménager des zones dédiées et adaptées à la collecte des ordures ménagères qui permettent la mise en place du tri sélectif et facilitent le ramassage par les services municipaux.



Article 13 : Réalisation des travaux par tranches

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

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

1 – Mise en état du sol et terrassement

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

2 –Voiries

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

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

3 –Assainissement

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

4 – Eau potable

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

5 – Electricité et gaz

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

6 –Télécommunications

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

7 – Espaces verts

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

B – Les travaux d'aménagement définitifs du lotissement

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



Article 14 : Contrat de vente

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

Article 15 : Origine de propriété

Se référer aux titres de propriétés.

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

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

Article 17 : Aménagement spécifique et certification

Doivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux d'aménagement ou aux caractéristiques des lots, permettant l'accessibilité des insuffisants moteurs aux bâtiments ouverts au public à édifier sur les dits lots. Le lotisseur s'engage à mettre en œuvre les dispositions prévues au décret n°2006-1467 du 30 mai 2006, fixant les normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées.

Afin de répondre aux ambitions et objectifs en matière de smart city et de développement durable **le lotisseur s'engage à faire obtenir auprès d'organismes internationaux une certification LEED Neighborhood (LEED-ND)** ou autres dont les exigences sont présentées en annexe pour la certification LEED (Page 114).

Article 18 : Bornage des lots

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

Article 19 : Réception définitive

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

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



TITRE IV : OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Article 20 : Engagement

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

Article 21 : Morcellement

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

Article 22 : Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviennent à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les fusionner en un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et de respecter les dispositions du présent cahier des charges. Les lots remembrés ne peuvent pas faire l'objet d'opération de lotissement.

Article 23 : Autorisations

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

Article 24 : Maintien de l'affectation des lots

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

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

Article 25 : Maintien de l'affectation des bâtiments

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

Article 26 : Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

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

Article 27 : Délais d'exécution des travaux

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

Pour les lots collectifs HC (R+6, R+8), les lots bureaux/activités TA (R+8, R+10), les lots affectés aux parkings à étages, le lot complexe intégré (CI) et le lot bâtiment emblématique (BE), l'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai de trois ans à compter de la date de prise en possession du terrain. Il doit les achever dans un délai de quatre ans à compter de la date de commencement des travaux.



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

Faute par l'acquéreur ou ses ayants droits d'avoir exécuté les travaux de construction dans les délais prévus par le premier paragraphe du présent article, il sera tenu de participer, à compter de l'expiration de ces délais, aux frais d'entretien et de maintenance du lotissement, proportionnellement à la superficie de son terrain. Cette contribution est **fixée à deux dinars hors taxes par mètre carré par an**, et sera majorée de 5 % par an.

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

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

- Un délai de trois ans à compter de la fin de la cinquième année de la mise en possession du terrain par la Société ALBUHAIRA INVEST ou de la signature du contrat de vente par celle-ci, pour lots semi-collectifs HSC, les lots collectifs HC (R+4) et les lots animation et loisirs (AL) ;
- Un délai de trois ans à compter de la fin de la septième année de la mise en possession du terrain par la Société ALBUHAIRA INVEST ou de la signature du contrat de vente par celle-ci, pour les lots collectifs HC (R+6, R+8), les lots bureaux TA (R+8, R+10), les lots affectés aux parkings à étages, le lot complexe intégré (CI) et le lot bâtiment emblématique (BE).

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

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

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

Article 28 : Utilisation des espaces publics

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

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

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

Les voies piétonnes privées ouvertes au public (dites Green Boulevard) avec un aménagement spécifique (CF Plan de lotissement) feront l'objet d'un plan d'aménagement



paysager et d'équipement extérieur et d'un règlement de copropriété qui seront joints aux dossiers d'autorisation de construire des lots donnant directement sur les voies piétonnes en question.

Article 29 : Règlement d'hygiène et de voiries

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

En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant. Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal qui serait de nature à empêcher sa ventilation. Dans tous les cas, le branchement au réseau des eaux usées sera exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

Il est obligatoire d'édifier un bureau de syndic et un local poubelle permettant le stockage, et le tri sélectif des déchets en deux ou trois catégories (en fonction du mode de gestion et du type de bâtiment) dans toutes les constructions. La dimension du local et ses caractéristiques architecturales et techniques doivent répondre aux exigences détaillées en Annexe 2 "Gestion des Déchets". Une loge concierge sera nécessairement prévue au sein des bâtiments destinés à l'habitat pour un nombre de logements supérieurs ou égal à quatre (4).

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

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

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

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

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

L'acquéreur a l'obligation de laisser une partie de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Lorsque celui-ci est disponible, l'acquéreur a l'obligation de se raccorder au réseau public de chauffage et de climatisation (DCH : District cooling and Heating).

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).



Article 31 : Dégradation de l'état des équipements

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

Article 32 : Aménagement spécifique

Doivent être pris en considération lors de l'édification des bâtiments ouverts au public, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des insuffisants moteurs. Les acquéreurs s'engagent à mettre en œuvre les dispositions prévues au décret n°2006-1467 du 30 mai 2006, fixant les normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées (Annexe 4).

Chaque opération doit être accompagnée par la réalisation de places de stationnement pour les vélos en nombre suffisant. Celles-ci doivent être abritées et sécurisées et d'un accès facile pour un usage quotidien.

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

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

Article 34 : Normes d'aspect architectural

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au libre choix du maître d'ouvrage, il doit toutefois être conçu de façon simple. D'une façon générale, l'architecture des bâtiments sera sobre. Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués.

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

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

Le permis de bâtir peut :

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

Article 35 : Exigences techniques

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques spécifiées dans les annexes jointes au présent cahier des charges :

1. Normes de stationnement :
-Annexe 1
2. Gestion des déchets :
-Annexe 2
3. Accessibilité :



-Annexe 4 : normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées à l'intérieur des bâtiments publics, des espaces, des équipements collectifs, des complexes d'habitation et des bâtiments privés ouverts au public.

4. Maitrise de l'énergie :

-Annexe 5 : Loi du 2 août 2004, relative à la maîtrise de l'énergie.

-Annexe 6 : spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage de bureaux ou assimilés.

-Annexe 7 : spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage résidentiel.

5. Gestion de l'eau :

-Annexe 8 : règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.

Article 36 : Clause résolutoire

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

La Société ALBUHAIRA INVEST est en droit de demander par voie de référé la reprise du terrain.



TITRE V : REGLEMENT D'URBANISME

CHAPITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Champs d'application du règlement d'urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à la zone telle que définie dans les documents graphiques du lotissement du secteur C.

1.2 - Classification des lots selon leur vocation

Le lotissement du secteur C comprend 122 lots répartis comme suit :

Affectation	Nbre de lots	Superficie Globale des lots		Somme des planchers
		m ²	%	
TA - Bureaux / Activité	16	43684	7,64%	184438
HC - Habitat collectif, usage polyfonctionnel	47	135298	23,67%	426707
HSC - Habitat semi collectif	22	50993	8,92%	112185
EP - Equipement Public	2	3518	0,62%	7740
AL - Animation et Loisirs	2	3000	0,52%	4500
CI - Complexe Intégré	1	48284	8,45%	142438
Pét - Parking à étages	4	21158	3,70%	128170
Eva - Espaces verts aménagés (jardins publics, squares et parcs)	15	16565	2,90%	166
EV (ZNA) - Espaces verts de protection des voiries et des zones non aedifiandi	***	38411	6,72%	***
PP - Places publiques	3	24711	4,32%	247
BE - Batiment emblématique	1	3121	0,55%	15605
Concessionnaires	9	1681	0,29%	***
Voirie et Corniche	***	181061	31,68%	***
TOTAL Lotissement	122	571485	100,00%	1022195



Nomenclature des lots**BE – Bâtiment emblématique**

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
BE	C4-2	R+10	0,6	5	3121	15605
Total					3121	15605

TA – Bureaux /Activités

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
TA	C1-1	R+10	0,6	5,0	2301	11505
TA	C1-2	R+10	0,6	5,0	2106	10530
TA	C1-3	R+10	0,6	5,0	2562	12810
TA	C1-4	R+10	0,6	5,0	2163	10815
TA	C2-1	R+8	0,6	3,8	2541	9656
TA	C2-2	R+8	0,6	3,8	2391	9086
TA	C2-3	R+8	0,6	3,8	2481	9428
TA	C2-4	R+8	0,6	3,8	2602	9888
TA	C6-1	R+8	0,6	3,8	3090	11742
TA	C6-2	R+8	0,6	3,8	2437	9261
TA	C6-3	R+8	0,6	3,8	3456	13133
TA	C6-4	R+8	0,6	3,8	3075	11685
TA	C6-5	R+8	0,6	3,8	2981	11328
TA	C6-6	R+8	0,6	3,8	3264	12403
TA	C7-1	R+10	0,6	5,0	2370	11850
TA	C7-2	R+10	0,6	5,0	3864	19320
Total					43684	184438

HC – Habitat collectif, usage polyfonctionnel

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
HC	C3-1	R+8	0,6	3,8	2826	10739
HC	C3-2	R+8	0,6	3,8	2654	10085
HC	C3-3	R+8	0,6	3,8	3208	12190
HC	C3-4	R+8	0,6	3,8	2930	11134
HC	C3-5	R+8	0,6	3,8	2985	11343
HC	C3-6	R+8	0,6	3,8	3255	12369
HC	C5-2	R+8	0,6	3,8	4199	15956
HC	C5-3	R+8	0,6	3,8	4174	15861
HC	C5-4	R+8	0,6	3,8	4029	15310
HC	C5-5	R+8	0,6	3,8	4544	17267



HC	C8-1	R+8	0,6	3,8	2817	10705
HC	C8-2	R+8	0,6	3,8	2396	9105
HC	C8-3	R+6	0,6	2,95	2667	7868
HC	C8-4	R+6	0,6	2,95	2566	7570
HC	C9-1	R+8	0,6	3,8	2195	8341
HC	C9-3	R+6	0,6	2,95	1683	4965
HC	C9-4	R+6	0,6	2,95	2077	6127
HC	C9-5	R+8	0,6	3,8	2100	7980
HC	C10-1	R+8	0,6	3,8	2779	10560
HC	C10-2	R+8	0,6	3,8	2636	10017
HC	C10-3	R+8	0,6	3,8	2887	10971
HC	C10-4	R+8	0,6	3,8	2799	10636
HC	C10-5	R+8	0,6	3,8	2851	10834
HC	C10-6	R+6	0,6	2,95	2437	7189
HC	C10-7	R+6	0,6	2,95	2496	7363
HC	C12-1	R+6	0,6	2,95	5168	15246
HC	C12-2	R+6	0,6	2,95	5267	15538
HC	C12-3	R+6	0,6	2,95	5133	15142
HC	C13-1	R+8	0,6	3,8	3080	11704
HC	C13-2	R+8	0,6	3,8	3786	14387
HC	C13-4	R+6	0,6	2,95	2034	6000
HC	C13-5	R+6	0,6	2,95	1596	4708
HC	C15-1	R+4	0,6	2,2	2465	5423
HC	C15-3	R+4	0,6	2,2	2465	5423
HC	C16-1	R+4	0,6	2,2	2409	5300
HC	C16-3	R+4	0,6	2,2	2409	5300
HC	C16-4	R+4	0,6	2,2	2365	5203
HC	C17-1	R+4	0,6	2,2	2409	5300
HC	C17-2	R+4	0,6	2,2	2365	5203
HC	C17-3	R+4	0,6	2,2	2409	5300
HC	C18-1	R+4	0,6	2,2	2447	5383
HC	C18-3	R+4	0,6	2,2	2462	5416
HC	C19-1	R+4	0,6	2,2	2653	5837
HC	C19-4	R+4	0,6	2,2	2666	5865
HC	C19-5	R+4	0,6	2,2	2400	5280
HC	C21-3	R+4	0,6	2,2	2560	5632
HC	C22-3	R+4	0,6	2,2	2560	5632
Total					135298	426707



HSC - Habitat Semi Collectif

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
HSC	C15-2	R+4	0,6	2,2	2421	5326
HSC	C15-4	R+4	0,6	2,2	2421	5326
HSC	C16-2	R+4	0,6	2,2	2365	5203
HSC	C17-4	R+4	0,6	2,2	2365	5203
HSC	C18-2	R+4	0,6	2,2	2403	5287
HSC	C18-4	R+4	0,6	2,2	2417	5317
HSC	C19-2	R+4	0,6	2,2	2799	6158
HSC	C19-3	R+4	0,6	2,2	2429	5344
HSC	C20-1	R+4	0,6	2,2	3165	6963
HSC	C20-2	R+4	0,6	2,2	3202	7044
HSC	C20-3	R+4	0,6	2,2	2903	6387
HSC	C20-4	R+4	0,6	2,2	3285	7227
HSC	C21-1	R+4	0,6	2,2	2200	4840
HSC	C22-1	R+4	0,6	2,2	2200	4840
HSC	C23-1	R+4	0,6	2,2	1898	4176
HSC	C23-2	R+4	0,6	2,2	1898	4176
HSC	C23-3	R+4	0,6	2,2	1963	4319
HSC	C23-4	R+4	0,6	2,2	2040	4488
HSC	C24-1	R+4	0,6	2,2	1778	3912
HSC	C24-2	R+4	0,6	2,2	1740	3828
HSC	C24-3	R+4	0,6	2,2	1589	3496
HSC	C24-4	R+4	0,6	2,2	1512	3326
Total					50993	112185

EP - Equipements

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
EP	C14-1	R+4	0,6	2,2	1645	3619
EP	C14-2	R+4	0,6	2,2	1873	4120,6
Total					3518	7740

NB: Le lot EP (EPM - C14-3) Parking à étages Municipal est comptabilisé avec les parkings à étages.

AL - Animation et Loisirs

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
AL	C21-2	R+2	0,6	1,5	1500	2250
AL	C22-2	R+2	0,6	1,5	1500	2250
Total					3000	4500



CI – Complexe intégré

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
CI	C11	R+6	0,9	2,95	48284	142438
Total					48284	142438

Parkings à étages

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
P.ET	C5-1	R+8	0,8	7,0	5387	37709
P.ET	C9-2	R+7	0,8	6,2	6524	40449
P.ET	C13-3	R+7	0,8	6,2	5920	36704
P.ET.Mun	C14-3	R+4	0,8	4,0	3327	13308
Total					21158	128170

Eva - Espaces Verts Aménagés (Jardins Publics, squares et parcs)

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos*	Cuf*	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
Eva	Eva 1	R+0	0,01	0,01	2668	27
Eva	Eva 2	R+0	0,01	0,01	629	6
Eva	Eva 3	R+0	0,01	0,01	740	7
Eva	Eva 4	R+0	0,01	0,01	578	6
Eva	Eva 5	R+0	0,01	0,01	711	7
Eva	Eva 6	R+0	0,01	0,01	626	6
Eva	Eva 7	R+0	0,01	0,01	598	6
Eva	Eva 8	R+0	0,01	0,01	671	7
Eva	Eva 9	R+0	0,01	0,01	727	7
Eva	Eva 10	R+0	0,01	0,01	605	6
Eva	Eva 11	R+0	0,01	0,01	655	7
Eva	Eva 12	R+0	0,01	0,01	1600	16
Eva	Eva 13	R+0	0,01	0,01	1512	15
Eva	Eva 14	R+0	0,01	0,01	993	10
Eva	Eva 15	R+0	0,01	0,01	3252	33
Total					16565	166

PP - Places Publiques

Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos*	Cuf*	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
PP	C4-1	-	0,01	0,01	8958	90
PP	C25	-	0,01	0,01	10912	109
PP	C26	-	0,01	0,01	4841	48
Total					24711	247

*Cos et Cuf autorisés pour des constructions en structure légère uniquement.



Affectation	Numéro du Lot	Nombre de Niveaux	Cos	Cuf	Superficie du lot m ²	Somme des planchers m ²
Station Pompage	C7-3	*	*	*	1407	*
Poste Gaz	G1	*	*	*	50	*
Poste Transfo	P1	*	*	*	32	*
Poste Transfo	P2	*	*	*	32	*
Poste Transfo	P3	*	*	*	32	*
Poste Transfo	P4	*	*	*	32	*
Poste Transfo	P5	*	*	*	32	*
Poste Transfo	P6	*	*	*	32	*
Poste Transfo	P7	*	*	*	32	*
Total					1681	*



CHAPITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

D'IMMEUBLES DE BUREAUX ET ACTIVITES –TA

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots comportant des immeubles de bureaux et d'activités. On entend par immeuble de bureaux et d'activités 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 en copropriété 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 de bureaux/activités peuvent également accueillir des commerces et des équipements socio-collectifs privés.

