

VILLAGE

10

# VILLAGE 10

## PLAN D'INDICATION



### Destination des bâtiments

Les usages autorisés sont définis comme suit (Les autres usages que les usages autorisés sont prohibés) :

Fonction	Equipement	Usage autorisé	Abré- viation
Usage mixte	Résidence + Commerces	Résidence collective, Commerces, Equipements et services de proximité	RC
	Résidence + Affaires	Résidence collective, Equipements d'affaires générales	RA
	Résidence + Affaires + Commerces	Résidence collective, Equipements d'affaires générales, Commerces, Equipements et services de proximité, Equipements culturels et services, Equipements de santé	RAC
	Affaires + Commerces	Equipements d'affaires générales, Commerces, Equipements et services de proximité, Equipements culturels et services, Equipements de santé	AC
Commerces/ Affaires	Commerces	Commerces, Equipements et services de proximité, Equipements culturels et services, Equipements de santé	C
	Affaires	Equipements d'affaires générales, Equipements et services de proximité, Equipements culturels et services, Equipements de santé	A
	Hôtel	Hébergement	Ho
Administration	Protection civile	Protection civile	Pu
	Commissariat central	Commissariat central	Pu
	Centre d'expérimentation de prévention des risques majeurs	Centre d'expérimentation de prévention des risques majeurs	Pu
Education	Crèche et jardin d'enfant	Crèche et jardin d'enfant	CJ
	Ecole primaire	Ecole primaire	EFE
	Collège	Collège	Co
	Lycée	Lycée	Ly
Sports	Salle omnisports	Salle omnisports	ES
Communication	Centrale de distribution (central télécom)	Centrale de distribution, Equipements d'accompagnement	ET
	Parc de stationnement	Aire de stationnement	Pa

### Dimensionnement des bâtiments

Les IOS et la hauteur maximale des équipements du Village 10 sont définis selon les critères décrits dans le tableau ci-dessous, compte tenu de la localisation, la particularité et la destination des équipements. Or, pour assurer la flexibilité du plan, il est autorisé de revoir à la hausse ou à la baisse de 10% pour l'habitat, de revoir à la hausse de 20% pour les équipements administratifs et de 10% pour les équipements commerciaux et d'affaires au niveau du COS. La hausse de 10% au niveau du CES est autorisée pour tous les équipements.

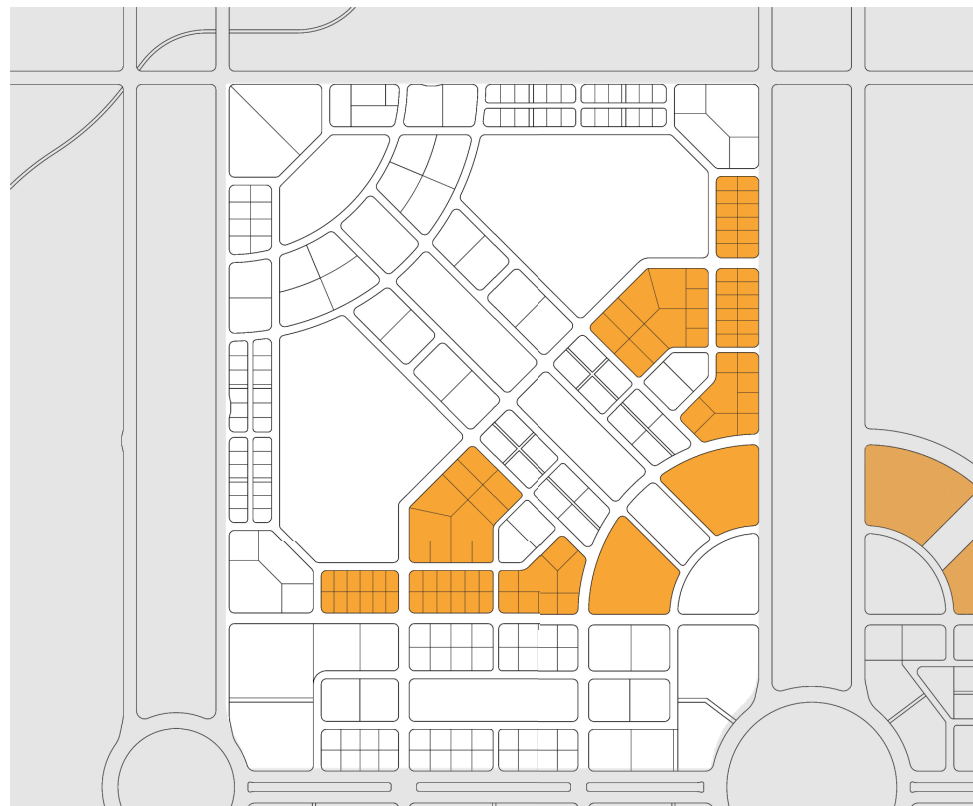
Fonction	Type d'équipement	Abré- viation	Surface foncière(m²)	CES	COS	Surface de plancher(m²)	Hauteur maximale		
Résidence	Résidence + Commerces	RC	-	0,5	5,0	175 140	R+13		
	Résidence + Affaires	RA	-	0,5	4,0	30 678	R+7		
	Résidence + Affaires + Commerces	RAC	-	0,5	4,0	34 084	R+7		
-			0,5	2,0	24 132	R+3			
Commerces/ Affaires	Commerces	C	142 198	0,6	2,5	355 495	R+7/ R+4		
			22 198	0,6	1,2	26 637	R+2		
	Affaires	A	34 044	0,6	5,0	170 218	R+28		
			21 173	0,6	4,0	84 692	R+12		
			109 724	0,6	2,5	274 312	R+12		
	Résidence + Commerces	RC	43 785	0,5	5,0	43 785	R+13		
			Résidence + Affaires	RA	61 354	0,5	4,0	214 740	R+7
			Résidence + Affaires + Commerces	RAC	34 084	0,5	4,0	102 252	R+7
					48 263	0,5	2,0	72 394	R+3
			Affaires + Commerces	AC	90 013	0,6	4,0	360 052	R+12/ R+7
Hôtel	Ho	18 879	0,6	4,0	75 516	R+7			
		10 249	0,6	2,5	25 623	R+7			
Administration	Protection civile	Pu	3 157	0,5	1,0	3 157	R+2		
	Commissariat central	Pu	2 600	0,5	1,3	3 380	R+3		
	Centre d'expérimentation de prévention des risques majeurs	Pu	3 409	0,5	1,3	4 432	R+3		
Education	Crèche et jardin d'enfant	CJ	3 224	0,6	0,6	1 934	R+1		
	Ecole primaire	EFE	13 786	0,3	0,3	4 136	R+1		
	Collège	Co	8 656	0,4	0,4	3 462	R+1		
	Lycée	Ly	15 146	0,4	0,4	6 058	R+1		
Sports	Salle omnisports	ES	3 245	0,3	0,6	1 947	R+2		
Communication	Centrale de distribution (central télécom)	ET	1 000	0,6	1,0	1 000	R+2		