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

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

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

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



Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les constructions à usage tertiaire collectif ou individuel avec possibilité de commerces et/ou de services en rez-de-chaussée ; Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur un seul niveau (Rez-de-chaussée). La mezzanine est considérée comme un niveau ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'hôtels, d'appart-hôtel et de cliniques ;
- Les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement ;
- Les loges gardiens, à condition qu'elles soient strictement réservées au personnel responsable de la surveillance et de l'entretien des bâtiments. Ces loges occuperont une surface maximale de 30 m² et seront implantées à proximité des entrées des immeubles et intégrées aux constructions ;
- les opérations d'ensemble conformément aux dispositions du chapitre XII.

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 ;

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

Le programme peut être monofonctionnel tel que bureaux, services, hôtel, appart-hôtel et clinique.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Accès

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

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot et/ou en sous-sol (garage) à la voie publique est autorisé à raison d'un accès (bateau) par lot.

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée. En cas d'absence d'indication de la position de l'accès sur le plan de lotissement, sa position sera définie en concertation avec les services techniques de la Société ALBUHAIRA INVEST et ce, en tenant compte de l'infrastructure existante.

Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques.

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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



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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie ;
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.

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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1 200 m² et un front minimal de 25 mètres sur au moins une voie.

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

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

Le plan de masses définit :

- Le gabarit-enveloppe du bâtiment (la zone constructible) ;
- Pour les bâtiments accolés, la bande constructible peut atteindre vingt (20) mètres d'épaisseur ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- L'alignement obligatoire en façade s'il est prescrit au niveau du plan de masses sera de R+1. Un retour d'alignement pourra être assuré sur les voies perpendiculaires ;
- Des pans coupés peuvent être autorisés ;
- Au droit de la limite mitoyenne, un alignement sera observé sur une profondeur de construction au moins égale à dix mètres (10 m), sur un linéaire au moins égal à sept mètres (7 m).



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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

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

Le Plan de Masses définit :

- Le gabarit-enveloppe du bâtiment (la zone constructible) ;
- Le ou les retraits minimum obligatoires sur les lots mitoyens ;
- L'alignement obligatoire à l'accolement obligatoire en R+1 sur une profondeur minimale de 10 mètres.

En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à neuf (9) mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de cinq (5) mètres.

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

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

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

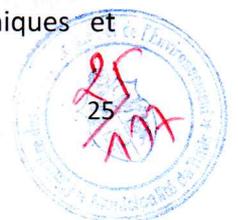
La Hauteur maximale des constructions peut atteindre :

- Trente-six mètres (36 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et huit étages (R + 8) ;
- Quarante-quatre mètres (44 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et dix étages (R + 10).

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

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et



photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Le dossier d'autorisation de bâtir pour les immeubles TA (R+10) doit être soumis à l'avis de l'OACA (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports).

Article 11 : Aspect extérieur

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

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements :

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

➤ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- Les saillies sur la voie et place publiques;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes;
- Les balcons situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles.

➤ Sur la toiture :

Sont autorisés :

- Les voûtes, coupes, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3 m et leur emprise 10 % de la surface de la toiture ;
- Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et



photovoltaïques. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

➤ Sur les espaces libres intérieurs et cours :

Sont autorisées :

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

11.1.3. Mitoyenneté :

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

11.1.4. Traitement des murs-pignons :

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

11.1.5. Traitement des toitures terrasses :

Les toitures terrasses non occupées par des dispositifs techniques devront être végétalisées.

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.

Les teintes sombres sont interdites sur toute l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures), cela pour éviter l'absorption du rayonnement solaire.

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les locaux techniques, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction à l'exception des abris à vélos ;
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. Les escaliers et rampes d'accès à ce niveau devront être dans l'emprise du bâtiment et non dans la zone de retrait de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

11.4. Clôtures

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : fer forgé ou ouvrage à claire voie ;
- Clôture sur les limites séparatives des lots.



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

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur TA un minimum de deux niveaux qui seront destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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

Le stationnement en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

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

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

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté des ministres de l'intérieur et du développement local et de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 30 mai 2003, fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

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

Normes de stationnement

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement: Tableau 2).



Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot...) doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale. Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre suffisant doit être réservé pour chaque arbre.

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

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

- 3,8 pour les immeubles à R +8 ;
- 5 pour les immeubles à R +10.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Un bonus de 5 % de droits à bâtir supplémentaires est octroyé pour les bâtiments qui répondent au minimum aux performances thermiques de classe 2 telles que définies dans les Arrêtés conjoints du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008 et du 1er juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension dans les bâtiments à usage de bureaux ou assimilés et dans les bâtiments à usage résidentiels.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.

Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pour les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.



CHAPITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS

D'IMMEUBLES COLLECTIFS - HC

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots comportant des immeubles d'habitation à usage collectif. 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.

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

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) avec une superficie minimale de 30 m².

Les rez-de-chaussée des lots donnant sur la voie de 44,5 m (Mail) seront obligatoirement affectés à des commerces ou à des petits commerces (CF Plan de Masse) et/ou à des activités d'animation et de loisirs et de services.

Les rez-de-chaussée des lots donnant sur la voie de 39,5 m (Avenue du Lac) seront obligatoirement affectés à des commerces et/ou services de proximité (co-working, fab-lab, professions libérales etc ...).

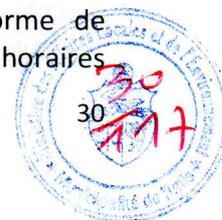
Les rez-de-chaussée des lots donnant sur la place du lac (C21-3 et C22-3) et la place de l'innovation (C3-5, C3-6 et C5-2) seront obligatoirement affectés à des activités de commerce, et/ou d'animation et de loisirs.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

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 ;
- Les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce, d'atelier, de cuisine, d'économat et d'une manière générale comme extension des activités projetées;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires



précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

- Les voies piétonnes figurant au niveau du plan de lotissement sont destinées à l'usage des piétons (servitude de passage). Toutes les formes d'occupation de ces voies sont strictement interdites.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitations collectives avec possibilité de commerces et/ou de services en rez-de-chaussée ; Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur un seul niveau (Rez-de-chaussée). La mezzanine est considérée comme un niveau ;
- Les constructions à usage de bureaux, d'hôtels, d'appart-hôtels et de cliniques ;
- Les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement ;
- Les loges gardiens, à condition qu'elles soient strictement réservées au personnel responsable de la surveillance et de l'entretien des bâtiments. Ces loges occuperont une surface maximale de 30 m² et seront implantées à proximité des entrées des immeubles et intégrées aux constructions ;
- les opérations d'ensemble conformément aux dispositions du chapitre XII.

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 tel que logement, bureaux, service, hôtel, appart-hôtel et clinique.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Accès

Les caractéristiques des accès aux diverses installations doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et d'hygiène en vigueur, dont, notamment, la protection civile, la lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets et le brancardage. Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous-sol (garage) à la voie publique est autorisé à raison d'un accès (bateau) par lot.

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée. En cas d'absence d'indication de la position de l'accès sur le plan de lotissement, sa position sera définie en concertation avec les services techniques de la Société ALBUHAIRA INVEST et ce, en tenant compte de l'infrastructure existante.

Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques.

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



Les voies privées P2 et P3 possédées en copropriété entre les lots C12-1, C12-2 et C12-3 devront faire l'objet d'un règlement de copropriété et d'un plan d'aménagement extérieur joints aux dossiers d'autorisation de construire.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie.
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.

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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1 000 m² et un front minimal de 25 mètres sur au moins une voie.

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

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

Le plan de masses définit :

- Le gabarit-enveloppe du bâtiment (la zone constructible) ;
- Pour les bâtiments accolés, la bande constructible peut atteindre vingt (20) mètres d'épaisseur ;
- La servitude de passage obligatoire des voies piétonnes (publiques ou privées) ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce retrait est traité de deux manières :

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

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



b) Rez-de-chaussée affecté au logement :

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

- L'alignement obligatoire en façade s'il est prescrit au niveau du plan de masses sera de R+1 ;
- Des pans coupés peuvent être autorisés ;
- Au droit de la limite mitoyenne, un alignement sera observé sur une profondeur de construction au moins égale à dix mètres (10 m), sur un linéaire au moins égal à sept mètres (7 m).

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

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

Le Plan de Masses définit :

- Le gabarit-enveloppe du bâtiment (zone constructible) ;
- Le ou les retraits minimum obligatoires sur les lots mitoyens ;
- L'alignement obligatoire à l'accolement obligatoire en R+1 sur une profondeur minimale de 10 mètres.

En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à cinq (5) mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de cinq (5) mètres.

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

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

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.

Pour les lots C12-1, C12-2 et C12-3 situés en face du complexe intégré, le COS peut atteindre soixante dix pour cent (70 %) et ce, dans le but de créer une rue piétonne commerçante du côté du complexe intégré.



Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La Hauteur maximale des constructions peut atteindre :

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

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

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Article 11 : Aspect extérieur

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

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements :

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

- Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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



Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- Les saillies sur la voie et place publiques;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes;
- Les balcons situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles.

➤ Sur la toiture :

Sont autorisés :

- Les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3 m et 10% de la surface de la toiture ;
- Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

➤ Sur les espaces libres intérieurs et cours :

Sont autorisées :

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

11.1.3. Mitoyenneté :

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

11.1.4. Traitement des murs-pignons :

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

11.1.5. Traitement des toitures terrasses :

Les toitures terrasses non occupées par des dispositifs techniques devront être végétalisées.

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.

Les teintes sombres sont interdites sur toute l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures), cela pour éviter l'absorption du rayonnement solaire.

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les locaux techniques, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction à l'exception des abris à vélos ;



- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. Les escaliers d'accès à ce niveau devront être dans l'emprise du bâtiment et non dans la zone de retrait de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

11.4. Clôtures

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

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

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : fer forgé ou ouvrage à claire voie ;
- Clôture sur les limites séparatives des lots.
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : maçonnerie enduite ou fer forgé.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur HC un minimum de deux (2) niveaux pour le HC (R+8) et d'un (1) niveau pour le HC (R+6 et R+4) qui seront destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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

Le stationnement en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

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

Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols.

Les accès aux sous-sols et les sous-sols des lots HC: C12-1, C12-2 et C12-3 peuvent empiéter sur les voies privées possédées en copropriété (P2 et P3) si ces lots se présentent sous la forme d'une opération d'ensemble.

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

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



A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté des ministres de l'intérieur et du développement local et de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 30 mai 2003, fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

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

Normes de stationnement :

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement: tableau 1 pour les lots dont le CUF est inférieur à 3 et tableau 2 pour les lots dont le CUF est supérieur ou égal à 3).

Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot...) doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale. Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre suffisant doit être réservé pour chaque arbre.

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

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

- 2,2 pour les immeubles à R +4 ;
- 2,95 pour les immeubles à R +6 ;
- 3,8 pour les immeubles à R +8.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot.. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Un bonus de 5% de droits à bâtir supplémentaires est octroyé pour les bâtiments qui répondent au minimum aux performances thermiques de classe 2 telles que définies dans les Arrêtés conjoints du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008 et du 1er juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension dans les bâtiments à usage de bureaux ou assimilés et dans les bâtiments à usage résidentiels.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.



Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pou les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.



CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS D'HABITAT SEMI-COLLECTIF (HSC)

VOCATION DES LOTS

Il s'agit de lots comportant des immeubles à dominante d'habitation à usage semi-collectif. On entend par immeuble semi-collectif à usage d'habitation toute construction en ordre groupé comportant plusieurs logements avec un maximum de trois (3) appartements par palier sur une unité foncière commune.

Les logements peuvent avoir un jardin sous la forme d'une jouissance privative.

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 devront recevoir des activités d'animation et de loisirs (autre que le commerce) et ce, exclusivement dans leur Rez-de-chaussée en respectant le COS autorisé.

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 3 étages et plus.

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

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

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



Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitat semi-collectif, avec possibilité de duplex ou triplex ;
- 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 des immeubles et intégrées aux constructions.
- les opérations d'ensemble conformément aux dispositions du chapitre XII.
- Les immeubles semi collectifs (HSC) sont exclusivement destinés à l'usage d'habitation à l'exception des lots donnant directement sur la corniche dont les rez-de-chaussée (uniquement) devront être obligatoirement affectés aux activités d'animation autre que le commerce en respectant le COS autorisé.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Accès

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

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

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée. En cas d'absence d'indication de la position de l'accès sur le plan de lotissement, sa position sera définie en concertation avec les services techniques de la Société ALBUHAIRA INVEST et ce, en tenant compte de l'infrastructure existante.

Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

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



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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1 000 m² et un front minimal de 20 mètres sur au moins une voie.

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

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

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- La servitude de passage obligatoire des voies piétonnes (publiques ou privées) ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

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

b) Rez-de-chaussée affecté au logement :

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

- L'alignement obligatoire en façade s'il est prescrit au niveau du plan de masses sera de R+1.
- Des pans coupés peuvent être autorisés.

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.



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

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

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

Toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à cinq (5) mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de cinq (5) mètres.

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S devra s'inscrire dans la zone constructible définie au niveau du plan masses.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et quatre étages (R + 4) peut atteindre vingt mètres (20 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Article 11 : Aspect extérieur

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

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



11.1. Matériaux de construction et éléments de parement :

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

➤ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- Les saillies sur la voie et place publiques;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes;
- Les balcons situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles.

➤ Sur la toiture :

Sont autorisés :

- Les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3m et 10% de la surface de la toiture.
- Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par des brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

➤ Sur les espaces libres intérieurs et cours :

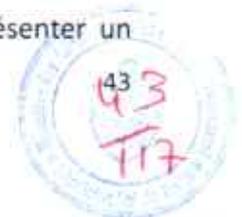
Sont autorisées :

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

11.1.3. Mitoyenneté : Sans Objet

11.1.4. Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un



enduit net et proprement peint ; une plante grimpante peut l'habiller.

11.1.5. Traitement des toitures terrasses :

Les toitures terrasses non occupées par des dispositifs techniques devront être végétalisées.

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.

Les teintes sombres sont interdites sur toute l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures), cela pour éviter l'absorption du rayonnement solaire.

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, des locaux techniques, etc... sont incorporés dans la masse de la construction à l'exception des abris à vélos ;
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. Les escaliers d'accès à ce niveau devront être dans l'emprise du bâtiment et non dans la zone de retrait de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

11.4. Clôtures

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

La clôture est matérialisée par un muret de zéro soixante mètre (0,60 m) de hauteur surmontée éventuellement d'un ouvrage à claire voie de 0,80 m de hauteur et ce, pour le rez-de-chaussée affecté à l'habitation.

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

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : fer forgé ou ouvrage à claire voie ;
- Clôture sur les limites séparatives des lots.
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : maçonnerie enduite ou fer forgé ;



Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur HSC au minimum un (1) niveau qui sera destiné aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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

Le stationnement en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols.

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

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

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté des ministres de l'intérieur et du développement local et de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 30 mai 2003, fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

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

Normes de stationnement :

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement, Tableau 1).



Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot...) doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale. Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre suffisant doit être réservé pour chaque arbre.

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

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 2,2.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Un bonus de 5 % de droits à bâtir supplémentaires est octroyé pour les bâtiments qui répondent au minimum aux performances thermiques de classe 2 telles que définies dans les Arrêtés conjoints du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008 et du 1er juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension dans les bâtiments à usage de bureaux ou assimilés et dans les bâtiments à usage résidentiels.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.

Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pour les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.

CHAPITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS - EP

VOCATION DES LOTS

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

Les équipements publics sont gérés directement ou indirectement par les services de l'Etat ou des collectivités régionales ou locales sur crédit de fonctionnement public. La réalisation et la gestion des équipements publics peuvent être cédées à des privés sous réserve de la préservation de leur vocation.