# VILLAGE 10

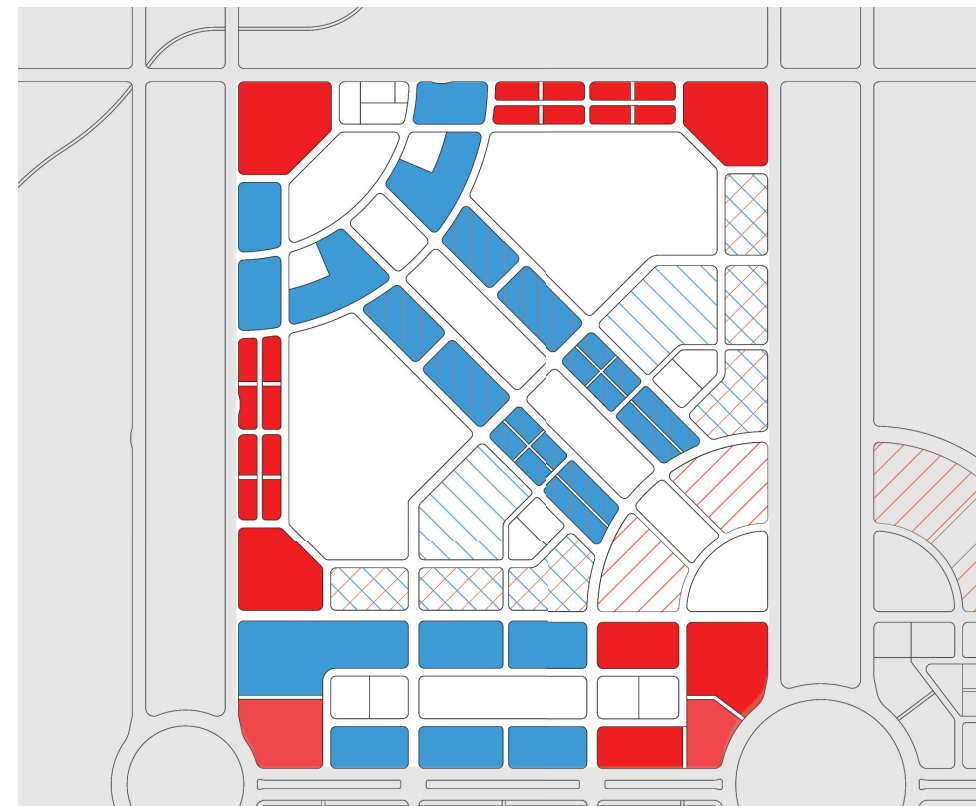
## PLAN D'INDICATION



### Résidence



### Commerce / Affaire



### Equipements publics





## Limite des bâtiments

Les limites des bâtiments du Village 10 sont définies par fonction comme suit :

Fonction	Critère	Marge de recul
Résidence+Commerces	par rapport aux voies mécaniques d'une largeur de 15m et 20m	3m
Résidence+Affaires/ Résidence+Affaires +Commerces	par rapport aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux voies mécaniques	3m
Affaires+Commerces	par rapport aux limites séparatives des parcelles et aux voies piétonnes	2m
	par rapport aux voies mécaniques sauf celles d'une largeur de 15m situés le long de l'axe vert principal	3m
	par rapport aux voies mécaniques d'une largeur de 15m situés le long de l'axe vert principal	5m
Commerces	par rapport aux limites séparatives des parcelles et aux voies mécaniques d'une largeur de 10m	2m
	par rapport aux voies mécaniques sauf celles d'une largeur de 10m	3m
	par rapport aux voies mécaniques d'une largeur de 60m	5m
Affaires	par rapport aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux voies mécaniques	3m
Hôtel	par rapport aux voies mécaniques	3m
Administration/ Communication	par rapport aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux voies mécaniques	3m

## Foncier d'habitat à usage mixte

### Lignes directrices de remembrement des parcelles foncières

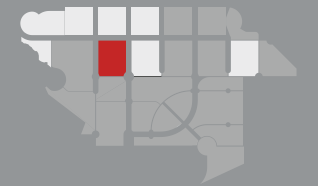
- 1) Division et réunion de parcelles  
L'aménagement des parcelles doit se faire par îlot et aucune parcelle ne fait l'objet de division.

### Agencement des bâtiments et formation du paysage urbain

- 2) Alignement des bâtiments
  - Limite des murs
    - 5m : par rapport aux voies d'une largeur de 10m situés le long de l'axe vert principal
  - Limite des bâtiments
    - 3m : par rapport aux voies mécaniques d'une largeur égale ou inférieure à 20m
- 3) Paysage urbain
  - Le long des voies magistrales d'une largeur de 25m et de 30m  
Réalisation des façades urbaines à travers l'implantation des bâtiments le long des voies pour la réduction des nuisances sonores et disposition de ces bâtiments de façon à ce que leur hauteur diminue vers l'intérieur du bloc
  - Le long des rues commerciales de voisinage  
Conception des façades de manière à éviter la création de couloirs le long des rues commerciales de voisinage
  - Au niveau des parcs de proximité et des espaces verts  
Implantation des bâtiments d'habitat résidentielle de fonction autour des cours intérieur en disposant les bâtiments bas (un ou deux étages) sur les parcs de proximité ou les espaces verts et les bâtiments de grande hauteur sur la partie arrières pour assurer une vue dégagée sur les espaces verts et conception des façades de manière variées pour la création d'un paysage riche et diversifié
- 4) Réalisation d'arcades
  - Le niveau du sol intérieur des arcades et celui du trottoir adjacent, doit être au même niveau autant que possible. La pente du sol intérieur des arcades doit être inclinée vers l'extérieur pour éviter la stagnation des eaux notamment de pluie.
  - Le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments ne doit pas être plus haut de 15cm que celui du sol de l'arcade adjacente.
  - La largeur des arcades doit être de 2,5m au minimum.
  - La hauteur du rez-de-chaussée des bâtiments attenant à des arcades doit plus de 4,5m.

### Formation des espaces extérieurs

- 5) Espaces non bâtis
  - Espaces publics non bâtis  
Lorsque les fonctions de ces espaces sont précisées au niveau du plan général, il faut procéder à leur aménagement. Dans le cas où les fonctions de ce type d'espaces ne sont pas spécifiquement précisées au niveau du plan lorsqu'ils sont situés le long des voies, au niveau des intersections des voies mécanique ou piétonnes, ils doivent aussi être aménagés.
    - Espace non bâti d'angle : il s'agit d'espaces publics non bâti, situés au niveau des intersections de voies. L'aménagement de ce type d'espace est fortement recommandée notamment lorsqu'il articule les blocs contigus aux parcs ou aux places. Son aménagement doit tenir compte de la présence des commerces au niveau des rez-de-chaussées des bâtiments.



L'aménagement de ce type d'espaces permet de disposer d'espaces de convivialité et de repère urbain non négligeable

En outre, en raison de leur localisation facilement identifiable, l'installation d'équipements annexes de grande hauteur doit être minimisée.