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots ;
- Les constructions à usage autre que celui d'équipement public ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce et d'atelier ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative ;
- Les voies piétonnes figurant au niveau du plan de lotissement sont destinées à l'usage des piétons (servitude de passage). Toutes les formes d'occupation de ces voies sont strictement interdites.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés :

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



SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Accès

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

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

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée. En cas d'absence d'indication de la position de l'accès sur le plan de lotissement, sa position sera définie en concertation avec les services techniques de la Société ALBUHAIRA INVEST et ce, en tenant compte de l'infrastructure existante.

Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie ;
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.

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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

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



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

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

Le plan de masses définit :

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

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

- L'alignement obligatoire en façade s'il est prescrit au niveau du plan de masses sera de R+1 ;
- Des pans coupés peuvent être autorisés ;
- Au droit de la limite mitoyenne, un alignement sera observé sur une profondeur de construction au moins égale à dix mètres (10 m), sur un linéaire au moins égal à sept mètres (7 m).

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

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

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

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

En cas de non mitoyenneté, toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à cinq (5) mètres.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de cinq (5) mètres.



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

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

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire. Cette disposition ne concerne que les équipements publics relevant des autorités publiques.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et quatre étages (R + 4) peut atteindre vingt mètres (20 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire. Cette disposition ne concerne que les équipements publics relevant des autorités publiques.

Article 11 : Aspect extérieur

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

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parement :

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

11.1.1 Traitement des façades :

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



11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

➤ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- les saillies sur la voie et place publiques;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes;
- Les balcons situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;
- Les auvents protégeant les entrées des immeubles.

➤ Sur la toiture :

Sont autorisés :

- Les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3 m et 10 % de la surface de la toiture ;
- Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

➤ Sur les espaces libres intérieurs et cours :

Sont autorisées :

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

11.1.3. Mitoyenneté :

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

11.1.4. Traitement des murs-pignons :

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

11.1.5. Traitement des toitures terrasses :

Les toitures terrasses non occupées par des dispositifs techniques devront être végétalisées.



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.

Les teintes sombres sont interdites sur toute l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures), cela pour éviter l'absorption du rayonnement solaire.

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, des locaux techniques, etc... sont incorporés dans la masse de la construction à l'exception des abris à vélos ;
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. Les escaliers d'accès à ce niveau devront être dans l'emprise du bâtiment et non dans la zone de retrait de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

11.4. Clôtures

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

La clôture est matérialisée par un muret de zéro soixante mètre (0,60 m) de hauteur surmontée éventuellement d'un ouvrage à claire voie de 0,80 m de hauteur et ce, pour le rez-de-chaussée affecté à l'habitation.

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : fer forgé ou ouvrage à claire voie ;
- Clôture sur les limites séparatives des lots :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : maçonnerie enduite ou fer forgé ;

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur EP le nombre de niveaux nécessaires qui seront destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols.

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

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

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

Normes de stationnement :

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement, Tableau 1).

Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot...) doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale. Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre suffisant doit être réservé pour chaque arbre.



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

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 2,2.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Un bonus de 5 % de droits à bâtir supplémentaires est octroyé pour les bâtiments qui répondent au minimum aux performances thermiques de classe 2 telles que définies dans les Arrêtés conjoints du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008 et du 1^{er} juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension dans les bâtiments à usage de bureaux ou assimilés et dans les bâtiments à usage résidentiels.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.

Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pou les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.

Toutefois, au cas où le programme fonctionnel de l'équipement présente des particularités, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent article sur demande justifiée du service affectataire. Cette disposition ne concerne que les équipements publics relevant des autorités publiques.



CHAPITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS A USAGE ANIMATION ET LOISIRS - AL

VOCATION DES LOTS

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

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

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les constructions destinées aux activités d'animation. Elles comprennent les restaurants, les cafés, salons de thé, et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel, avec des prestations de restauration ;
- Les activités administratives liées à la gestion des activités projetées ;



SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Accès

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

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

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée. En cas d'absence d'indication de la position de l'accès sur le plan de lotissement, sa position sera définie en concertation avec les services techniques de la Société ALBUHAIRA INVEST et ce, en tenant compte de l'infrastructure existante.

Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Des accès exclusivement piétons sont possibles à partir de la place du lac et de la promenade piétonne en front du lac.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie ;
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.

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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 600 m² et un front minimal de 16 mètres sur au moins une voie.



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

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

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- La servitude de passage obligatoire des voies piétonnes (publiques ou privées) ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'espace dégagé par le retrait minimum obligatoire de deux mètres (2 m) est nécessairement dallé, non clôturé et délimité par rapport à la limite de la voie publique par une bordure arasée matérialisant une empreinte au sol.

- L'alignement obligatoire en façade s'il est prescrit au niveau du plan de masses sera de R+1.

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

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

Le Plan de Masses définit :

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

Toute construction devra être implantée à une distance minimum des limites séparatives au moins égale au quart de sa hauteur sans être inférieure à quatre (4) mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de quatre (4) mètres.

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot. La consommation du C.O.S devra s'inscrire dans la zone constructible définie au niveau du plan masse.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.



Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Article 11 : Aspect extérieur

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

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parement :

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

11.1.1 Traitement des façades :

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

11.1.2 Ouvrages en saillie :

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

➤ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

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

Sont autorisés :

- Les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,10 m ;
- les saillies sur la voie et place publiques ;
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes;
- Les balcons situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir;



- Les bow-windows et les ganariya situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir ;
 - Les auvents protégeant les entrées des immeubles.
- Sur la toiture :

Sont autorisés :

- Les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3m et 10% de la surface de la toiture ;
 - Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.
- Sur les espaces libres intérieurs et cours :

Sont autorisées :

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

11.1.3. Traitement des murs-pignons :

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

11.1.4. Traitement des toitures terrasses :

Les toitures terrasses non occupées par des dispositifs techniques devront être végétalisées.

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.

Les teintes sombres sont interdites sur toute l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures), cela pour éviter l'absorption du rayonnement solaire.

11.3. Masse de la construction

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, des locaux techniques, etc ... sont incorporés dans la masse de la construction à l'exception des abris à vélos ;
- Les escaliers extérieurs pour accéder aux étages ou à la terrasse sont interdits ;
- L'utilisation des terrasses en toiture n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité aux raisons d'entretien ;
- La construction d'une cave à demi enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1,20 m) par rapport à la cote trottoir. Les escaliers d'accès à ce niveau devront être dans l'emprise du bâtiment et non dans la zone de retrait de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

11.4. Clôtures



- Clôture à la limite de la voie publique avec retrait obligatoire de deux mètres (2 m) de la construction : ce retrait sera dallé au même niveau que celui de l'espace public et non clôturé.

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : fer forgé ou ouvrage à claire voie ;
- Clôture sur les limites séparatives des lots :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : maçonnerie enduite ou fer forgé.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans le secteur AL au minimum un (1) niveau qui sera destiné aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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

Le stationnement en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols. L'utilisation du sous-sol comme extension des activités projetées est interdite.

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

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

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté des ministres de l'intérieur et du développement local et de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 30 mai 2003, fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

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

Normes de stationnement

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement, Tableau 1).



Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot ...) doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre suffisant doit être réservé pour chaque arbre.

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

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

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Un bonus de 5 % de droits à bâtir supplémentaires est octroyé pour les bâtiments qui répondent au minimum aux performances thermiques de classe 2 telles que définies dans les Arrêtés conjoints du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008 et du 1er juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension dans les bâtiments à usage de bureaux ou assimilés et dans les bâtiments à usage résidentiels.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.

Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pour les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.



CHAPITRE VII :

DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOT AFFECTE A UN COMPLEXE INTEGRÉ - CI

VOCATION DES LOTS

Il s'agit d'un lot d'une surface d'environ 4,82 hectares destiné à recevoir un grand complexe intégré structurant comportant des services, de l'hôtellerie, des activités sportives et culturelles, de l'animation, des expositions, de la restauration et une galerie commerciale.

Pour la galerie commerciale, l'acquéreur doit fournir toutes les autorisations administratives requises.

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées :

- Les constructions à usage de bureaux et d'hôtels ;
- La galerie commerciale sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises ;
- Les constructions destinées aux activités d'animation. Elles comprennent les cinémas, les restaurants, les cafés, salons de thé, et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel et d'exposition ;
- Les constructions des équipements socio-collectifs privés nécessaires aux habitants du lotissement ;
- Les activités administratives liées à la gestion des activités projetées ;
- 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.



SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Accès

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

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement en surface dans le lot ou en sous-sol (garage) à la voie publique est autorisé.

Les bateaux d'accès doivent être réalisés avant l'ouverture du chantier de construction.

La voie privée (P1) possédée en copropriété entre le lot CI et les lots HC (C12-1, C12-2 et C12-3) devra faire l'objet d'un règlement de copropriété et d'un plan d'aménagement extérieur joints au dossier d'autorisation de bâtir.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie ;
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.

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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 20 % de la surface du toit disponible (hors structure légère) pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 10 000 m² et un front minimal de 50 mètres sur au moins une voie.



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

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

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- La servitude de passage obligatoire des voies piétonnes (publiques ou privées) ;
- Le ou les retraits minimums obligatoires de deux (2) mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour le lot du complexe intégré, l'espace dégagé par ce retrait est nécessairement revêtu, non clôturé et délimité par rapport à la limite de la voie publique par une bordure arasée matérialisant une empreinte au sol.

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

Les constructions seront implantées conformément au «Plan de masses du lotissement» document graphique du dossier de Lotissement, qui définit la zone constructible ;

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de cinq (5) mètres.

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder quatre-vingt-dix pour cent (90 %) de la superficie du lot.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et six étages (R + 6) peut atteindre trente-deux mètres (32 m) maximum (s'agissant d'un bâtiment nécessitant des espaces en double hauteur) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir. Pour les constructions réalisées à la limite d'un espace public le niveau 000 est celui de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de 25 mètres.

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.



Pour la composante hôtel, il peut être admis pour des motifs liés à la conception architecturale, un dépassement de trois (3) mètres en structure légère de la hauteur prescrite sous réserve de la préservation du nombre de niveaux. La terrasse aménagée et couverte en structure légère ne sera pas comptabilisée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

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

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parement :

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

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

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

11.3. Occupation des espaces publics et des zones de retraits

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits obligatoires indiquées dans le plan de masse est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour le complexe intégré (CI) le nombre de sous-sols nécessaires qui seront destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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

Le stationnement en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols.



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

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

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté des ministres de l'intérieur et du développement local et de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 30 mai 2003, fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

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

Normes de stationnement

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement, Tableau 1).

Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction et de servitudes de passage doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale. Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre suffisant doit être réservé pour chaque arbre.

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

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 2.95.

La surface hors œuvre cumulée maximale de la composante galerie commerciale, hors animation et loisirs ne pourra dépasser 60 % de la surface hors œuvre maximale autorisée pour le lot.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.

Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pour les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.



CHAPITRE VIII :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX PARKINGS A ETAGES –P.ET ET PARKING A ETAGES MUNICIPAL-P.ET.M

VOCATION DES LOTS

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

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

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

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

Les parkings à étages devront obligatoirement être équipés par des dispositifs de gestion intelligente du stationnement.

L'ascenseur sera obligatoire pour les parkings à étages.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).



SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Le raccordement de la voie privée d'accès aux aires de stationnement à la voie publique est autorisé à raison de deux accès (bateau) par lot.

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée.

Les bateaux d'accès doivent être réalisés avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie ;
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.

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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

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



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

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

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

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots doit respecter neuf mètres (9 m) de retrait au minimum pour le lot en R+8 , huit mètres (8 m) de retrait au minimum pour les lots en R+7 et cinq mètres (5 m) de retrait au minimum pour le lot en R+4.

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

Sans objet.

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximum est fixé à 0,8.

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

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La Hauteur maximale des constructions peut atteindre :

- Trente-six mètres (36 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et huit étages (R + 8) ;
- Trente-deux mètres (32 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et sept étages (R + 7).
- Vingt mètres (20 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir, pour la construction comprenant un maximum d'un rez-de-chaussée et quatre étages (R + 4).

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.



Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Toutefois, les teintes sombres sont interdites sur toute l'enveloppe du bâtiment (façades et toitures), cela pour éviter l'absorption du rayonnement solaire.

Article 12 : Stationnement

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

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

Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

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

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

- 7 pour les parkings à R +8 ;
- 6,2 pour les parkings à R +7.
- 4 pour le parking à R +4.

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

Les structures légères fixes ainsi que les mezzanines sont comptabilisées dans le calcul du Coefficient d'Utilisation Foncière à l'exception des abris à vélos.



CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES AUX ESPACES VERTS - EV

VOCATION DES LOTS

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

- Eva : 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 appropriées pour les loisirs et les jeux.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

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

Les espaces verts aménagés peuvent accueillir des constructions en structure légère à vocation d'animation (Manèges pour enfants, Kiosques à journaux, etc ...).

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

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et Voiries

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

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

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



Article 5 : Surface et front des parcelles

Sans objet.

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

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

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

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

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

Sans objet.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols maximum appliqué à tous les lots espaces verts aménagés est fixé à 0,01.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Seront définis par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Pour les espaces verts aménagés, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 0,01.



CHAPITRE X :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS AFFECTES

AUX PLACES PUBLIQUES - PP

VOCATION DES LOTS

Il s'agit des trois places publiques aménagées :

- La Place de l'Innovation, située au cœur du secteur des affaires représente un espace civique de rassemblement. Elle matérialise l'extrémité du mail central et est un point de convergence des infrastructures de transport (parking, métro, bus). Elle sert également de parvis pour le bâtiment emblématique du lotissement ;
- La Place du Lac qui offre une relation privilégiée avec le lac et qui possède un fort potentiel d'animation. Sa configuration est parfaitement adaptée pour accueillir de nombreuses manifestations ou festivals ;
- La Place des Jardins qui se trouve au débouché de la promenade de la galerie commerciale. C'est une place fermée sur ses trois côtés qui présente une typologie différente des deux autres, plus introvertie et en retrait des axes et flux principaux.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

- Toute forme d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des places publiques et leur vocation récréative et d'agrément du lotissement ;

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- La construction est interdite sur les places publiques à l'exception des constructions nécessaires à la gestion des réseaux d'infrastructures (Postes de transformation électrique STEG, Station de pompage, etc ...).
- Les places publiques peuvent accueillir des constructions en structure légère à vocation commerciale (Kiosques à journaux, etc ...) et d'animation (Manèges pour enfants, etc ...) dans le cadre de l'occupation provisoire du domaine public communal.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et Voiries

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

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

Article 5 : Surface et front des parcelles

Sans objet.



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

Sera définis par le plan d'aménagement paysager.

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

Sera définis par le plan d'aménagement paysager.

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

Sera définis par le plan d'aménagement paysager.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols maximum appliqué aux places est fixé à 0,01.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Article 11 : Aspect extérieur

Sera définis par le plan d'aménagement paysager.

Article 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Seront définis par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximum appliqué aux Places est fixé à 0,01.



CHAPITRE XI :

DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOT AFFECTE

AU BATIMENT EMBLEMATIQUE - BE

VOCATION DU LOT

Il s'agit d'un lot affecté à un bâtiment emblématique qui a pour ambition de devenir le repère et le symbole du lotissement. Cette ambition devra se traduire au niveau de l'architecture du bâtiment mais également à travers les fonctions qu'il abrite.

Il devra obligatoirement faire l'objet d'un **concours d'idée national ou international** et abriter au minimum sur ses deux premiers niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) un musée ou autre activité culturelle ouverte au public.

Le bâtiment emblématique devra répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdites :

- Toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation du lot ;
- Les constructions à usage de logements ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce, d'atelier et de manière générale comme extension des activités projetées ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'équipements ouverts au public ;
- Les constructions à usage de bureaux
- Les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments ;
- Les constructions à caractère privé des équipements socio-collectifs à usage public. Ces équipements seront soumis à la législation en vigueur.



SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Accès

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

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

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée. En cas d'absence d'indication de la position de l'accès sur le plan de lotissement, sa position sera définie en concertation avec les services techniques de la Société ALBUHAIRA INVEST et ce, en tenant compte de l'infrastructure existante.

Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques. Le bateau d'accès doit être réalisé avant l'ouverture du chantier de construction.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie ;
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.