- Espace public non bâtis de type place : ce type d'espace sera aménagé à l'intérieur d'un bloc de grande taille ou au niveau des intersections d'axes piétons. Ce type d'espace doit être mis en relation directe avec les entrées des bâtiments et des équipements
- Architecture des paysages
  - Réserver au moins 15% de la surface foncière des parcelles des immeubles à usage mixte, à l'architecture paysagère.
  - Pour l'architecture des paysages des espaces publics de détente situés au niveau des angles, ils seront aménagés en tenant compte des autres espaces verts intermédiaires (ou espaces publics non bâtis), les trottoirs et le mobilier urbain tel que les pergolas, bancs publics, type d'éclairage publics et autres massifs floraux.
  - Les deux tiers de la surface dédiée à l'architecture paysagère sur la toit-terrasse sont compris dans la surface pour l'architecture paysagère.

#### 6) Réseaux de chemins piétons

- Passages piétons
  - Il est recommandé d'aménager des passages piétons en relation avec les espaces ouverts.
  - Au niveau des intersections entre les passages piétons et les voies mécaniques, la circulation piétonne doit être prioritaire.
  - Pour le revêtement des passages piétons, les matériaux et motifs identiques à ceux utilisés pour les trottoirs avoisinants ou les espaces des marges de recul seront privilégiés pour le renforcement du caractère de l'environnement piéton de la ville et consolidé par le design approprié de l'architecture des paysages notamment de l'éclairage d'ambiance et de mobilier urbain. L'altimétrie des passages piétons et celui des trottoirs avoisinants doit être la même.

#### 7) Voies d'accès et stationnement

- Voies d'accès mécanique
  - L'aménagement d'une voie d'accès mécanique donnant de manière directe sur une voie de plus de 25m de large est prohibé.
  - Dans tous les autres cas, l'aménagement d'une voie d'accès mécanique est prohibé à moins de 10m d'un croisement, d'un passage piéton ou d'une limite de parcs.
  - La largeur d'une voie d'accès mécanique doit être au moins de 6,5m
  - Les voies intérieures au bloc et les voies magistrales se croisent en principe à angle droit.
  - Les circulations mécaniques de desserte de l'habitat et des commerces à l'intérieur du bloc doivent être séparées dans la mesure du possible.
- Stationnement
 

Le nombre de places de stationnement est défini selon les critères suivants (la surface d'une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>) :

  - Pour les commerces : 1 place pour 150m<sup>2</sup>
  - Pour l'habitat : 1,2 places/logement de taille moyenne de 177m<sup>2</sup>
- L'aire de stationnement de surface doit représenter au moins 10% de la surface foncière globale de la parcelle. La satisfaction du reste des besoins en stationnement sera la réalisation de park-

ings en sous-sol. Ces parkings doivent disposer d'une ventilation et d'un éclairage naturels, et ce pour la réduction de la consommation d'énergie. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être localisées au niveau des accès immédiats aux bâtiments.

#### Aspects extérieurs des bâtiments

##### 8) Forme et matériaux des murs extérieurs

- Un traitement de façades particulier sera recherché à travers le design du corps des bâtiments notamment du soubassement, du corps et du couronnement.
- Les matériaux des murs extérieurs des bâtiments doivent être choisis, en tenant compte de l'harmonie avec des bâtiments avoisinants. Dans le cas où différents matériaux sont utilisés pour même bâtiment, le choix doit prendre en compte les préoccupations de cohérence.

##### 9) Soubassement

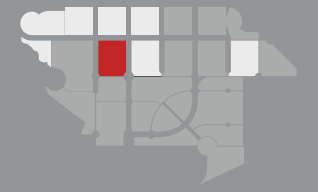
- Les murs extérieurs du rez-de-chaussée doivent être ajourés à plus de 60%. Les volets de fenêtre et autres ouvertures doivent être translucides
- Prévoir des entrées séparées au niveau des immeubles à usage mixte, pour la desserte des logements et des commerces et d'affaires. Les entrées doivent être traitées de manière différenciée notamment au niveau du design.
- Pour l'aménagement des espaces de commerce, leur configuration, leur emplacement, la normalisation de leur devanture et de la couleur de leurs enseignes doivent être préalablement pris en compte.
- En principe, l'installation des clôtures est prohibée. Mais pour des considérations particulière de sécurité liées à certaines activités, des clôtures ajourées de moins de 1,2m de haut peuvent être réalisées. La pose d'une porte d'entrée au bloc pour les piétons n'est possible que dans le cas de présence des clôtures de matérialisation de limites entre les blocs et les voies piétonnes adjacentes.

##### 10) Couronnement

- Pour la toiture des bâtiments résidentiels, le toit en pente est recommandé.
- En cas de réalisation d'une toiture-terrasse, cette dernière doit être aménagée en terrasse jardin. L'installation d'équipement tels que des antennes et autres est permise dans la mesure où cette installation n'influence pas de manière négative le paysage urbain.

##### 11) Pose de panneaux publicitaires

- Les matériaux utilisés pour les panneaux doivent être en harmonie avec le revêtement extérieur du bâtiment notamment au niveau de la couleur. Le choix des matériaux doit également tenir compte des préoccupations d'harmonie du bâtiment. Dans le cas où plusieurs panneaux publicitaires sont posés sur les façades d'un même bâtiment, leurs formes doivent être harmonisées et standardisées. Pour les panneaux muraux, leur largeur ne doit pas dépasser le cadre de la fenêtre et leur hauteur doit être inférieure à 1m.



## Parcelles foncières destinées aux commerces/affaires

### Lignes directrices de remembrement des parcelles foncières

#### 1) Division et réunion de parcelles

Tailles des parcelles	Dimensions	Affectations
De petite taille	inférieure à 1 000m <sup>2</sup>	Equipements de proximité, commerce de petite taille, complexes intégré de petite taille de commerces, d'affaires et d'habitat
De taille moyenne	égale ou supérieure à 1 000m <sup>2</sup> et inférieure à 2 000m <sup>2</sup>	Equipements d'affaires de petite taille, équipements de santé
De grande taille	égale ou supérieure à 2 000m <sup>2</sup>	Commerce/d'affaires, équipements culturels/de réunion, complexes intégré de commerces, d'affaires, d'habitat, d'hôtellerie

- L'aménagement commun de petites parcelles foncières situées le long des voies de 10m à caractère commerciale dont l'objectif de la création de véritables galeries marchande est recommandée pour la consolidation des activités de commerce et d'échange.
- Les grandes parcelles situées le long des voies magistrales et au niveau des voies d'accès à l'Hyper centre seront destinées à la réalisation des grands équipements et les grands espaces commerciaux notamment les grands magasins, les hypermarchés, les multiplexes, les centres des congrès et autres à travers des opérations de remembrement foncier.

### Agencement des bâtiments et formation du paysage urbain

#### 2) Agencement des bâtiments

- Pour les petites parcelles situées en face de la zone d'affaires internationales, il est recommandé que l'implantation des constructions soit mitoyenne pour la création d'une façade urbaine. Aménagement des passages piétons à l'intérieur des îlots pour faciliter les déplacements.
- Prévoir une distance de prospect égale ou supérieure à 24m entre deux tours de plus 45m de hauteur.

#### 3) Alignement des bâtiments

Pour la création d'un environnement urbain riche et varié, les alignements des bâtiments (limite des bâtiments, alignement des murs) seront définis, selon la destination et la localisation des bâtiments et la largeur des voies qui les desservent (chaussée et trottoir).

##### - Limite des bâtiments

- 2m : par rapport aux voies d'une largeur de 10m des îlots C2, C3, C4, C5, C7, C8, C9 et C10 et par rapport aux limites séparatives des parcelles
- 3m : par rapport à toutes les voies mécaniques sauf les deux cas dont la marge de recul est définie de 2m et de 5m
- 5m : par rapport aux voies mécaniques d'une largeur de 60m de l'îlot C13 et par rapport aux voies d'une largeur de 15m situés le long de l'axe vert principal des îlots AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, AC7 et AC8
- 10m : par rapport de la limite séparative de la voie piétonne d'une largeur de 8m de l'îlot A6

##### - Alignement des façades

- 5m : par rapport aux voies d'une largeur de 15m situés le long de l'axe vert principal des îlots AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6, AC7 et AC8 au niveau du soubassement
- Pour la réalisation d'une façade urbaine par rapport aux voies, les bâtiments doivent être

implantés de manière que plus des 3/4 des façades principales des bâtiments soient alignées.

#### 4) Réalisation d'arcades

La réalisation d'arcades permet la protection des usagers contre les aléas climatiques et le soutien de la dynamique urbaine des rues, doit obéir aux spécificités suivantes.

- Les niveaux du sol de la partie couverte des arcades et celui du trottoir adjacent doivent être au même niveau autant que possible. Les pentes du sol intérieur des arcades doit être inclinée vers le trottoir pour faciliter l'évacuation et éviter la stagnation des eaux notamment de pluie.
- Le plancher du rez-de-chaussée des bâtiments ne doit pas être plus haut de 15cm que le trottoir aménagé à l'intérieur de l'arcade adjacente.
- La largeur des arcades doit être supérieures à 2,5m.
- Il est recommandé que la hauteur du rez-de chaussée des bâtiments intégrant des arcades soit au moins de 4,5m.

#### 5) Perception du skyline et du panorama

- La création d'un axe urbain symbolique nord-ouest sera créé par l'agencement des 10 tours implantées le long de l'axe vert principal de l'Hyper centre. Une grande tour de R+27, sera implantée pour marquer l'accès nord-ouest et une tour de R+17 sera implantée pour marquer l'accès sud-est de la ville. Ces deux tours constituent un point de repère urbain par excellence et des point de perspectives.
- Pour assurer une perspective sur le lac, un alignement des façades des bâtiments de 10m par rapport à la voie piétonne est prévue au niveau des îlots A6 et Ho1 de la zone d'affaires internationales. Lors de la conception de bâtiments de plus de R+3, le corps doit être en retrait de 5m au minimum par rapport au soubassement.
- Pour ce qui concerne les bâtiments de grande hauteur implantés le long de l'axe vert principal de l'Hyper centre, le soubassement et le corps doivent être traités de manière différenciée. Le soubassement sera composé de 3 niveau et le corps doit être en retrait de 5m au minimum à partir du soubassement pour atténuer le caractère imposant des bâtiments de grande hauteur.

#### 6) Formation du paysage urbain

##### - Voie piétonne

Aménagement de ce type de voie en fonction de leur destination et de la localisation des bâtiments et en relation avec la largeur des voies.

##### - Voie de 60m de large

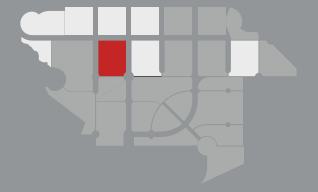
- Pour les équipements commerciaux - les 12mètres (7m de trottoirs prévus par le plan d'aménagement et 5m de marge de recul) sont destinés à l'aménagement sur les deux cotés de ces voies, d'une piste cyclable de 2m de large, de deux rangées d'arbre sur 3m et d'un espace piéton de 7m de large.
- Pour les équipements non commerciaux - les 10mètres (7m de trottoirs prévus par le plan d'aménagement et 3m de marge de recul) sont destinés à l'aménagement sur les deux cotés de ces voies, d'une piste cyclable de 2m de large, à la plantation de deux rangées d'arbres sur 3m et d'un espace piéton de 5m de large

##### - Voie de 25m de large

- Les 8mètres (5m de trottoirs prévus par le plan d'aménagement et 3m de marge de recul) sont destinés à l'aménagement sur les deux cotés de ces voies, d'une piste cyclable de 2m de large, des plantations et la pose de mobilier urbain sur une largeur de 1,5m et d'un espaces

# VILLAGE 10

## PLAN D'INDICATION



- piétons de 4,5m de large.
- Voie de 15m et de 20m de large
  - Pour les équipements commerciaux - les 6 mètres des voies à caractère commerciales (3m de trottoirs prévus par le plan d'aménagement et 3m de marge de recul) sont destinés à l'aménagement sur les deux cotés de ces voies, à des plantations et la pose de mobilier urbain sur une largeur de 1,5m et des espaces piétons sur 4,5m de large. Pour dynamiser les rues, l'aménagement de terrasses notamment de café est souhaitée dans la largeur de 2m depuis le bâtiment.
  - Pour les équipements non commerciaux - les 6 mètres des voies à caractère non commerciale (3m de trottoirs prévus par le plan d'aménagement et 3m de marge de recul) sont destinés à l'aménagement sur les deux cotés de la voie, à des plantations et la pose de mobilier urbain sur une largeur de 1,5m, des espaces piétons sur 4,5m. Cet espace piéton peut être réduit à 2,5m pour permettre l'aménagement d'espace vert tampon entre ce dernier et le bâtiment.
- Voie de 15m de large (le long de l'axe vert principal)
  - Les 8 mètres de cette voie (3m de trottoirs prévus par le plan d'aménagement et 5m de marge de recul) sont destinés à l'aménagement des deux cotés de la voie, à des plantations et la pose de mobilier urbain sur 1,5m et à des espaces piétons sur 6,5m. Le long de cette voie est prévu la réalisation d'arcades d'une largeur d'au moins de 2,5m au niveau du corps des bâtiments en rez-de-chaussée sur certaines sections. Au niveau de ces sections, les espaces piétonniers auront une consistance de 9m.
- Design du soubassement des bâtiments d'angles
  - Les façades des bâtiments d'angles de croisement entre plus de 2 voies, auront un traitement particulier et soigné et leurs soubassements ouvert.

### Formation des espaces extérieurs

#### 7) Espaces non bâtis

##### - Espaces publics non bâtis

Lorsque les fonctions de ces espaces sont précisées au niveau du plan général, il faut procéder à leur aménagement. Dans le cas où les fonctions de ce type d'espaces ne sont pas spécifiquement précisées au niveau du plan lorsqu'ils sont situés le long des voies, au niveau des intersections des voies mécaniques ou piétonnes, ils doivent aussi être aménagés et tout particulièrement lorsqu'ils sont situés au niveau des angles des blocs contigus aux parcs ou des jardins en tenant compte des caractères et des fonctions spécifiques de ces parcs et jardins.