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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 3 000 m² et un front minimal de 40 mètres sur au moins une voie.



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

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

Le plan de masses définit :

- La zone constructible ;
- Le ou les retraits obligatoires de deux mètres (2 m) par rapport aux voies et places publiques.

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

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

Sans Objet.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de cinq (5) mètres.

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

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) peut atteindre quatre-vingt pour cent (80 %) de la superficie du lot si le rez-de-chaussée est affecté à une activité cadrant avec la vocation du lot nécessitant un développement au niveau du rez-de-chaussée.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont



l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Le dossier d'autorisation de bâtir doit être obligatoirement soumis à l'avis de l'OACA (Office de l'Aviation et des Aeroports)

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage.

Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc ...) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parement :

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

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

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

11.3. Occupation des espaces publics et des zones de retraits

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires.

11.4. Clôtures : Sans Objet.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour le lot BE un minimum de deux niveaux qui seront destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques.

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

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

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble du lot à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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



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

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

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

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté des ministres de l'intérieur et du développement local et de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 30 mai 2003, fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

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

Normes de stationnement :

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement, Tableau 2).

Pour les surfaces dédiées à la composante culturelle, le nombre de places de stationnement à réaliser sera de 2 places pour 100 m² de SHO de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot ...) doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale. Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre suffisant doit être réservé pour chaque arbre.

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

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

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Un bonus de 5 % de droits à bâtir supplémentaires est octroyé pour les bâtiments qui répondent au minimum aux performances thermiques de classe 2 telles que définies dans les Arrêtés conjoints du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises.



du 23 juillet 2008 et du 1er juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension dans les bâtiments à usage de bureaux ou assimilés et dans les bâtiments à usage résidentiels.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.

Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pou les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.



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

VOCATION DES LOTS

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

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

Les projets de construction devront répondre aux exigences techniques mentionnées dans l'article 35 du titre IV du présent cahier des charges.

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

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

SECTION I – UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

- Le changement de vocation des lots ;
- Les activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de la tranquillité publique ;
- Les opérations de lotissement des parcelles remembrées ;
- L'utilisation des dépendances et des sous-sols pour les activités de logement, de bureau, de commerce, d'atelier et de manière générale comme extension des activités projetées ;
- L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires sans donner lieu à toute forme de constructions même en structure légère. L'occupation provisoire suivant les horaires précis sera soumise à l'obtention d'une autorisation administrative ;
- Les voies piétonnes figurant au niveau du plan de lotissement sont destinées à l'usage exclusif des piétons (servitude de passage). Toutes les formes d'occupation de ces voies sont strictement interdites.

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

Les opérations d'ensemble sont autorisées dans toutes les zones entre les lots HC, HSC et TA.

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

- La superficie minimale des lots (de même vocation ou de vocations différentes) après remembrement : 4 000 m² ;

ou :

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



Adaptation des clauses réglementaires

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

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

Droit de jouissance

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

Le lotissement des parcelles remembrées est strictement interdit.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

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

La position de l'accès à chaque lot est indiquée sur le plan de masses du lotissement. Celle-ci devra obligatoirement être respectée. En cas d'absence d'indication de la position de l'accès sur le plan de lotissement, sa position sera définie en concertation avec les services techniques de la Société ALBUHAIRA INVEST et ce, en tenant compte de l'infrastructure existante.

Un second accès ne sera autorisé que sur justifications techniques.

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

- réseau d'alimentation en eau potable ;
- réseau d'assainissement des eaux usées ;
- réseau de drainage des eaux pluviales ;
- réseau d'alimentation en électricité ;
- réseau d'alimentation en gaz ;
- réseau de téléphonie ;
- réseaux thermiques lorsqu'ils existent.



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

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

L'acquéreur devra prévoir un système de récupération et stockage des eaux de pluie pour satisfaire en partie les besoins des parties communes (arrosage, nettoyage, sanitaires etc ...).

L'acquéreur a l'obligation de laisser 30 % de la surface du toit disponible pour la production solaire (thermique ou photovoltaïque).

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Cf. Article 2, alinéa 1.

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

L'implantation de la construction doit respecter :

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

Toutefois, pour des raisons de conception architecturale et de fonctionnalité, il peut être admis de déroger à l'alignement obligatoire prescrit au niveau du plan masse.

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

Dans le but de préservation des réseaux d'infrastructure des lotissements et avant de commencer les travaux du sous-sol, l'acquéreur sera tenu de fournir aux services techniques de la société Alburaira Invest une solution technique approuvée par un bureau de contrôle concernant le blindage de la limite de son lot avec l'espace public.

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées avec un minimum de cinq (5) mètres.

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

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

Toutefois la consommation du COS au rez-de-chaussée peut s'inscrire en dehors de la zone constructible prescrite au niveau du plan masse sous réserve de respecter les retraits par rapport à la voirie et les voisins et les alignements obligatoires.

Les structures légères fixes sont comptabilisées dans le calcul du COS à l'exception des abris à vélos.



Toutefois, pour les opérations d'ensemble projetées dans les secteurs TA et HC sur des ilots délimités par des espaces publics sur tous les côtés, le coefficient d'occupation du sol (COS) peut atteindre 70 % pour les bâtiments dont le rez-de-chaussée sera affecté à des activités autres que le commerce.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).

Les dispositifs producteurs d'énergie, tels que les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques n'entrent pas en compte dans la limite de hauteur des constructions. Toutefois leur traitement doit être en harmonie avec l'architecture des bâtiments ou alors dissimulés par de brises vues dont la hauteur ne pourra dépasser 2 m et dont l'implantation devra être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades.

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur de la construction est laissé à la libre expression de l'architecte et au choix du maître de l'ouvrage.

Toutefois, les immeubles implantés sur un même lot doivent présenter une homogénéité architecturale (volumétrie, choix des matériaux, toitures, traitement et couleurs des façades, etc ...) et être en cohérence avec les autres constructions prévues dans le lotissement.

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parement :

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

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

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

11.3. Occupation des espaces publics et des zones de retraits

L'occupation des trottoirs, des places, des rues piétonnes et de l'espace public d'une manière générale et des zones de retraits est strictement interdite. Ne peuvent être autorisées que les occupations provisoires.



11.4. Clôtures

- Clôture entre bâtiments à l'alignement de la façade :
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : fer forgé ou ouvrage à claire voie ;
- Clôture sur les limites séparatives des lots.
 - hauteur unique : deux mètres (2 m) mesurée par rapport à la cote trottoir ;
 - technique de construction : maçonnerie enduite ou fer forgé.

Article 12 : Stationnement

Il est obligatoire d'édifier pour chaque construction dans les opérations d'ensemble le nombre de sous-sols nécessaires qui seront destinés aux stationnements des véhicules. Aucune limite n'est fixée à la partie enterrée dont la construction ne dépend que des normes de la mécanique des sols et des conditions géotechniques. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La construction de parking sous terrains est autorisée sur l'ensemble de la parcelle à l'exception des zones de retrait obligatoire par rapport aux espaces publics.

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

Les sous-sols seront destinés principalement pour le stationnement des véhicules. Il est admis d'aménager des locaux techniques dans les sous-sols.

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

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

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (Cf. Arrêté des ministres de l'intérieur et du développement local et de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 30 mai 2003, fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport).

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

Normes de stationnement

A raison de 2,5 m x 5 m + dégagement de 6 m par véhicule particulier, les aires de stationnement répondront aux exigences données en annexe (Annexe 1: normes de stationnement, Tableau 1 pour les opérations dont le CUF est inférieur à 3 et tableau 2 pour les opérations dont le CUF est supérieur ou égal à 3).



Article 13 : Espaces libres et plantations

Le dossier de permis de bâtir devra être obligatoirement accompagné par un plan d'aménagement des espaces extérieurs (y compris les espaces plantés) et d'un descriptif des aménagements proposés.

50 % au moins des espaces libres de toute construction (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot...) doivent être traités en espaces verts et plantés.

Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,50 mètre d'épaisseur de terre végétale. Chaque lot doit prévoir au moins 2 arbres à haute tige en pleine terre. Afin de permettre leur viabilité et développement racinaire, un volume de terre d'au moins 6 m³ doit être réservé pour chaque arbre.

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

Le C.U.F des opérations d'ensemble reste identique au CUF appliqué à chaque lot initial avec une augmentation de 5%.

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvre des planchers à la surface du lot. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

Un bonus de 5 % de droits à bâtir supplémentaires est octroyé pour les bâtiments qui répondent au minimum aux performances thermiques de classe 2 telles que définies dans les Arrêtés conjoints du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008 et du 1^{er} juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension dans les bâtiments à usage de bureaux ou assimilés et dans les bâtiments à usage résidentiels.

Sont comptabilisés dans le calcul du CUF, les garages et caves dont la moitié du volume est au dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à (+1.20) un mètre vingt par rapport à la côte trottoir, les mezzanines et tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), les circulations horizontales (couloirs, galeries), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou opaque à l'exception des abris vélos.

Les bonus de droit de bâtir supplémentaires octroyés pour les bâtiments répondant aux performances énergétiques de classe 2 ne seront pas pris en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement.



Annexes

Annexe 1 - Normes de stationnement

Pour toute construction, telle que hôtel, clinique, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, 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.

La galerie commerciale sera soumise à la législation en vigueur en matière de normes de stationnement.

Chaque opération doit être accompagnée par la réalisation de places pour stationnement pour vélos suivant la norme suivante:

- 1 place par logement
- 1 place pour 100m² de bureaux
- 2% du nombre de places de stationnement pour les commerces et activités
- 2% du nombre de places de stationnement pour les parkings à étages

Celles-ci doivent être abritées et sécurisées et d'un accès facile pour un usage quotidien.



Annexes

Annexe 1 - Normes de stationnement (Tableau 1)

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Total
Résidentiel			
pour les logements de moins de 150m ² de SHO	1	0,5	1,5
pour les logements de plus de 150m ² de SHO	1	1	2
Bureaux, services, sièges de sociétés et agences bancaires ou d'assurances pour 100m² de SHO	1	2	3
Commerce			
pour 100 m ² de surface commerciale la surface commerciale = 70% du SHO	1	2	3
Equipement public (Administrations publiques)			
pour 100 m ² de SHO	0,5	0,5	1
Etablissement éducatif (Scolaires et universitaires)			
Etablissements primaires			
pour 1 salle de classe	1	Néant	1
Etablissements secondaires			
pour 1 salle de classe	2	Néant	2
Etablissements d'enseignement supérieur			
pour 100 places d'amphithéâtre	10	10	20
Cliniques et laboratoires			
pour 100 m ² de SHO	1	1,5	2,5
Hôtels, Activités d'animation et de loisirs, restaurants et locaux assimilés			
pour 100 m ² de SHO	1	2	3
Salles à usage d'audition, de spectacles et de conférence ou à usage multiple			
pour 20 places assises	1	10	11



Annexes

Annexe 1 - Normes de stationnement (Tableau 2)

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Sièges Administration Publiques (pour 100 m ² de planchers H.O.)	0,5	0,5	Néant	1
Sièges de Banques & établissements financiers (pour 100 m ² de planchers H.O.)	0,75	0,75	1,5	3
Autres bureaux, <u>sièges de sociétés</u> , établissements industriels, artisanaux et hôteliers (pour 100 m ² de planchers H.O.)	0,5	1	1,5	3
Hôpitaux (pour 100 m ² de planchers H.O.)	0,5	0,5	1	2
Hôpitaux et cliniques privés (pour 100 m ² de planchers H.O.)	1	1,5	1,5	4
Habitations				
pour les logements de moins de 150m ²	1	0,5	Néant	1,5
pour les logements de plus de 150m ²	1	1	Néant	2
Commerces et services				
Commerces et agences bancaires ou d'assurances (pour 100 m ² de planchers H.O.)	1	2	3	6
Salles à usage d'audition, de spectacle et de conférence ou à usage multiple (pour 10m ² du 1/3 de plancher HO)	1	10	1	12
Restaurants et locaux assimilés (pour 100 m ² de planchers H.O.)	1	2	3	6
Equipement et complexes sportifs				
Stades (pour 20 places assises)	Néant	1	Néant	1
Etablissements scolaires et universitaires				
établissements primaires (par salle de classe)	1	Néant	Néant	1
établissements secondaires (par salle de classe)	2	1	Néant	3
établissements d'enseignement supérieur (pour 100 places d'amphithéâtre)	2	8	Néant	10
Usage industriel				
Etablissements industriels et petits métiers (pour 10 emplois)	1	1	Néant	2



Annexe 2 "Gestion des déchets"

Le mode de gestion des déchets est différencié suivant l'activité et la taille des bâtiments. La taille des locaux poubelles est donc variable suivant les lots et doit répondre aux surfaces et caractéristiques définies ci-après.

Mode 1 : Applicable aux bâtiments d'Habitat collectif et semi-collectif et bâtiment emblématique de type ERP / IGH :

La collecte sélective des déchets est effectuée pour **2 types** de déchets :

- **Déchets Ménagers et assimilés Valorisables** : Plastiques, Métaux, Papier/Carton, etc ... ;
- **Déchets Ménagers et assimilés Non-Valorisables** : toutes les autres fractions de déchets.

La collecte sélective se fera dans un espace fermé dédié à la gestion des déchets spécifique à chaque lot ; la dimension de ce local varie selon la taille du lot/bâtiment.

3 dimensions de locaux en fonction de la taille du lot/bâtiment, pour les Déchets Valorisables et les Déchets Non-Valorisables sont définies comme suit :

- Type A = contient 2 Containers (2x1) de 1 000/770 l sur 4 roues ;
- Type B = contient 4 Containers (2x2) de 1 000/770 l sur 4 roues ;
- Type C = contient 8 Containers (2x4) de 1 000 l sur 4 roues.

Les surfaces des locaux poubelles se présentent comme suit :

- Type A = 8 m² ;
- Type B = 12 m² ;
- Type C = 20 m².

Pour les Établissements Recevant le Public (**ERP**) et les Immeubles de Grande Hauteur (**IGH**), ces instructions doivent être conformes aux exigences réglementaires spécifiques à ce type de bâtiment.

Mode 2 : Applicable aux activités commerciales, de restauration et galeries commerciales en Rez-de-Chaussée des parkings silos et lots « Animation et loisirs » :

La collecte sélective est effectuée en Porte-à-porte pour **3 types** de déchets :

- **Bio-déchets** : la fraction organique des déchets issus de la restauration, restes alimentaires ; les bio-déchets ne seront collectés séparément que pour les activités de restauration dont les quantités produites génèrent plusieurs nuisances, particulièrement en termes d'odeurs et de maîtrise des vecteurs ;
- **Déchets Ménagers et assimilés Valorisables** : Plastiques, Métaux, Papier/Carton, etc ... ;
- **Déchets Ménagers et assimilés Non-Valorisables** : toutes les autres fractions de déchets.

La collecte sélective se fera dans un espace fermé dédié à la gestion des déchets spécifique à chaque lot ; avec toutefois, la possibilité alternative de partage des locaux entre résidences mitoyennes. La dimension de ce local varie selon la taille du lot/bâtiment.

Les 2 dimensions de locaux en fonction de la taille du lot/bâtiment se présentent comme suit :

- Type A' = 3 Containers sur roues (3x1) de 1 000/770/360 l ;
- Type B' = 6 Containers sur roues (3x2) de 1 000/770/360 l.



La dimension du Local Déchets est basée sur l'encombrement de trois containers, qui est de $4,5 \text{ m}^2 \approx (3,0 \text{ m} \times 1,5 \text{ m})$; à cette superficie, il faut ajouter les besoins pour la circulation et la manipulation des unités ainsi que les superficies nécessaires aux Éco-points et la zone de lavage dédiée spécifiquement pour le container des bio-déchets. Les bio-déchets étant pondéreux, pour faciliter le déplacement et la manipulation des containers par l'opérateur, il ne faut pas prévoir de grands containers mais des containers moyens de 360 l.

Pour les Bio-déchets, il faut opter pour des conteneurs de 360 l sur 4 roues.

Les surfaces des locaux poubelles se présentent comme suit :

- Type A' = 10 m^2 ;
- Type B' = 15 m^2 .