- Espaces non bâtis d'angle : il s'agit d'espaces public non bâti, situés au niveau des intersections de voies. L'aménagement de ce type d'espace est fortement recommandée notamment lorsqu'il articule les blocs contigus aux parcs ou aux places. Son aménagement doit tenir compte de la présence des commerces au niveau des rez-de-chaussées des bâtiments. L'aménagement de ce type d'espaces permet de disposer d'espaces de convivialité et de repère urbain non négligeable.
- Espace non bâtis de type place : ce type d'espace sera aménagé à l'intérieur d'un bloc de grande taille ou au niveau des intersections d'axes piétons. Ce type d'espace doit être mis en relation directe avec les entrées des bâtiments et des équipements.
- Espaces non bâtis de type cour intérieure : Ce type d'espaces non bâtis sera aménagés en tant que cour intérieure. Son aménagement prend en compte son caractère semi-privé et destiné aux piétons.
- Espaces publics piétonniers ouverts : Ce type d'espaces piétonniers, aménagé le long des

espaces piétonniers couverts (arcades ou autres) ou le long des espaces à usage mixte (mécanique et piéton par alternance) permet d'assurer les déplacements dans de très bonnes conditions de confort et de sécurité. Un soin particulier doit être accordé à la qualité et à la cohérence des revêtements de sol de ce type d'espaces en évitant dans la mesure du possible toute forme de rupture notamment les dénivellations brutales.

- Il est recommandé d'implanter, dans les espaces non bâtis qui sont en relation avec des arrêts de bus ou de tram, des mobiliers urbains intégrés tel que l'abribus.
- Architecture des paysages
 

Pour les espaces publics non bâtis situés au niveau des croisements des voies, leur aménagement doit prendre en compte leur fonction d'espaces de détente et leurs relations avec les autres espaces verts intermédiaires et des commerces notamment et les espaces piétonniers qui les desservent. Aussi, il y a lieu de prévoir la pose de mobilier urbain de grande qualité notamment bancs publics, de pergola, d'un éclairage public d'ambiance, la réalisation de massifs fleuris riches et variés et autres.

Le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis pour la définition de l'architecture des paysages, est fixé comme suit :

- Surface totale des planchers de 1 000m<sup>2</sup> à 2 000m<sup>2</sup> : 10% de la surface foncière
- Surface totale des planchers 2 000m<sup>2</sup> : 15% de la surface foncière
- Les deux tiers de la surface dédiée à l'architecture paysagère sur la toit-terrasse sont compris dans la surface pour l'architecture paysagère.

#### 8) Réseau de chemins piétons

##### - Passage piéton

- Il est recommandé d'aménager des passages piétons en relation avec les espaces ouverts.
- Au niveau des galeries marchandes, prévoir dans la mesure du possible des passages piétons couverts notamment des arcades ou autres.
- Pour le revêtement des passages piétons, les matériaux et motifs identiques à ceux utilisés pour les trottoirs avoisinants ou les espaces des marges de recul seront privilégiés pour le renforcement du caractère de l'environnement piéton de la ville et consolidé par le design approprié de l'architecture des paysages notamment de l'éclairage d'ambiance et de mobilier urbain. L'altimétrie des passages piétons et celui des trottoirs avoisinants doit être la même.
- Dans le cas où des passages piétons sont aménagés au niveau du corps des bâtiments, cet aménagement ne doit en aucun cas perturber le fonctionnement normal du bâtiment.
- Au niveau des intersections entre les passages piétons et les voies mécaniques, la priorité doit être accordée aux piétons.

#### 9) Accès mécaniques

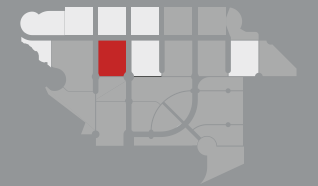
- L'aménagement d'un accès mécanique donnant de manière directe sur une voie de plus de 25m de large est prohibé.
- Dans tous les autres cas, l'aménagement d'un accès mécanique est prohibé à moins de 10m d'un croisement, d'un passage clouté ou d'une limite de parcs.

#### 10) Stationnement

- Pour les parcelles de moyenne ou de grande taille dont la surface foncière est égale ou supé-

# VILLAGE 10

## PLAN D'INDICATION



rieure à 1 000m<sup>2</sup>, prévoir une aire de stationnement d'au moins 10% de la surface de la parcelle et le reste des besoins en stationnement sera prévu en sous-sol. Pour les commerces de grande taille tels que les grands magasins, les centres commerciaux et les 10 tours, des parkings à étages peuvent être réalisés. Pour les parcelles de petite taille, des parcs commun de stationnement peuvent être construits.

- Les critères de définition du nombre de place de stationnement sont définis comme suit sur la base de 25m<sup>2</sup>/véhicule.
  - Equipements commerciaux : 1 place pour 150m<sup>2</sup>
  - Immeubles à usage mixte : 1,2 places/foyer pour une taille moyenne des logements de 177m<sup>2</sup>, 0,4 place/foyer pour une taille moyenne des logements de 50m<sup>2</sup>
  - Autres : 1 place pour 200m<sup>2</sup>
- L'aire de stationnement doivent être aménagées à l'arrière des bâtiments. Les accès mécaniques à ces aires doivent se faire à partir des rues secondaires. Ces rues secondaires seront de 6m de large et à circulation en sens unique et la conception du trottoir n'est pas nécessaire.
- Dans le cas de la construction de parking à étage, la partie destinée à un autre usage que le stationnement ne peut dépasser 30% de la surface totale des planchers. Cet autre usage est destiné en priorité aux équipements de proximité. Ils seront localisés au rez-de-chaussée, et ensuite, à partir du dernier étage aux étages inférieurs de manière continue. Des installations de protection doivent être mises en place au niveau des étages supérieurs du bâtiment, soit au niveau des parkings. Des passages aériens piétons reliant le parking aux autres bâtiments voisins est possible. Dans ce cas de figure, leur largeur doit dépasser 1,5m et leur hauteur 3m.
- Pour les aires de stationnement publics, un plan d'architecture des paysages doit être préalablement réalisé. Dans le cas où l'aire de stationnement est contiguë à un chemin piéton, prévoir une séparation. Pour assurer l'éclairage de cette aire, la pose de panneaux photovoltaïques est recommandée.
- Pour le stationnement le long de la voie, le stationnement du type en ligne est recommandé sur les voies à circulation rapide où la charge de trafic importante et où la dimension du trottoir est réduite. La largeur d'une place stationnement en ligne est 2,1 mètres. Le stationnement dit en épi, il est recommandé sur les routes où la vitesse de circulation n'est pas rapide, où la charge du trafic n'est pas importante et où la dimension du trottoir est suffisamment large. Ce type d'espace de stationnement ne doit pas être aménagé à moins de 6m de l'amorce d'un croisement ou d'un passage clouté situé au centre du bloc.
- Les accès aux aires de stationnement sont prohibés à moins de 5m d'un passage clouté. Il est recommandé d'aménager ces accès à partir des rues secondaires pour réduire les impacts sur le trafic. La largeur de ces accès doit avoir plus de 3,5m de large. Dans le cas où la capacité de l'aire de stationnement dépasse les 50 places, il est recommandé de prévoir une entrée et une sortie séparées ou une voie d'accès unique de plus de 5,5m de large.

### Aspects extérieurs des bâtiments

#### 11) Matériaux et formes des murs extérieurs

- Un traitement de façades particulier sera recherché à travers le design du corps des bâtiments notamment du soubassement, du corps et du couronnement.
- La longueur d'un bâtiment ne doit pas dépasser 90m. Pour les bâtiments à caractère commercial, la longueur uniforme ne doit pas dépasser 30m. Cette uniformité peut être corrigée au niveau des étages supérieurs (à partir du 2ème ou 3ème étage).
- Les façades des bâtiments d'angle situés aux intersections (principales) auront un traitement

particulier notamment à travers l'intégration d'œuvres artistiques susceptibles de servir de repère urbain.

- Les bâtiments de type galerie marchande doivent être aménagés en commun pour assurer la cohérence d'ensemble et les liaisons entre les bâtiments ne doivent pas rencontrer d'obstacles notamment d'altimétries au niveau du sol.
  - L'ensemble des façades extérieures des bâtiments doit être revêtues avec le même soin et de manière harmonieuse. Les façades des bâtiments d'angle donnant sur les deux rues seront traités en tant que façades principales.
- 12) Soubassement
- Les murs extérieurs du rez-de-chaussée donnant sur la rue, doit être ajouré entre 60 à 75%. Plus 3,6m de long de mur aveugle est à éviter.
  - La hauteur recommandée des rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la voie est de 4,5m. Le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments ne doit pas être plus haut de 20cm par rapport au niveau de l'espace public.
  - En cas de réalisation d'auvents ou de pare-soleil sur la façade principale, leur largeur ne doit pas dépasser 60% de celle du trottoir et leur hauteur doit être à plus de 2,4m du trottoir
  - Dans le cas de l'aménagement de terrasses extérieures à caractère commerciale ou autres au niveau des espaces publics notamment au niveau des espaces créés par les marges de recul, la réalisation de murs de clôture ou la pose de colonnes est prohibée.
  - Dans le cas de l'aménagement de terrasses extérieures à caractère commerciale au niveau des espaces créés par les marges de recul, la réalisation de murs de clôture ou la pose de colonnes est prohibée. Dans le cas de réalisation de balustrades de séparation au niveau de ces terrasses, leur hauteur ne doit pas dépasser 1m. Ces balustrades doivent être ajourées et réalisées en matériaux facilement démontable notamment en bois, en métal ou en verre. La hauteur de ces terrasses ne doit pas dépasser 30cm par rapport à celle du trottoir qui la dessert. Dans le cas de la pose d'auvents de protection, il est recommandé d'unifier leurs formes et ou de leurs couleurs par section.
  - Pour les bâtiments, type tour, prévoir une entrée séparée pour la desserte du soubassement et une autre, en tant qu'entrée principale pour la desserte des autres étages à partir de la voie piétonne.
  - Les bâtiments à usage mixte d'habitat résidentiel, prévoir des entrées distinctes avec un traitement particulier et différencié.
  - La réalisation de clôtures en dur est prohibée.

#### 13) Couronnement

- Les terrasses intermédiaires et supérieures, issus du retrait du corps des bâtiments de grande hauteur, seront aménagés en espace vert et boisé de détente et d'agrément pour les usagers.
- Une attention et un soin particulier doit être accordée au traitement de cette partie de la façade et tout particulièrement à la conception principalement des parapets dans le cas des toitures-terrasses donnant sur la rue. Ces éléments doivent être constitués des mêmes matériaux et de couleurs que les murs extérieurs des bâtiments et ce pour assurer la continuité de la façade urbaine. Ces toitures-terrasses doivent être aménagées en tant qu'espaces verts conformément aux prescriptions du plan global de l'architecture des paysages.
- L'aménagement de ces toitures-terrasses doit tenir compte des aspects de protection et d'intimité des usagers par rapport à la rue et à la particularité du bâtiment.



#### 14) Pose de panneaux publicitaires

- Les matériaux utilisés pour les panneaux doivent être en harmonie avec les matériaux de revêtement extérieur du bâtiment notamment en matière de couleurs et du caractère et de la particularité du bâtiment. Pour la pose de plusieurs panneaux sur la façade d'un même bâtiment, la forme de ces panneaux doit être harmonisées et standardisées.
- Panneaux muraux : leur pose est possible pour les commerces de plus de R+1. La largeur du panneau ne doit pas dépasser le cadre de la fenêtre et sa hauteur doit être inférieure à 1m.
- Panneaux en saillie : leur installation est possible pour les commerces en rez-de-chaussée ou de plus de R+2. Le panneau doit être installé à plus de 3m du niveau du sol et l'extrémité haute du panneau ne doit pas dépasser le haut du rebord de la fenêtre de l'étage le plus haut. La dimension du panneau doit être inférieure à 1,2m à l'horizontale et à 1m à la verticale.
- Supports de panneaux : leur installation est possible pour les commerces en rez-de-chaussée ou de plus de R+2. L'emplacement du support doit être à l'intérieur de l'alignement des murs. La hauteur du support est inférieure à 3,5m et sa largeur à 1,5m. La superficie d'une face du panneau ne doit pas dépasser 3m<sup>2</sup>.

de loin aussi bien pour les piétons que pour les automobilistes (plus de 80cm de hauteur) et leur couleur doit être plus claire que celle des matériaux de revêtement de sol. En outre, au niveau du design, les bollards destinés à l'interdiction de stationner et ceux destinés à la sécurité des piétons doivent être différents.

- Poubelles publiques : La conception des poubelles publiques doit tenir compte de leur fonctionnalité et des considérations d'hygiène. Sélection de matériaux durables et faciles d'entretien. Localisation de ces poubelles au niveau des espaces en retrait par rapport aux axes de déplacement piéton rapide et des lieux de regroupement.
- Panneau de signalisation : Le nombre et les lieux de pose de ces panneaux doit tenir compte de l'encombrement des espaces urbains. La pose de ces panneaux ne doit, en aucune manière constituer une gêne aussi bien pour les automobilistes que pour les piétons.
- Parc à vélos : Localisation de ce type de parc au niveau des espaces appropriés en relation directe avec les pistes cyclables. Installation d'abri-vélos au niveau des zones d'influence telles les gares, les parcs, les centres commerciaux et autres et installation de support-vélos au niveau des petits espaces et le long des rues.