Mode 3 : Modes de gestion spécifique, applicables aux Parkings Silos et Parkings souterrains, aux Équipements Publics, au Complexe intégré et à la Station de pompage :

La collecte en porte-à-porte se fera sur la base d'une collecte sélective pour **2 types de déchets ou plus**, applicable à chacune des composantes du lotissement. 4 dimensions de locaux en fonction de la taille du lot/bâtiment, pour les Déchets Valorisables et les Déchets Non-Valorisables, sont définies comme suit :

- ✓ Type A'' = concerne le complexe intégré ;
- ✓ Type B'' = concerne les équipements publics ;
- ✓ Type C'' = concerne les parkings à étages ;
- ✓ Type D'' = concerne la station de pompage des eaux usées (lot SP).

Type A'' Complexe intégré :

Pour les activités de restauration et d'hôtellerie, la gestion des déchets se fera selon le Mode 2 ; avec une collecte sélective à trois (03) types de déchets.

Pour les activités commerciales et vue l'importance des déchets d'emballage et les enjeux liés à leur valorisation, les déchets produits sont confiés en gestion autonome au Promoteur qui a obligation de mise en place d'un système de valorisation des déchets d'emballage.

Type B'' Équipements publics :

La gestion des déchets pour les équipements publics se fera selon le Mode 1 sauf dans le cas de création d'un établissement public de santé dont la gestion des déchets doit être conforme à la réglementation en vigueur en matière de Déchets d'Activités de Soins à Risques infectieux (**DASRI**).

Type C'' Parkings à étages :

Ne pas placer de sacs poubelles ou de conteneurs à déchets dans les zones des parkings pour pallier à tout risque associé aux incendies. La gestion (collecte, stockage et enlèvement) des déchets se fait obligatoirement à l'entrée des parkings. Aucune spécification de tri sélectif n'est envisagée.

Type D'' Station de pompage :

L'exploitation d'une station de pompage des eaux usées génère des déchets composés essentiellement par des « refus de dégrillage » ; ces déchets présentent des risques de nuisances olfactives ; leur gestion passe par du chaulage régulier. Les déchets seront placés dans une benne étanche ou un caisson pour camion Ampliroll d'une capacité de l'ordre de $6 \text{ à } 10 \text{ m}^3$ nécessitant une superficie de 25 m^2 environ pour le stockage et la manipulation du caisson.

Exigences pour le local poubelles :

- ✓ Porte intérieure du Local Déchets dotée d'un coupe-feu ;
- ✓ Ventilation/Extracteur ;
- ✓ Robinet d'Incendie Armé / Extincteurs ;
- ✓ Aire de lavage avec un point d'eau et une évacuation ;
- ✓ Porte extérieure sur voirie : porte métallique anti-intrusion extérieure;
- ✓ Dégagement jusqu'au point de ramassage sur voirie publique.



Composantes du Lotissement C		Spatialisation des modes de gestion par type de constructions et d'activités :											
		MODE 1			MODE 2			MODE 3					
		Type A 8 m ²	Type B 12 m ²	Type C 20 m ²	Type A' 10 m ²	Type B' 15 m ²	Type A'' Min 60 m ²	Type B'' Selon activités	Type C'' 0 m ²	Type D'' 25 m ²			
HC: Habitat Collectif Usage Polyfonctionnel R+4	RdC	X			X								
HC: Habitat Collectif Usage Polyfonctionnel R+6	RdC		X			X							
HC: Habitat Collectif Usage Polyfonctionnel R+8	RdC			X		X							
HSC: Habitat Semi-Collectif R+4	RdC	X			X								
TA: Bureaux / Activités de Service R+8	RdC		X			X							
TA: Bureaux / Activités de Service R+10	RdC			X		X							
AL: Animations & Loisirs R+2	RdC				X								
CI: Complexe Intégré R+6	RdC						X						
EP: Équipements Publics R+4	RdC									X			
P.ét.: Parking à étages R+7 & R+8	RdC				X							X	
BE: Bâtiment Emblématique R+10	RdC			X					X				
SP: Station de pompage	RdC												X

NB: Le MODE 2 n'est appliqué qu'en présence de l'activité restauration.



Annexe 3

Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu la constitution,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié et complété par les textes subséquents notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,

Vu le décret Présidentiel n° 2016-107 du 27 août 2016, portant nomination du chef du gouvernement et de ses membres,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-43 du 17 mars 2017, portant nomination de deux membres du gouvernement,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-124 du 12 septembre 2017, portant nomination de membres du gouvernement,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-247 du 25 novembre 2017, portant nomination de membres du gouvernement,

Vu le décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation des règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la composition et les modalités de fonctionnement des commissions techniques des lotissements,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

Arrête :

Article premier - Un dernier tiret est ajouté au point b de l'article premier de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation mentionnée ci-dessus, comme suit :

Article premier - point « b » dernier tiret :

Les mesures prises dans le projet de lotissement visant la rationalisation de l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales, l'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables conformément à la législation en vigueur.



Art. 2 - Sont abrogées les dispositions du premier et du deuxième paragraphe du point « i » de l'article premier de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation, mentionné ci-dessus, et remplacées comme suit :

- l'article premier - point « i » - premier paragraphe (nouveau) :

Un cahier des charges du lotissement fixant les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement et les mesures prises visant la rationalisation de l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales, l'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables conformément à la législation en vigueur.

- l'article premier - point « i » - deuxième paragraphe (nouveau) :

Le cahier des charges comporte également :

- un règlement d'urbanisme opposable au tiers, ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

- les mesures prises visant la rationalisation de l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales, l'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

Art. 3 - Sont ajoutés au cahier de charges type annexé à l'arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation, ci-dessus mentionné, les dispositions suivantes :

II- description générale du lotissement - Tirez 11 :

Les mesures prises visant la rationalisation de l'utilisation de l'eau, la collecte des eaux pluviales et l'économie d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables conformément à la législation en vigueur.

Article 4 - dernier tiret :

Vu le décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation des règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.

Art. 4 - Sont abrogées les dispositions du paragraphe 2 de l'article premier du cahier de charges type annexé à l'arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissements y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation mentionné ci-dessus, et remplacé comme suit :

Article premier – deuxième (nouveau) :

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

Art. 5 - Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 février 2018.

*Le ministre de l'équipement, de l'habitat
et de l'aménagement du territoire*

Mohamed Salah Arfaoui

Vu

Le Chef du Gouvernement

Youssef Chahed



Annexe 4

**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT,
DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

Décret n° 2006-1467 du 30 mai 2006, fixant les normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées à l'intérieur des bâtiments publics, des espaces, des équipements collectifs, des complexes d'habitation et des bâtiments privés ouverts au public (1).

Le Président de la République,

Sur proposition de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu la loi d'orientation n° 2005-83 du 15 août 2005, relative à la promotion et à la protection des personnes handicapées et notamment ses articles 12 et 13,

Vu le décret n° 74-93 du 15 février 1974, fixant les attributions du ministère de l'équipement, tel qu'il a été complété par le décret n° 92-248 du 3 février 1992,

Vu le décret n° 88-1413 du 22 juillet 1988, portant organisation du ministère de l'équipement et de l'habitat, tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 92-249 du 3 février 1992,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 8 octobre 1991, fixant les dispositions techniques particulières facilitant l'accessibilité des bâtiments civils des personnes handicapés et à mobilité réduite,

(1) L'annexe est publiée en une édition spéciale.



Vu l'avis du ministre de l'intérieur et du développement local,

Vu l'avis du ministre du transport,

Vu l'avis du ministre des affaires sociales, de la solidarité et des Tunisiens à l'étranger,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décète :

CHAPITRE I

Dispositions générales

Article premier. - Le présent décret fixe les normes techniques d'accessibilité destinées à faciliter le déplacement des personnes handicapées aux établissements recevant du public et aux installations ouvertes au public, à la voie publique et aux bâtiments d'habitation collectifs.

Art 2. - Les personnes handicapées se répartissent selon les dispositions de l'article 2 de la loi d'orientation n° 2005-83 susvisée en 2 catégories :

*** Les handicapés moteurs :**

- les utilisateurs de fauteuil roulant,
- les personnes à mobilité réduite.

*** les handicapés sensoriels :**

- les personnes aveugles et mal voyantes,
- les personnes sourdes et mal entendantes.

Art 3. - Est réputé accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite, tout bâtiment, établissement ou installation, offrant à ces personnes la possibilité, dans des conditions normales de fonctionnement, de pénétrer dans ces lieux, d'y circuler aisément, de bénéficier de toutes les prestations offertes et de la fonctionnalité en vue desquelles ce bâtiment ou cette installation a été conçu.

CHAPITRE II

La signalisation

Art 4. - Au sens du présent décret, la signalisation est tout dispositif fournissant à l'usager des informations, des indications de sécurité, lui permettant de cheminer et de s'orienter aisément.

Art. 5. - Les symboles internationaux d'accessibilité doivent être utilisés pour signaler les aménagements spécifiques aux personnes handicapées et à mobilité réduite lorsque ces aménagements ne sont pas facilement repérables.

Les symboles conventionnels de signalisation doivent respecter les aspects relatifs à la taille de l'affiche, la hauteur de l'affichage, la nature du caractère de l'écriture, la couleur contrastée, l'éclairage de l'enseigne tels prévus par l'annexe ci-jointe.

CHAPITRE III

Les voies

Art. 6. - Un tronçon de voie publique est réputé accessible aux personnes handicapées et à mobilité réduite lorsqu'un cheminement praticable par les fauteuils roulants, aménagés sur tous les trottoirs et passages piétonniers, donnent accès à toutes les installations recevant du public, aux établissements ouverts au public et aux bâtiments d'habitation collectifs desservis par ce tronçon.

Art. 7. - L'obligation de l'application des dispositions du présent chapitre distingue entre les voies en agglomération et celles hors agglomération.

L'identification des voies en agglomération nécessite la référence aux panneaux réglementaires d'agglomération.

Pour les voies situées hors agglomération, la mise en accessibilité est limitée aux prescriptions relatives aux :

- aménagements de zones d'arrêt et de stationnement,
- postes d'appel d'urgence,
- emplacement d'arrêt de transports en commun.

Art. 8. - L'application des dispositions de l'article 6 concerne la voie publique lors de :

- la réalisation des voies nouvelles,
- travaux ayant pour effet de modifier la structure de la voie existante ou son assiette,
- travaux de réfection des trottoirs,
- la création de places de stationnement, d'arrêts de véhicules de transports en commun et de postes d'appel d'urgence.

Art. 9. - Les prescriptions techniques relatives aux aménagements destinés à assurer l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite des voies publiques concernent essentiellement les points suivants :

- les cheminements,
- les trottoirs,
- les traversées de chaussées matérialisées,
- les dispositifs de franchissement de niveaux,
- les aires de stationnement,
- les feux de signalisation,
- les postes d'appel d'urgence,
- les emplacements d'arrêt d'un véhicule de transport collectif.

Art. 10. - L'obligation générale de mise en conformité s'appliquera à la voie publique existante concernée durant une période transitoire de 3 ans à partir de la date de l'entrée en vigueur du présent décret. Au cours de cette période, ces dispositions ne seront applicables qu'en cas de travaux prévus par l'article 8 de ce décret.

Art. 11. - Dans le cas d'impossibilité ou difficulté technique constatées par l'autorité administrative compétente de respecter les prescriptions techniques relatives à l'accessibilité des personnes handicapées et à mobilité réduite en matière d'accessibilité de la voie publique, il est nécessaire d'étudier avec les autorités compétentes les diverses possibilités, le cas échéant, une dérogation sera accordée au cas par cas.

CHAPITRE IV

Les cheminements

Art. 12. - Les dispositions générales relatives à la conception et à l'aménagement des cheminements et des parcours piétonniers doivent être respectées, afin de permettre aux personnes handicapées et à mobilité réduite de les emprunter, compte tenu de leurs aptitudes.



Art. 13. - Les dispositions concernant les cheminements sont applicables dans les cas suivants :

- lors de la création de sites neufs,
- lors de travaux d'adaptation (réhabilitation, réaménagement, amélioration ...) de sites existants.

Art. 14.- Les sites concernés par l'application des dispositions de l'article 13 susvisé sont les lieux existants pouvant comporter des difficultés de cheminement sont :

- les trottoirs,
- les zones piétonnes,
- les zones comportant des différences de niveaux,
- les zones de travaux.

Art. 15. - Les conditions à respecter lors de la conception et de l'aménagement d'un site concernent les éléments suivants :

- les sols,
- la pente,
- le devers,
- le ressaut,
- la largeur utile de cheminement,
- la hauteur utile de cheminement,
- l'aire de manœuvre,
- Le changement de direction.

Art. 16. - Les conditions d'aménagement des cheminements et des parcours piétonniers sont :

- les éléments d'aménagement,
- le mobilier urbain,
- la signalétique.

CHAPITRE V

Les circulations verticales

Art. 17. - Les dispositions relatives aux conditions d'accessibilité, de distributions et de circulation d'un niveau à un autre doivent permettre le cheminement des personnes handicapées et à mobilité réduite.

Un équipement est jugé praticable par des personnes handicapées et à mobilité réduite lorsque ses caractéristiques permettent son utilisation par une personne handicapée en fauteuil roulant.

Art. 18. - Un ascenseur est considéré comme praticable par des personnes handicapées et à mobilité réduite lorsque ses caractéristiques permettent son utilisation par une personne handicapée en fauteuil roulant. Cet ascenseur doit être accessible par un cheminement praticable.

Les ascenseurs sont obligatoires dans les lieux suivants :

- les bâtiments d'habitation collectifs à partir du 5^{ème} niveau (R+4),
- les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public au cas où le bâtiment peut recevoir cinquante personnes ou plus au niveau supérieur ou inférieur,
- les établissements dont certaines prestations ne peuvent être offertes au rez-de-chaussée.

Art. 19. - Un escalier ne constitue pas un cheminement praticable par les personnes en fauteuil roulant. Par ailleurs, il est indispensable, lorsqu'il n'existe pas d'ascenseur, d'en faciliter l'accès à des personnes ayant des difficultés de déambulation ou en fauteuil roulant.

Art. 20. - Les appareils élévateurs et les escaliers mécaniques doivent être conformes aux prescriptions en vigueur et permettre :

- l'acheminement simultané d'une personne handicapée en fauteuil roulant et de son accompagnateur éventuel,
- l'utilisation en libre service par la personne handicapée elle-même.

CHAPITRE VI

Bâtiments d'habitation collectifs neufs

Art. 21. - Doivent être accessibles, par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées et à mobilité réduite, les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les logements adaptés aux personnes handicapées et à mobilité réduite situés dans ces bâtiments, les ascenseurs, les locaux collectifs affectés aux ensembles résidentiels et une partie des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs.

Art. 22. - Les dispositions techniques prévues par l'annexe ci-jointe permettent l'accessibilité aux bâtiments d'habitation collectifs sont applicables :

- aux bâtiments d'habitation collectifs neufs comportant une superposition de logements, quel que soit son type, son financement, sa vocation et son fonctionnement. Ces dispositions concernent l'accessibilité des parties communes, les cheminements, les accès des espaces collectifs et le stationnement,

- aux logements destinés aux personnes handicapées et à mobilité réduite et leur différents espaces aménagés en conséquence. Ces dispositions relatives à l'aménagement intérieur des logements sont applicables à la demande des familles d'handicapés, de l'handicapé lui-même ou de l'association des handicapés suite à une demande adressée au près des autorités compétentes.

Art. 23. - Les circulations et les accès des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs doivent permettre le passage des personnes handicapées et à mobilité réduite.

Les logements adaptés aux besoins particuliers des personnes handicapées et à mobilité réduite doivent être conçus de façon à permettre l'utilisation au moins de la cuisine, du séjour, de la chambre, de la salle d'eau et du cabinet d'aisance.

Art. 24. - Les places de stationnements accessibles aux personnes handicapées et à mobilité réduite circulant en fauteuil roulant doivent être adaptées aux besoins particuliers des usagers handicapés, de façon à leur permettre l'accès à leurs véhicules.

Un pourcentage de 3% des places extérieures de stationnement doit être respecté dans les aménagements des parkings.



Art. 25. - Les dispositions techniques relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs aux personnes handicapées et à mobilité réduite concernent :

- les cheminements,
- les pentes,
- les paliers de repos,
- les ressauts,
- les profils en travers,
- les portes situées sur les cheminements,
- les ascenseurs,
- les escaliers,
- les circulations et les espaces intérieurs des logements.