#### Autres mobiliers urbains

##### 15) Mobiliers urbains

Le mobilier urbain représente l'un des éléments majeur de consolidation des fonctions urbaines. Il est indispensable à la vie urbaine et participe à l'originalité du paysage urbain et à sa cohérence. A ce titre, il doit être conçu en tenant compte des spécificités et des particularité aussi bien de chaque espaces particulier que de l'ensemble urbain. Cette conception intègre les aspects de forme, de localisation, d'agencement et de typologie. Dans le cadre du projet, les principes suivants doivent être intégrés.

- Conception et design global donnant un sentiment d'unité pour l'ensemble du mobilier urbain au lieu d'une conception par élément
- Conception et design qui consolide la fonctionnalité en éliminant les décorations superflues et les éléments inutiles
- Agencement de manière à ne pas encombrer les espaces publics en minimisant la surface occupée par ce mobilier urbain
- Conception et design clairement identifiable et compréhensible par tous
- Conception d'un mobilier facile d'entretien et durable
- Pour une utilisation parcimonieuse, localisation de ce mobilier urbain au niveau des lieux de regroupement des population notamment au niveau des entrées de principaux équipements, des stations et arrêts de transports collectifs et des passages piétons et autres. Au niveau de l'Hyper centre, un mobilier urbain particulier sera conçu en tenant compte de la cohérence d'ensemble et du caractère symbolique et original du lieu.
- Au niveau des zones de commerce, il y a lieu de concevoir un mobilier approprié pour la détente et le confort des usagers (Kiosque, banc public, éclairage d'ambiance et autres).
- Conception et design par mobilier urbain
  - Banc public : Conception de banc public légers, non encombrants, facile d'entretien et durable. Localisation de ces bancs de manière à ne pas gêner les déplacements piétons et cyclistes. Au niveau des petits espaces, installer les bancs au niveau des plantations, sur les plates-bandes devant la façade des bâtiments. La hauteur des sièges doit être de 40 à 45cm de préférence.
  - Bollards : installation au niveau des zones de forte influence des piétons de nuit ou au niveau des intersections. La taille des bollards doit être suffisante pour qu'ils soient reconnaissables

##### 16) Plantations le long des rues

- Sur les voies de plus de 15m de large comprenant un espace piéton de plus de 4,5m de large, des arbres d'alignement doivent en principe être plantés. Il est recommandé de planter les mêmes essences sur le même tracé. Au niveau des croisements des voies principales, les espèces et les distances des plantations peuvent variées, pour annoncer le changement directionnel.
- Les arbres d'alignement sont, en principe, plantés de manière linéaire avec une distance de 6 à 8m. Il faut veiller à ce que les lampadaires, les panneaux de signalisation et les mobiliers urbains soient cachés par les plantations.
- Au niveau des arrêts de bus, il y a lieu d'éviter les plantations arbres. Les plantations d'arbres devra se faire en retrait par rapport aux arrêts. Ces arbres d'alignement ne doivent pas gêner les automobilistes ainsi que les usagers des transports en communs lors de la montée et la descente des autobus.

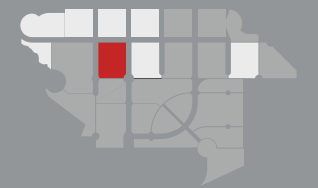
##### 17) Eclairage nocturne

- L'éclairage nocturne doit non seulement faciliter la circulation mécanique mais aussi assurer la sécurité des usagers et éviter les accidents. Il est conçu aussi de manière à consolider l'identité et l'aspect esthétique de la ville.
- L'éclairage des points lumineux, installés au niveau de l'Hyper centre doit être supérieur à 20lux. Pour un éclairage approprié et différencier selon les fonctions et la largeur des voies, les solutions suivantes sont proposées :

Catégorie	Voie magistrale	Voie de desserte
Eclairage lumineux	Plus de 30lux	Plus de 20lux
Hauteur	10 à 20m	5 à 10m
Distance	30 à 40m	40 à 50m
Type de point	Lampadaire à fort éclairage (ex.: lampadaire à sodium à haute tension)	Lampadaire aux couleurs naturelles (ex.: lampadaire à métal)
Agencement	Face à face	Altérée

## VILLAGE 10

## PLAN D'INDICATION



- Au niveau des voies adjacentes aux parcs, le recours à plus de 2 sources lumineuses permettra de créer un paysage nocturne particulier.
- Au niveau des 10 tours, il y a lieu de concevoir un éclairage d'ambiance spécifique, notamment intensif qui contribuera à la consolidation et à l'amélioration du paysage nocturne de ce type particulier d'espaces.
- Au niveau des zones commerciales où l'affluence aussi bien publics que des véhicules est importante de nuit, la conception d'un éclairage d'ambiance doit être prévu en tenant compte de préoccupations de sécurité, de détente et le confort des usagers. Les aspects d'esthétique au niveau de ces zones particulières doit également être pris en compte lors de la conception.

## 18) Arrêts de bus

- La localisation des arrêts de bus doit tenir compte de la présence des principaux équipements publics et mis en relation avec les autres moyens de transport (tramway, monorail et autres). Ils seront localisés autant que possible sur les voies de grande largeur, jouxtant les commerces et les équipements publics.
- Les arrêts de bus isolés seront, en principe, conçus de forme alvéolée alors qu'ils peuvent être conçus de forme plate au niveau des endroits à faible fréquentation.
- La largeur de l'arrêt de bus se situe entre 2 et 3m et des sections de route d'accélération et de décélération de 12 à 20m sont prévues. Cette largeur est dimensionnée de manière à permettre l'arrêt de 2 à 3 bus simultanément.
- Les arrêts de bus seront situés en retrait des croisements des voies et des passages piétons et ce pour éviter la perturbation de la circulation des véhicules et assurer la sécurité des déplacements.
- La réalisation d'abribus sur les trottoirs de plus 1,8m est prévue. Ces abribus doivent être conçus de manière à respecter l'environnement et l'harmonie des lieux. Ils seront réalisés en matériaux légers et démontable et implantés de manière et ne pas gêner les usagers et les passants et en retrait par rapport à la circulation piétonne.
- La pose de mobilier urbain notamment de panneaux de signalisation routière, d'abris poubelle, de banc public et des autres sera conçue de manière à éviter leur diffusion de manière excessive et provoquer une gêne aux déplacements.

## 19) Traitement des intersections

- Les passages piétons seront positionnés au niveau des intersections des voies principales et ce conformément au Plan général.
- Pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite au niveau de ces passages, des aménagements spécifiques seront prévus (couloir, pente, etc.).
- Au niveau des intersections des pistes cyclables et les voies principales, une signalisation particulière doit être mise en place notamment à travers le marquage au sol à l'aide d'un diagramme spécifique et des sections de 2m pour l'arrêt de vélo doivent être aménagées aux deux extrémités de piste
- La pente des ralentisseurs de type dos d'âne installés sur la voie seront de 5 à 10% et leur hauteur ne doit pas dépasser 10cm.
- La hauteur des ralentisseurs de type dos d'âne lorsqu'ils servent de passage piéton, doit être de même hauteur que celle des trottoirs. L'installation de bollards aux deux extrémités du ralentisseur permettra de consolider la sécurité des usagers.