CHAPITRE VII

Etablissements recevant du public et installations ouvertes au public

Art. 26. - Sont considérés établissements recevant du public et installations ouvertes au public :

- tous bâtiments, locaux et enceintes ouverts au public et dans lesquels des personnes sont admises.
- les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public, notamment les espaces publics ou privés qui desservent le public ou qui sont aménagés en vue de leur utilisation par le public.

Art. 27. - Les dispositions d'accessibilité sont applicables par les établissements recevant du public et installations ouvertes au public prévues par l'annexe ci-jointe lors des opérations :

- de construction, de création d'établissements recevant du public et installations ouvertes au public,
- d'extension, de modification ou de réaménagement d'établissements recevant du public et installations ouvertes au public.

Art. 28. - Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des établissements neufs recevant le public et les installations nouvelles ouvertes au public aux personnes handicapées et à mobilité réduite doivent satisfaire aux obligations détaillées dans l'annexe concernant les éléments suivants :

- cheminements praticables,
- ascenseurs,
- escaliers,
- stationnement,
- cabinets d'aisances,
- signalisation,
- divers.

Art. 29. - Les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public existants sont concernés en matière d'accessibilité par l'application desdites dispositions minimales en fonction des conditions et des données propres à chaque bâtiment.

1/ Les dispositions minimales obligatoires sont :

- l'accessibilité du bâtiment au niveau concerné par les services offerts au public et aux espaces nécessaires de fonctionnement de l'établissement,

- l'adaptation d'un des cabinets d'aisance existants aux besoins des personnes handicapées et à mobilité réduite circulant en fauteuil roulant selon les normes qui tendent à leur assurer une pleine autonomie,

- l'adaptation des places minimales de stationnement réservées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, selon la nature et l'affectation du bâtiment.

2/ Les dispositions techniques minimales tolérées concernent :

- les largeurs des cheminements,
- les accès et les portes,
- les pentes,
- les escaliers,
- le stationnement et parkings.

Art. 30. - Les travaux de modification ou d'extension sans changement de destination portant sur un établissement recevant du public ou installation ouverte au public sont soumis aux dispositions particulières suivantes :

- les parties de bâtiments correspondants à la création de surfaces nouvelles doivent respecter les dispositions énumérées par le présent décret et l'annexe ci-jointe,
- les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants doivent maintenir les conditions d'accessibilité préexistantes et veiller à l'application des dispositions techniques selon les possibilités.

Art. 31. - En cas de difficulté matérielle relative à la topographie du terrain ou autres considérations ou s'agissant de bâtiments existants en raison des difficultés liées à leurs caractéristiques ou à la nature des travaux réalisés, une dérogation peut être octroyée suite à l'étude au cas par cas par les autorités compétentes.

Art. 32. - Tout établissement ou installation recevant du public assis (consommateurs ou spectateurs) doit pouvoir recevoir des personnes handicapées et à mobilité réduite dans les mêmes conditions d'accès et d'utilisation que celles offertes aux personnes valides. A cet effet, des emplacements accessibles par un cheminement praticable sont aménagés.

Art. 33. - L'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées et à mobilité réduite dans les nouvelles constructions et les constructions de réaménagements est obligatoire et doit être assurée par :

- le cheminement praticable,
- le stationnement,
- cabinet d'aisance,
- les espaces communs y afférents.

Art. 34. - Les établissements d'hébergement hôtelier doivent répondre aux conditions suivantes :

- assurer l'accessibilité à ces établissements et à la totalité des espaces collectifs,

- prévoir des cabinets d'aisance adaptés aux personnes handicapées et à mobilité réduite selon la capacité de chaque établissement,

- tout établissement d'hébergement hôtelier doit comporter des chambres accessibles et aménagées disposant de sanitaire conforme, destinées aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et ce, en fonction de la capacité de l'établissement.

Art. 35. - L'accessibilité aux établissements sportifs et socio-éducatifs doit être assurée aux personnes handicapées et à mobilité réduite ainsi qu'aux principales composantes de l'établissement.

Art. 36. - Un délai de trois (3) ans de la date d'entrée en vigueur du présent décret et l'annexe ci-jointe est accordé pour l'application de ces dispositions par les établissements recevant du public et les installations ouvertes au public existants concernés par ces mesures.

Au cours de cette période ces dispositions ne seront applicables que dans les cas des travaux prévus par l'article 30 du présent décret.

CHAPITRE VIII

Les sanctions

Art. 37. - Quiconque contrevient aux dispositions du présent décret est passible d'une amende de 50.000D à 100.000D dinars.

CHAPITRE IX

Dispositions transitoires

Art. 38. - Les dispositions du présent décret sont applicables six mois après la date de sa mise en vigueur.

Art. 39. - Les dispositions du présent décret et de l'annexe ci-jointe ne doivent pas faire obstacle à l'application de la réglementation en vigueur et notamment celle relative à la sécurité contre les risques d'incendie.

Art. 40. - Toutes dispositions antérieures contraires au présent décret sont abrogées et notamment celles de l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 8 octobre 1991 susvisé.

Art. 41. - Le ministre de l'intérieur et du développement local, le ministre des affaires sociales, de la solidarité et des Tunisiens à l'étranger, le ministre du transport et la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 30 mai 2006.

Zine El Abidine Ben Ali



Annexe 5

Loi n° 2004-72 du 2 août 2004, relative à la maîtrise de l'énergie (1).

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier - La maîtrise de l'énergie est considérée comme une des priorités nationales dans la mesure où elle constitue un élément principal du développement durable et qui a une relation étroite avec l'évolution économique et sociale et avec la protection de l'environnement.

Art. 2. - La maîtrise de l'énergie comprend l'ensemble des actions mises en oeuvre en vue de l'utilisation rationnelle de l'énergie, la promotion des énergies renouvelables et la substitution de l'énergie.

On entend par :

- l'utilisation rationnelle de l'énergie : L'ensemble des actions qui permettent la réduction des quantités d'énergie consommées pour la production d'une unité d'un produit ou d'un service, et ce, tout en préservant la qualité,

- la promotion des énergies renouvelables : L'ensemble des actions qui visent l'exploitation de toutes formes d'énergies électrique, mécanique ou thermique obtenues par la transformation de l'énergie solaire, du vent, de la biomasse, de la géothermie ou de toute autre source naturelle renouvelable,

- la substitution de l'énergie : Le remplacement d'une forme d'énergie habituellement utilisée dans un secteur déterminé par une autre forme d'énergie, lorsque des considérations techniques, économiques ou environnementales rendent cette substitution avantageuse ou nécessaire,

CHAPITRE II

LES ACTIONS DE MAITRISE DE L'ENERGIE

Art. 3. - Les actions de maîtrise de l'énergie couvrent tous les programmes et les projets qui ont pour objectif d'améliorer le niveau d'efficacité énergétique et de diversifier les sources d'énergie dans le cadre de la politique de l'Etat en matière d'énergie, et ce, notamment à travers :

- l'audit énergétique obligatoire et périodique,
- la consultation préalable concernant les projets consommateurs d'énergie,
- le recours aux établissements de services énergétiques,
- la cogénération,
- l'étiquetage des matériels, appareils et équipements électroménagers qui indiquent leur niveau de consommation d'énergie,
- la réglementation thermique des nouveaux bâtiments,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie dans l'éclairage public.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 27 juillet 2004.

- le diagnostic des moteurs des automobiles,
- l'élaboration des plans des déplacements urbains pour les grandes villes,
- la promotion des énergies renouvelables,
- la substitution de l'énergie.

Art.4. - Les établissements dont la consommation totale d'énergie dépasse un seuil fixé par décret sont assujettis à un audit énergétique obligatoire et périodique effectué par les experts-auditeurs.

On entend par audit énergétique, toute opération de diagnostic de la consommation d'énergie au sein de l'établissement à travers la réalisation de recherches, d'études et de contrôles visant à évaluer le niveau de performance énergétique de l'établissement, à analyser les causes des insuffisances et à proposer les actions correctives.

Les conditions d'assujettissement des établissements à l'audit énergétique, le contenu et la périodicité de l'audit ainsi que les conditions d'exercice de l'activité des experts-auditeurs sont fixés par décret.

Art. 5 - Les nouveaux projets consommateurs d'énergie ainsi que les projets d'extension des établissements consommateurs d'énergie doivent être soumis avant le début de leur réalisation à l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie prévue à l'article 17 de la présente loi, et ce, en vue de s'assurer de leur efficacité énergétique.

L'agence s'engage à donner son avis à propos du projet qui lui a été soumis dans un délai n'excédant pas trente jours de la date de réception du dossier. Passé ce délai, le projet est réputé avoir obtenu l'accord de l'agence.

Les projets consommateurs d'énergie assujettis à la consultation préalable et les conditions de réalisation de cette consultation sont fixés par décret.

Art. 6. - Les établissements consommateurs d'énergie peuvent conclure des contrats avec les établissements de services énergétiques dans le but de réaliser des économies dans la consommation de l'énergie.

Au sens de la présente loi, est considéré établissement de services énergétiques tout établissement qui s'engage vis-à-vis d'un établissement consommateur d'énergie à :

- effectuer des études visant à réaliser des économies dans la consommation de l'énergie,
- préparer un projet qui réalise des économies d'énergie et veiller à son exécution, sa gestion, son suivi et éventuellement son financement,
- garantir l'efficacité du projet dans le domaine de l'économie d'énergie.

Les établissements de services énergétiques exercent leur activité conformément à un cahier des charges approuvé par arrêté du ministre chargé de l'énergie.

Art. 7. - L'établissement qui s'équipe d'une installation de cogénération, bénéficie du droit d'écoulement de ses excédents d'énergie électrique sur le réseau électrique national dans des limites supérieures fixées par décret.

Les excédents d'énergie électrique doivent être cédés à la société chargée du transport et de la distribution de l'électricité qui s'engage à les acheter dans le cadre d'un



contrat-type approuvé par l'autorité de tutelle du secteur de l'énergie.

Au sens de la présente loi, on entend par installation de cogénération, tout ensemble d'équipements et de matériels installé dans un établissement appartenant au secteur industriel ou au secteur tertiaire, en vue de produire simultanément de l'énergie thermique et de l'énergie électrique à partir d'une énergie primaire conformément à des critères techniques fixés par décret.

Art. 8. - Tout fabricant, importateur, vendeur ou locataire de matériels, d'appareils et d'équipements électroménagers consommant de l'énergie commercialisées en Tunisie doit garantir l'extension d'indications sur les matériels, appareils et équipements électroménagers qui renseignent sur le niveau réel de leur consommation d'énergie.

Les conditions et les modalités d'application des dispositions du présent article ainsi que les indications relatives à la consommation d'énergie et les modalités d'étiquetage des matériels, appareils et équipements électroménagers sont fixées par décret.

Art. 9. - Est interdite la mise sur le marché de matériels, d'appareils et d'équipements électroménagers dont la consommation d'énergie dépasse un seuil fixé par arrêté conjoint du ministre chargé du commerce et du ministre chargé de l'énergie.

Art. 10. - Les nouveaux bâtiments sont assujettis à des spécifications techniques visant l'économie dans la consommation d'énergie qui seront fixées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'équipement et de l'habitat et du ministre chargé de l'énergie.

Art. 11. - Lors de l'installation des réseaux d'éclairage public, il est impératif de se conformer aux spécifications techniques relatives à l'économie d'énergie, qui seront fixées par arrêté conjoint du ministre chargé des collectivités locales, du ministre chargé de l'équipement et de l'habitat et du ministre chargé de l'énergie.

Art. 12. - Les municipalités dont le nombre d'habitants dépasse un nombre qui sera fixé par arrêté du ministre chargé des collectivités locales, sont tenues de dresser leurs plans des déplacements urbains en prenant en considération les aspects relatifs à l'économie d'énergie et à la protection de l'environnement.

Les procédures pratiques d'élaboration des plans des déplacements urbains qui fixent les critères techniques et les responsabilités de toutes les parties intervenantes seront fixées par arrêté conjoint du ministre chargé des collectivités locales, du ministre chargé de l'aménagement du territoire et du ministre chargé du transport.

Art. 13. - Les automobiles sont soumises, à l'occasion de la visite technique périodique qu'elles subissent conformément aux dispositions du code de la route, à un diagnostic de leurs moteurs dans le but de la maîtrise de la consommation d'énergie.

Les conditions de l'exercice de l'activité de diagnostic des moteurs des automobiles dans le secteur privé, les équipements nécessaires à la réalisation du diagnostic, les opérations de diagnostic et de contrôle seront fixées conformément à un cahier des charges qui sera approuvé

par arrêté conjoint du ministre chargé du transport et du ministre chargé de l'énergie.

Art. 14. - Le programme national de promotion des énergies renouvelables consiste dans :

- le développement de l'utilisation de l'énergie éolienne pour la production d'électricité.
- l'encouragement à l'utilisation de l'énergie solaire thermique.
- l'exploitation de l'énergie solaire dans le domaine de l'électrification rurale, du pompage et du dessalement des eaux dans les zones éloignées du réseau national d'électricité.
- l'incitation à la valorisation des déchets, des eaux géothermales, de la petite hydraulique et des gaz naturels associés aux opérations de production des hydrocarbures et ce, pour la production de l'énergie.

Art. 15. - Pour des considérations techniques, économiques ou environnementales, il est obligatoire de recourir, dans les différents secteurs, à la substitution d'une énergie utilisée par une autre forme d'énergie.

La forme de l'énergie remplacés, les modalités, les délais et les conditions technique de la substitution seront fixés par arrêté du ministre chargé de l'énergie.

CHAPITRE III

L'AGENCE NATIONALE POUR LA MAITRISE DE L'ENERGIE

Art. 16. - Il est créé un établissement public à caractère non administratif doté de la personnalité juridique et de l'autonomie financière dénommé « agence nationale pour la maîtrise de l'énergie ». Elle est placée sous la tutelle du ministre chargé de l'énergie.

Art. 17. - L'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie est chargée notamment des missions suivantes :

- gérer les actions d'audit énergétique obligatoire et périodique dans les secteurs de l'industrie, du transport et des services,
- instruire les projets consommateurs d'énergie assujettis à la consultation préalable obligatoire,
- proposer les incitations, les encouragements et les procédures susceptibles de développer le domaine de la maîtrise de l'énergie,
- octroyer des attestations pour les équipements, matériels et produits concourant à l'utilisation rationnelle de l'énergie ou relatifs aux énergies renouvelables et ce, en vue de bénéficier des avantages prévus par la législation et la réglementation en vigueur,
- inciter à l'exploitation des techniques et des technologies énergétiquement performantes,
- développer les projets de démonstrations dans le domaine de la maîtrise de l'énergie et en suivre la réalisation,
- promouvoir, en collaboration avec les organismes concernés, la formation dans le domaine de la maîtrise de l'énergie,
- préparer et exécuter les programmes nationaux de sensibilisation et d'éducation dans le domaine de la maîtrise de l'énergie,



- contribuer aux programmes de recherche scientifique dans le domaine de la maîtrise de l'énergie,

- étudier, programmer et évaluer les projets de maîtrise de l'énergie et effectuer les études portant sur l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre liées à la consommation de l'énergie et plus généralement toutes études rentrant dans le cadre de ses attributions,

- élaborer un inventaire des émissions de gaz à effet de serre dues à la consommation de l'énergie et analyser les indicateurs de maîtrise de l'énergie.

Art. 18. - L'organisation administrative et financière et les modalités de fonctionnement de l'agence seront fixées par décret.

CHAPITRE IV

LES AVANTAGES ACCORDES AU TITRE DE LA MAITRISE DE L'ENERGIE

Art. 19. - Les établissements qui se proposent de réaliser des projets ayant pour but la maîtrise de l'énergie peuvent conclure des contrat-programmes avec l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie, fixant tous les aspects techniques, économiques et financiers des investissements à réaliser.

Les investissements réalisés dans le domaine de la maîtrise de l'énergie donnent lieu au bénéfice des avantages prévus par le code d'incitation aux investissements.

L'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie est chargée d'assurer le contrôle et le suivi des investissements et de veiller à la bonne utilisation des aides octroyées conformément aux dispositions du code d'incitation aux investissements.

Art. 20. - L'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie bénéficie des avantages fiscaux suivants :

- l'exonération de la taxe sur la valeur ajoutée due au titre des travaux réalisés et les prestations de service effectuées par ou pour elle,

- l'exonération de la taxe douanière, la taxe sur la valeur ajoutée et la taxe sur la consommation au titre des équipements, appareils et matériels importés dans le cadre des dons s'inscrivant dans le domaine de la coopération internationale.

CHAPITRE V

LES INFRACTIONS ET LES SANCTIONS

Art. 21. - Les infractions aux dispositions des articles 8 et 9 de la présente loi sont constatées par :

- les officiers de police judiciaire.

- les inspecteurs du contrôle économique, désigné conformément au statut particulier régissant le corps du contrôle économique.

Les agents chargés de la constatation des infractions sont autorisés dans l'accomplissement de leurs missions à pénétrer durant les heures habituelles d'ouverture ou de travail dans les locaux concernés. Ils sont également autorisés à accomplir leurs missions au cours du transport des matériels, des appareils et des équipements prévus par les articles 8 et 9 de la présente loi.

Art. 22. - Les agents visés à l'article 21 de la présente loi peuvent saisir les matériels, les appareils et les

équipements qui ont fait l'objet du constat d'infraction aux dispositions des articles 8 et 9 de la présente loi. Les produits saisis sont laissés sous la garde de leurs propriétaires.

Art. 23. - Les procès-verbaux de saisie des appareils et des matériels sont adressés dans les 48 heures au ministre chargé du commerce qui se charge de convoquer le contrevenant par lettre recommandée avec accusé de réception à l'effet de l'entendre et de le mettre en demeure de se conformer aux dispositions de la présente loi dans un délai ne dépassant pas trente jours.

A défaut pour le contrevenant d'obtempérer, il sera procédé, par arrêté, à la fermeture de l'établissement ou des établissements dans lesquels la contravention a été commise et ce, pour une durée maximum de trente jours.

En cas de persistance dans l'infraction, le ministre chargé du commerce se chargera dans les 48 heures à compter de la fin de la durée de la fermeture provisoire, de transmettre les procès-verbaux au Procureur de la République auprès du tribunal compétent.

Art. 24. - Les procès-verbaux de constat et de saisie prévus aux articles 21, 22 et 23 de la présente loi sont rédigés conformément aux conditions et aux modalités prévues par la loi.

Art. 25. - Sous réserve des dispositions des articles 22, 23 et 24 de la présente loi, est puni d'une amende de 60 à 5000 dinars, quiconque contrevient aux dispositions des articles 8 et 9 de la présente loi.

La même sanction s'applique en cas d'apposition intentionnelle d'indications fausses et non conformes à la consommation réelle d'énergie des matériels appareils et équipements.

Art. 26. - Est puni d'une amende de 5 000 à 10 000 dinars, quiconque n'a pas réalisé l'audit énergétique obligatoire et périodique prévu au paragraphe premier de l'article 4 de la présente loi.

Si le contrevenant est une personne morale, les sanctions s'appliquent à titre personnel selon le cas au dirigeant légal ou de fait dont la responsabilité a été prouvée dans la commission de l'infraction.

Le contrevenant demeure soumis à l'audit énergétique obligatoire et périodique dans un délai ne pouvant dépasser les six mois à compter de la date de sa mise en demeure par l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout autre moyen laissant une trace écrite.

Passé ce délai sans résultat, l'agence désigne un expert-auditeur pour réaliser l'audit aux frais de l'établissement défaillant. L'établissement concerné doit permettre à l'expert auditeur d'accéder à toute documentation qui lui sera utile pour l'accomplissement de sa mission dans les meilleures conditions et mettre à sa disposition tous les équipements, matériels et appareils objet de l'audit.

Il est interdit aux expert-auditeurs de divulguer toutes informations dont ils ont pu avoir connaissance à l'occasion de l'exercice de leurs missions.

Art. 27. - Les infractions aux dispositions de l'article 4 de la présente loi sont constatées par procès-verbaux dressés par les officiers de police judiciaire prévus aux numéros 1,



3, 4 et 7 de l'article 10 du code de procédure pénale ainsi que les agents habilités et assermentés de l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie appartenant à la catégorie des cadres de l'agence et qui ont une ancienneté de cinq ans au minimum dans le domaine de la maîtrise de l'énergie.

CHAPITRE VI

Dispositions diverses

Art. 28. - L'agence nationale des énergies renouvelables créée par l'article premier du décret-loi n° 85-8 du 14 septembre 1985 ratifié par la loi n° 85-92 du 22 novembre 1985 est supprimée et remplacée par l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie qui prendra en charge ses droits et obligations. En cas de dissolution de l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie créée par la présente loi, son patrimoine fera retour à l'Etat qui exécutera les engagements qu'elle aura contractés.

Art. 29. - Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment.

- l'article premier du décret-loi n° 85-8 du 14 septembre 1985 ratifié par la loi n° 85-92 du 22 novembre 1985.

- la loi n° 85-48 du 25 avril 1985, portant encouragement de la recherche, de la production et de la commercialisation des énergies renouvelables.

- la loi n° 90-62 du 24 juillet 1990, relative à la maîtrise de l'énergie.

Demeurent en vigueur les textes réglementaires pris en application des deux lois précitées tant qu'ils ne sont pas en contradiction avec la présente loi et ce, jusqu'à leur remplacement ou abrogation.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 2 août 2004.

Zine El Abidine Ben Ali



Annexe 6

**MINISTÈRE DE L'INDUSTRIE,
DE L'ÉNERGIE ET DES PETITES
ET MOYENNES ENTREPRISES**

Arrêté conjoint de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage de bureaux ou assimilés.

La ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et le ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié par les textes subséquents et notamment par la loi n° 2005-71 du 4 août 2005,

Vu la loi n° 2004-72 du 2 août 2004, relative à la maîtrise de l'énergie et notamment son article 10,

Vu le décret n° 74-93 du 15 février 1974, fixant les attributions du ministère de l'équipement, tel que complété par le décret n° 92-248 du 3 février 1992,

Vu le décret n° 95-916 du 22 mai 1995, fixant les attributions du ministère de l'industrie,

Vu l'arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement,



vu l'avis du ministre de l'intérieur et du développement local.

Arrêtent :

Article premier - Le présent arrêté fixe les spécifications techniques minimales auxquelles sont assujettis les projets de construction de nouveaux bâtiments à usage de bureaux ou assimilés dont les locaux ne sont pas occupés la nuit et aux projets d'extension des bâtiments existants de même type et ce, aux fins d'économie d'énergie.

Le présent arrêté s'applique aux bâtiments publics et privés dont la surface couverte dépasse ou équivaut à 500 mètres carrés. Et on entend par :

- « bâtiment public » : tout bâtiment dont la propriété revient à l'Etat, aux collectivités locales ou aux établissements et entreprises publics,

- « bâtiment privé » : tout bâtiment dont la propriété revient aux personnes physiques ou morales de droit privé.

Art. 2 - Les spécifications techniques minimales des performances thermiques des bâtiments objet du présent arrêté sont fixées conformément à l'approche performancielle décrite au chapitre premier du présent arrêté. Ces spécifications peuvent être, le cas échéant, vérifiées suivant l'approche prescriptive prévue au deuxième chapitre du présent arrêté.

CHAPITRE PREMIER

De l'approche performancielle

Art. 3 - L'approche performancielle consiste à fixer les spécifications techniques minimales en terme de performances thermiques du bâtiment. Celles-ci sont évaluées à travers les besoins énergétiques annuels du bâtiment liés au confort thermique. Ces besoins correspondent aux besoins calorifiques et/ou frigorifiques du bâtiment indépendamment du type d'installations de chauffage et/ou de refroidissement utilisées. Ils correspondent à la somme annuelle des sollicitations thermiques qu'impose le bâtiment à ses installations pour satisfaire les besoins de confort thermique de ses occupants.

Art. 4 - Les besoins énergétiques annuels du bâtiment liés au confort thermique (BECh) sont déterminés selon la formule suivante :

$$BECh = \frac{BECh + BERef}{STC}$$

Et on entend par :

- BECh : Besoins énergétiques annuels liés au confort thermique d'un bâtiment exprimés en kWh/(m².an),

- BECh : Besoins énergétiques annuels pour le chauffage exprimés en kWh/an et calculés sur la période d'hiver pour une température intérieure de base Tch=20°C,

- BERef : Besoins énergétiques annuels pour le refroidissement exprimés en kWh/an et calculés sur la période d'été pour une température intérieure de base Tref=26°C.

- STC : Surface totale conditionnée exprimée en m² et égale à la somme des surfaces des planchers des espaces chauffés en hiver et/ou refroidis en été.

Et on entend par « hiver » la période allant du 15 novembre au 31 mars et par « été » la période allant du 1^{er} juin au 30 septembre.

Art. 5 - Les performances thermiques d'un bâtiment à usage de bureaux ou assimilés sont classées selon les besoins énergétiques annuels du bâtiment liés au confort thermique (BECh) conformément aux tableau suivant :

Classes de performances thermiques du bâtiment	Besoins énergétiques spécifiques annuels (BECh) en kWh/m ² .an
classe 1	BECh ≤ 75
classe 2	75 < BECh ≤ 85
classe 3	85 < BECh ≤ 95
classe 4	95 < BECh ≤ 105
classe 5	105 < BECh ≤ 125
classe 6	125 < BECh ≤ 150
classe 7	150 < BECh ≤ 180
classe 8	BECh > 180

Art. 6 - Les bâtiments objet du présent arrêté doivent répondre aux performances thermiques suivantes :

- pour les bâtiments publics: Les performances thermiques des classes 1 à 3 du tableau prévu à l'article 5 du présent arrêté,

- pour les bâtiments privés: Les performances thermiques des classes 1 à 5 du tableau prévu à l'article 5 du présent arrêté.

Art. 7 - Le projet du bâtiment à construire ou les parties du bâtiment à rajouter est assujetti à une étude technique élaborée par un bureau d'études ou un ingénieur conseil spécialisé et approuvée par un contrôleur technique autorisé par le ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire dans le domaine du bâtiment, et ce, dans le but de calculer les besoins annuels liés au confort thermique du bâtiment et de s'assurer de la conformité de bâtiments aux spécifications techniques minimales objet du présent arrêté. A cet effet, des logiciels simplifiés fournis par l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie ou tous autres logiciels seront utilisés à condition qu'ils soient approuvés par l'agence.

CHAPITRE II

De l'approche prescriptive

Art. 8 - L'approche prescriptive consiste à fixer les spécifications techniques minimales en terme de propriétés thermophysiques de l'enveloppe du bâtiment, et ce, en fonction de la zone climatique et du taux des baies vitrées des espaces chauffés et/ou refroidis ainsi que leur répartition sur les différentes orientations.



L'approche prescriptive ne s'applique que pour les bâtiments dont la surface couverte est strictement inférieure à 1500 mètres carrés. Elle ne peut pas être également appliquée dans les cas suivants :

1. Pour les bâtiments publics: si le taux global des baies vitrées est supérieur à 35% de la surface des murs extérieurs et/ou sa distribution sur les orientations « Est » $\pm 45^\circ$ et les orientations « Ouest » $\pm 45^\circ$ est supérieure à 25%.

2. Pour les bâtiments privés: si le taux global des baies vitrées est supérieur à 45% de la surface des murs extérieurs et/ou sa distribution sur les orientations « Est » $\pm 45^\circ$ et les orientations « Ouest » $\pm 45^\circ$ est supérieure à 35%.

Art. 9 - Les propriétés thermophysiques de l'enveloppe d'un bâtiment correspondent aux coefficients de transmission thermique des toitures, des murs extérieurs et des baies vitrées ainsi que du coefficient de transmission solaire thermique équivalent des baies vitrées. Ces coefficients ne doivent pas dépasser les valeurs maximales fixées à l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 10 - Les performances thermiques des bâtiments objet du présent arrêté dépendent du taux global des baies vitrées des espaces chauffés et/ou refroidis du bâtiment ainsi que de la distribution de ces baies vitrées sur les différentes orientations. La détermination du taux global des baies vitrées est effectuée conformément aux indications prévues à l'annexe 2 du présent arrêté.

Art. 11 - Les performances thermiques d'un bâtiment varient en fonction des caractéristiques climatiques de la zone où sera implanté le bâtiment. Les différentes zones climatiques de la Tunisie sont délimitées en annexe 3 du présent arrêté.

CHAPITRE III

Dispositions diverses

Art. 12 - La référence aux spécifications techniques prévues au présent arrêté et la mention explicite de leur application sont obligatoires dans les cahiers des charges techniques relatifs à la construction des bâtiments à usage de bureaux ou assimilés objet du présent arrêté.

Art. 13 - Tout pétitionnaire d'un permis de bâtir pour la construction ou l'extension d'un bâtiment à usage de bureaux ou assimilés doit joindre au dossier du permis une fiche technique portant sur le bâtiment à construire ou les extensions à y introduire précisant les performances thermiques du projet de bâtiment selon l'approche suivie, et ce, conformément au modèle prévu à l'annexe 4 du présent arrêté.

Cette fiche technique doit être :

- dans le cas où l'approche prescriptive est utilisée : élaborée et signée par l'architecte concepteur du projet.

- dans le cas où l'approche performancielle est utilisée : élaborée et signée par le bureau d'études ou l'ingénieur conseil qui a effectué l'étude technique prévue à l'article 7 du présent arrêté et visée par le contrôleur technique qui l'a approuvée. Le dossier du permis de bâtir devra contenir, dans ce cas, une copie de l'étude mentionnée.

La commission technique des permis de bâtir peut vérifier les données figurant sur la fiche technique mentionnée, ci-haut. Le permis de bâtir ne sera pas délivré s'il s'avère que ces données ne sont pas conformes aux spécifications techniques minimales fixées au présent arrêté.

Art. 14 - Les dispositions du présent arrêté sont applicables sans préjudice aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur prises en matière de santé, d'hygiène et de sécurité.

Art. 15 - Les infractions aux dispositions du présent arrêté sont constatées, poursuivies et réprimées conformément à la législation en vigueur en matière de construction et d'urbanisme.

Art. 16 - Les dispositions du présent arrêté ne sont pas applicables aux projets de construction de nouveaux bâtiments à usage de bureaux ou assimilés ainsi qu'aux projets d'extension de bâtiments existants du même type ayant fait l'objet d'une demande de permis de bâtir déposée avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 17 - Le présent arrêté est publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 23 juillet 2008.

*Le ministre de l'industrie, de l'énergie et des
petites et moyennes entreprises*

Affif Chelbi

*La ministre de l'équipement, de l'habitat et de
l'aménagement du territoire*

Samira Khayech Belhaj

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi



Annexe 7

Arrêté conjoint du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 1^{er} juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage résidentiel.

Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et le ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises,

Vu la loi n° 77-54 du 3 août 1977, portant institution d'un fonds de promotion du logement pour les salariés, ensemble les textes qui l'on modifiée ou complétée,



Vu la loi n° 90-17 du 26 février 1990, relative à la refonte de législation relative à la promotion immobilière, ensemble les textes qui l'on modifiée ou complétée,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié par les textes subséquents et notamment par la loi n° 2009-9 du 16 février 2009,

Vu la loi n°2004-72 du 2 août 2004, relative à la maîtrise de l'énergie, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2009-7 du 9 février 2009 et notamment son article 10,

Vu le décret n° 74-93 du 15 février 1974, fixant les attributions du ministère de l'équipement, tel que complété par le décret n° 92-248 du 3 février 1992 et le décret n° 2008-121 du 16 janvier 2008,

Vu le décret n° 95-916 du 22 mai 1995, fixant les attributions du ministère de l'industrie,

Vu l'arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 17 avril 2007, portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement,

Vu l'avis du ministre de l'intérieur et du développement local.

Arrêtent :

Article premier - Le présent arrêté fixe les spécifications techniques minimales auxquelles sont assujettis les projets de construction de nouveaux bâtiments à usage résidentiel et les projets d'extension des bâtiments existants du même type, et ce, aux fins d'économie d'énergie. Et on entend par « bâtiment à usage résidentiel », tout bâtiment dont les espaces réservés à l'habitation constituent plus que 80% de sa surface utile.

Les dispositions du présent arrêté ne sont pas applicables aux bâtiments résidentiels individuels construits par les privés ainsi qu'aux bâtiments résidentiels construits par les promoteurs immobiliers et financés par le fonds de promotion du logement pour les salariés créé par la loi susvisée n° 77-54 du 3 août 1977.

Art. 2 - Les spécifications techniques minimales des performances thermiques des bâtiments objet du présent arrêté sont fixées conformément à l'approche performancielle décrite au chapitre premier du présent arrêté. Ces spécifications peuvent être, le cas échéant, vérifiées suivant l'approche prescriptive prévue au deuxième chapitre du présent arrêté.

CHAPITRE PREMIER

De l'approche performancielle

Art. 3 - L'approche performancielle consiste à fixer les spécifications techniques minimales en terme de performances thermiques du bâtiment. Celles-ci sont évaluées à travers les besoins énergétiques annuels du bâtiment liés au confort thermique. Ces besoins correspondent aux besoins calorifiques et/ou frigorifiques du bâtiment indépendamment du type d'installations de chauffage et/ou de refroidissement utilisées. Ils correspondent à la somme annuelle des sollicitations thermiques qu'impose le bâtiment à ses installations pour satisfaire les besoins de confort thermique de ses occupants.

Art. 4 - Les besoins énergétiques annuels du bâtiment liés au confort thermique (BECh) sont déterminés selon la formule suivante :

$$BECh = \frac{BECh + BERef}{STC}$$

Et on entend par :

- BECh : besoins énergétiques annuels liés au confort thermique d'un bâtiment exprimés en kWh/(m².an),

- BECh : Besoins énergétiques annuels pour le chauffage exprimés en kWh/an et calculés sur la période d'hiver pour une température intérieure de base Tch = 20°C,

- BERef : Besoins énergétiques annuels pour le refroidissement exprimés en kWh/an et calculés sur la période d'été pour une température intérieure de base Tref = 26°C,

- STC : Surface totale conditionnée exprimée en m² et égale à la somme des surfaces des planchers des espaces chauffés en hiver et/ou refroidis en été.

Et on entend par « hiver » la période allant du 15 novembre au 31 mars et par « été » la période allant du 1^{er} juin au 30 septembre.

Art. 5 - Les performances thermiques d'un bâtiment objet du présent arrêté sont classées selon les besoins énergétiques annuels du bâtiment liés au confort thermique (BECh) conformément aux tableau suivant :

Classes de performances thermiques du bâtiment	Besoins énergétiques spécifiques annuels (BECh) en kWh/m ² .an
classe 1	BECh ≤ 36
classe 2	36 < BECh ≤ 41
classe 3	41 < BECh ≤ 46
classe 4	46 < BECh ≤ 51
classe 5	51 < BECh ≤ 60
classe 6	60 < BECh ≤ 72
classe 7	72 < BECh ≤ 87
classe 8	BECh > 87

Art. 6 - Les bâtiments objet du présent arrêté doivent répondre aux performances thermiques des classes 1 à 5 du tableau prévu à l'article 5 du présent arrêté.

Art. 7 - Le projet du bâtiment à construire ou les extensions à y introduire sont soumis à une étude technique élaborée par l'architecte concepteur du projet ou un bureau d'études ou un ingénieur conseil spécialisé et approuvée par un contrôleur technique autorisé par le ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire dans le domaine des bâtiments, et ce, dans le but de calculer les besoins annuels du bâtiment liés au confort thermique prévue à l'article 4 du présent arrêté et s'assurer de la conformité du bâtiment aux spécifications techniques minimales objet du présent arrêté. Pour ces fins, il sera utilisé des logiciels simplifiés fournis par l'agence nationale pour la maîtrise de l'énergie ou tous autres logiciels à condition d'être approuvés au préalable par l'agence.



CHAPITRE II

De l'approche prescriptive

Art. 8 - L'approche prescriptive consiste à fixer les spécifications techniques minimales en terme de propriétés thermophysiques de l'enveloppe du bâtiment et ce, en fonction de la zone climatique et du taux des baies vitrées des espaces chauffés et/ou refroidis ainsi que leur répartition sur les différentes orientations.

L'approche prescriptive ne s'applique pas aux bâtiments résidentiels collectifs composés d'un rez-de-chaussée et de quatre étages ou plus. Elle ne s'applique pas également dans le cas où le taux global des baies vitrées est supérieur à 45% de la surface des murs extérieurs et/ou sa distribution sur les orientations « Est » $\pm 45^\circ$ et les orientations « Ouest » $\pm 45^\circ$ est supérieure à 35%.

Art. 9 - Les propriétés thermophysiques de l'enveloppe d'un bâtiment correspondent aux coefficients de transmission thermique des toitures, des murs extérieurs et des baies vitrées ainsi que du coefficient de transmission solaire thermique équivalent des baies vitrées. Ces coefficients ne doivent pas dépasser les valeurs maximales fixées à l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 10 - Les performances thermiques des bâtiments objet du présent arrêté dépendent du taux global des baies vitrées des espaces chauffés et/ou refroidis du bâtiment ainsi que de la distribution de ces baies vitrées sur les différentes orientations. La détermination du taux global des baies vitrées est effectuée conformément aux indications prévues à l'annexe 2 du présent arrêté.

Art. 11 - Les performances thermiques d'un bâtiment varient en fonction des caractéristiques climatiques de la zone où sera implanté le bâtiment. Les différentes zones climatiques de la Tunisie sont délimitées en annexe 3 du présent arrêté.

CHAPITRE III

Dispositions diverses

Art. 12 - La référence aux spécifications techniques prévues au présent arrêté et la mention explicite de leur application sont obligatoires dans les cahiers des charges techniques relatifs à la construction des bâtiments à usage résidentiel objet du présent arrêté.

Art. 13 - Tout pétitionnaire d'un permis de bâtir pour la construction ou l'extension d'un bâtiment à usage résidentiel objet du présent arrêté doit joindre au dossier du permis une fiche technique portant sur le bâtiment à construire ou les extensions à y introduire précisant les performances thermiques du projet de bâtiment selon l'approche suivie et ce, conformément au modèle prévu à l'annexe 4 du présent arrêté.

Cette fiche technique doit être :

- dans le cas où l'approche prescriptive est choisie : élaborée et signée par l'architecte concepteur du projet,

- dans le cas où l'approche performancielle est choisie : élaborée et signée par l'architecte concepteur du projet, le bureau d'études ou l'ingénieur conseil qui a effectué l'étude technique prévue à l'article 7 du présent arrêté et visée par le contrôleur technique qui l'a approuvée. Le dossier du permis de bâtir devra contenir, dans ce cas, une copie de l'étude mentionnée.

La commission technique des permis de bâtir peut vérifier les données figurant sur la fiche technique mentionnée, ci-haut. Le permis de bâtir ne sera pas délivré s'il s'avère que ces données ne sont pas conformes aux spécifications techniques minimales fixées au présent arrêté.

Art. 14 - Les dispositions du présent arrêté sont applicables sans préjudice aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur prises en matière de santé, d'hygiène et de sécurité.

Art. 15 - Les dispositions du présent arrêté ne sont pas applicables aux projets de construction de nouveaux bâtiments à usage résidentiel objet du présent arrêté ayant fait l'objet d'une demande de permis de bâtir déposée avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 16 - Le présent arrêté entrera en vigueur six mois à partir de la date de sa publication au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 1^{er} juin 2009.

*Le ministre de l'industrie, de l'énergie et des
petites et moyennes entreprises*

Aff Chelbi

*Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de
l'aménagement du territoire*

Shaheddine Mallouche

Vu

Le Premier ministre

Mohamed Ghannouchi



Annexe 8**MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DE L'HABITAT ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE****Décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des baches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.**

Le chef du gouvernement,

Sur proposition du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu la constitution,

Vu la loi n° 75-16 du 31 mars 1975, portant promulgation du code des eaux,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, tel que modifié et complété par les textes subséquents et notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009, et notamment l'article 28,

Vu la loi n° 94-9 du 31 janvier 1994, relative à la responsabilité et au contrôle technique dans le domaine de la construction,

Vu la loi n° 95-70 du 17 juillet 1995, relative à la conservation des eaux et du sol,

Vu la loi n° 2004-72 du 2 août 2004, relative à la maîtrise de l'énergie, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2009-7 du 9 février 2009 et notamment l'article 10,

Vu le code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgué par la loi n° 2009-11 du 2 mars 2009,

Vu le décret n° 99-2253 du 11 octobre 1999, portant approbation du règlement général d'urbanisme, tel que modifié et complété par le décret n° 2002-2683 du 14 octobre 2002,

Vu le décret n° 2002-335 du 14 février 2002, fixant le seuil à partir duquel la consommation des eaux est soumise à un diagnostic technique, périodique et obligatoire des équipements, des travaux et des modes de production liés à l'utilisation des eaux, les conditions de désignation des experts, la nature des diagnostics et leur périodicité,

Vu le décret Présidentiel n° 2016-107 du 27 août 2016, portant nomination du chef du gouvernement et de ses membres,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-43 du 17 mars 2017, portant nomination de deux membres du gouvernement,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-124 du 12 septembre 2017, portant nomination de membres du gouvernement,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-247 du 25 novembre 2017, portant nomination de membres du gouvernement,

Vu le décret gouvernemental n° 2017-967 du 21 juillet 2017, portant réglementation de la construction des bâtiments civils,

Vu l'arrêté de la ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 23 juillet 2008, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage de bureaux ou assimilés, tel que modifié par l'arrêté du 17 décembre 2010,

Vu l'arrêté conjoint du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 1^{er} juin 2009, fixant les spécifications techniques minimales visant l'économie dans la consommation d'énergie des projets de construction et d'extension des bâtiments à usage résidentiel,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Prend le décret gouvernemental dont la teneur suit :

*Chapitre 1***Dispositions générales**

Article premier - Le présent décret fixe les conditions de construction et d'implantation des baches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles et leurs dépendances ainsi que leur entretien. Il fixe aussi les conditions d'utilisation des eaux pluviales stockées.

Art. 2 - On entend, au sens du présent décret gouvernemental :

Les eaux pluviales : les eaux pluviales collectées des terrasses des bâtiments non accessibles qui ne sont pas traitées totalement ou partiellement avant la collecte.

Les terrasses non accessibles : les terrasses des bâtiments qui ne peuvent être accessibles que pour l'entretien ou le contrôle.

Les équipements de collecte des eaux pluviales : les équipements utilisés dans la collecte, le traitement, le stockage et la distribution des eaux pluviales.



Art. 3 - Le programme fonctionnel et technique de tout projet de bâtiment civil, des projets à vocation touristique, d'animation, industrielle, logistique, de services, des grands équipements commerciaux, des équipements, des parkings à étages et de l'habitat collectif, doit intégrer la composante relative à la réalisation des baches de collecte des eaux pluviales, sur la base d'une étude de faisabilité élaborée, selon la moyenne annuelle des quantités des eaux pluviales dans tous les gouvernorats, par un bureau d'étude spécialisé, et approuvée par le ministère de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche.

Chapitre 2

Les conditions de construction et d'implantation des baches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles et leurs dépendances ainsi que leur entretien

Art. 4 - Les équipements de collecte et de distribution des eaux pluviales à l'extérieur et à l'intérieur des bâtiments et leurs dépendances doivent être conçus et réalisés conformément aux règles techniques et aux normes nationales et internationales en vigueur, de manière à assurer la durabilité et la rigidité du réservoir ainsi que la sécurité des personnes et la prévention des risques de contamination des eaux collectées et des réseaux de distribution de l'eau potable.

Art. 5 - Les baches de collecte des eaux pluviales doivent répondre aux conditions suivantes :

- être conformes aux normes de constructions relatives à la solidité et la rigidité et aux conditions de sécurité,

- être facilement accessibles et leur installation doit permettre le contrôle permanent de l'étanchéité,

- les parois intérieures du réservoir et les réseaux de collecte et de distribution des eaux pluviales doivent être résistants aux facteurs climatiques extrêmes, et constituées de matériaux inertes vis-à-vis de l'eau pluviale,

- être fermés par un accès sécurisé pour éviter tout risque de noyade et protégés contre toute pollution d'origine extérieure,

- être munis de système d'aération naturelle et protégés par des grilles anti-insectes,

- pouvoir être entretenus et vidangés totalement,

- un filtre doit être placé au-dessus du système de retenue pour limiter la formation des sédiments à l'intérieur de la bache à eau,

- un réseau de collecte des eaux pluviales doit être installé à partir des terrasses vers les baches à eaux,

- tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau des eaux pluviales avec le réseau de distribution d'eau potable et le réseau d'eau usée est strictement interdit,

- la bache de collecte des eaux pluviales doit être équipée d'un système dédié pour mesurer l'excédent d'eau et accompagné par une vanne et elle doit être reliée soit à bassin versant telsque des vallées et des cours d'eau ou oueds soit à un réseau de drainage des eaux pluviales,

- le réservoir doit être menu par des équipements électromécaniques nécessaires à l'exploitation.

Art. 6 - La bache de collecte des eaux pluviales doit être installée le plus proche que possible des bâtiments en tenant compte des exigences de sécurité, et doit être facilement accessible afin d'assurer leur maintenance. Elle peut être édifiée soit en sous-sol ou sur le sol et loin de toute charge constante ou de passage pour les véhicules.

La bache de collecte des eaux pluviales peut être installée dans la zone de retrait, si elle existe, et conformément au règlement d'urbanisme régissant la zone d'implantation du bâtiment. Elle ne doit pas être moins de :

- deux mètres pour les voies qui appartiennent au domaine public routier ou les routes communales,

- deux mètres par rapport aux limites séparatives du bâtiment en cas où la bache de collecte des eaux pluviales est au sous-sol et conformément au retrait réglementaire stipulé par le règlement d'urbanisme pour la bache d'eau installée au sol,

La surface de bache de collecte des eaux pluviales n'est pas comptabilisée dans les surfaces autorisées selon le coefficient d'occupation du sol stipulé selon le règlement d'urbanisme.

Une étude de faisabilité de la réalisation de la bache de collecte des eaux pluviales doit être faite accompagnée d'une note de calcul pour les grands projets publics ou privés.

Art. 7 - Le volume de la bache de collecte des eaux pluviales doit être adéquat avec le volume d'eau de pluie collecté.

Le dimensionnement de la bache de collecte des eaux pluviales doit tenir compte :

- de la moyenne annuelle des eaux pluviales locales,



- de la surface des terrasses des bâtiments et de ses dépendances.

A l'occasion de l'étude des dossiers soumis pour avis, les commissions techniques des lotissements et d'autorisation de bâtir, vérifient l'étude de faisabilité de l'exécution de la bache de collecte des eaux pluviales mentionné au dernier paragraphe de l'article 6 du présent décret gouvernemental, et ce, sur la base de la superficie des terrasses, la moyenne annuelle des eaux pluviales au niveau local, la superficie disponible à l'implantation de la bache à eau.

Chapitre 3

Les conditions d'utilisation des eaux stockées

Art. 8 - Les eaux pluviales collectées des terrasses des bâtiments non accessibles et leurs dépendances peuvent être utilisés dans les usages extérieurs et intérieurs du bâtiment, et doivent être munis d'un réseau indépendant.

Les eaux pluviales ne peuvent être utilisées comme eau potable ou pour la préparation des produits alimentaires ou pour le bain.

Art. 9 - Chaque utilisateur d'un bâtiment doit contrôler de façon périodique les eaux pluviales collectées, au moins une fois par an par le biais d'un laboratoire spécialisé à cet effet. Le propriétaire du projet doit signer un engagement écrit à ce propos lors du dépôt d'une demande d'autorisation de bâtir.

Art. 10 - Le propriétaire ou le syndic des propriétaires doit entretenir les baches de collecte des eaux pluviales périodiquement.

Il doit procéder annuellement :

- au nettoyage des filtres,
- à la vidange, au nettoyage et à la désinfection de la bache à eau.

Art. 11 - Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et le ministre des affaires locales et de l'environnement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret gouvernemental, qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 19 février 2018.

Le Chef du Gouvernement

Youssef Chahed

Pour Contresign

*Le ministre des affaires
locales et de l'environnement*

Riadh Mouakher

*Le ministre de l'équipement,
de l'habitat et de*

l'aménagement du territoire

Mohamed Salah Arfaoui