## Foncier d'hôtellerie

**Appartements hôtel, destinés aux longs séjours**

Les appartements de ce type d'hôtels à caractère résidentiel doivent être parfaitement équipés et disposant de cuisines pour assurer un séjour de grande qualité. Ces appartements doivent offrir des choix diversifiés aux résidents notamment la conception de chambres dimensionnées pour l'accueil de 2 à 5 personnes dans de bonnes conditions. Ces appartements doivent être conçus, soit de plain-pied, soit en type duplex. Ils seront conçus de manière à offrir tout le confort et assurer l'intimité des occupants.

**Lignes directrices de remembrement des parcelles foncières**

## 1) Formation par division et réunion de parcelles

Toutes les parcelles individuelles ne doivent en principe pas être divisées. Ces parcelles peuvent être, par contre, réunies si leur localisation au niveau des angles des rues risquent de perturber la visibilité de la circulation mécanique ou l'occupation des sols est inefficace

**Agencement des bâtiments et formation du paysage urbain**

## 2) Agencement des bâtiments

- L'agencement des bâtiments doit prendre en compte les préoccupations d'orientation, de vue, d'exposition, etc., il est recommandé de privilégier l'orientation Sud des bâtiments dans la mesure du possible.
- L'entrée principale des bâtiments doit être séparée de l'entrée de service et facilement accessible à partir d'un chemin piéton de desserte.

## 3) Limites des bâtiments

- Recul de 3 mètres doit être observé par rapport aux voies mécaniques

**Formation des espaces extérieurs**

## 4) Espaces non bâtis

- Au niveau de ces espaces seront aménagées des voies piétonnes et des espaces verts pour assurer la continuité de l'environnement urbain.
- Lorsque les espaces sont contigus à des parcs, des chemins piétons seront aménagés pour assurer les liaisons avec ces parcs de manière sécurisée.
- Lorsque ces bâtiments sont implantés le long de voies mécaniques, des zones tampons vertes entre les bâtiments et ces voies seront aménagées pour leur protection contre les pollutions notamment sonores de la parcelle foncière.

## 5) Accès et stationnement

- Circulations mécanique et piétonne
  - Prévoir un accès de desserte mécanique de l'entrée principale du bâtiment pour le confort des usagers.
  - Les accès et les circulations piétonnes et mécaniques principal et de service doivent être séparés au niveau de la conception.
  - La circulation des clients permanents de l'hôtel et ceux conjoncturels notamment des banquets et autres manifestations doivent être conçus de manière séparée.
- Stationnement
  - 1 place pour 1 chambre d'hôtel
  - 1 place pour une surface d'équipements annexes de 40m<sup>2</sup>



### Formation des espaces extérieurs

#### 6) Formes et matériaux des murs extérieurs

- Une importance sera accordée à la conception de façades notamment au niveau des décorations et tout particulièrement de la façade principale avec une mise en valeur de l'entrée principale du bâtiment qui doit être ornée d'œuvres d'art. Un soin particulier doit aussi être accordé à la conception et à l'aménagement des espaces extérieurs du bâtiment notamment à travers l'intégration de plans d'eau, de piscine non couverte et autres.

### Fonciers destinés aux équipements publics

#### [Règles générales]

Les critères généraux de conception des équipements publics seront mis en œuvre conformément aux prescriptions définies ci-dessous et des règles spécifiques et particulières à chaque équipement seront aussi appliquées.

#### Lignes directrices de remembrement des parcelles foncières

##### 1) Formation par division et réunion de parcelles

- Les dimensions des parcelles, sont fixées en général au niveau des Plans et leur remembrement ne doit pas en principe être toléré.

#### Agencement des bâtiments et formation du paysage urbain

##### 2) Agencement des bâtiments

- Localisation et implantation des bâtiments de manière à rendre leur accessibilité aisée et sécurisée à partir des transports en commun et aux piétons.
- Il faut éviter que les équipements éducatifs soient orientés au plein sud. La distance entre deux bâtiments à caractère pédagogique doit être égale ou supérieure à 0,8H (hauteur du bâtiment).

##### 3) Limites des bâtiments

- Recul de 2m doit être observé par rapport aux limites séparatives des parcelles
- Recul de 3m doit être observé par rapport aux voies mécaniques à l'exception de l'équipement culturel
- Recul de 4m doit être observé par rapport aux voies mécaniques dans le cas de l'équipement culturel
- Recul de 6m doit être observé par rapport aux passages piétons recommandés

##### 4) Paysage urbain

- Conception et implantation des bâtiments de manière à avoir des vues dégagées notamment à travers la recherche et la conception d'un skyline en harmonie avec de bâtiment limitrophes.

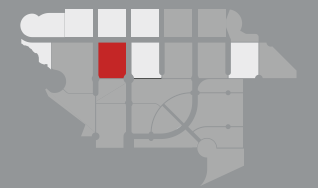
#### Formation des espaces extérieurs

##### 5) Espaces non bâtis

- Espaces publics non bâtis
  - Lorsque les fonctions de ces espaces sont précisées au niveau du Plan général, il faut procéder à leur aménagement. Dans le cas où les fonctions de ce type d'espaces ne sont pas spécifiquement précisées au niveau du plan et lorsqu'ils sont situés le long des voies, au niveau des intersections des voies mécanique ou piétonnes, ils doivent aussi être aménagés et tout particulièrement lorsqu'ils sont situés au niveau des angles des blocs contigus aux parcs ou des jardins en tenant compte des caractères et des fonctions spécifiques de ces parcs et jardins.
  - La profondeur minimale des espaces non bâtis publics doit être égale ou supérieure à 3m. Des aménagements paysagers, la pose d'un mobilier urbain approprié et d'un éclairage public d'ambiance doit être assurée. La pose de clôtures est prohibée.
  - Selon la surface de ces espaces, le C.O.S, la limite des hauteurs des bâtiments ainsi que le recul par rapport à la limite séparative peuvent être appliqués de manière souple.

# VILLAGE 10

## PLAN D'INDICATION



- Les espaces publics non bâtis des bâtiments dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 5 000m<sup>2</sup>, doivent être obligatoirement aménagés de manière à le mettre en liaison avec la circulation piétonne.
- Critères d'aménagement des espaces publics non bâtis :
  - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 50 000m<sup>2</sup> : 10% de la surface de la parcelle foncière
  - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 20 000m<sup>2</sup> et inférieure à 50 000m<sup>2</sup> : 7% de la surface de la parcelle foncière
  - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 5 000m<sup>2</sup> et inférieure à 20 000m<sup>2</sup> : 5% de la surface de la parcelle foncière

### - Architecture des paysages

- Pour les constructions au niveau des parcelles de terrain dont la surface foncière est de plus de 200m<sup>2</sup>, des espaces non bâtis doivent être obligatoirement prévus et aménagés à l'intérieur de la parcelle
  - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 2 000m<sup>2</sup> : 15% de la surface de la parcelle foncière
  - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 1 000m<sup>2</sup> et inférieure à 2 000m<sup>2</sup> : 10% de la surface de la parcelle foncière
  - : Construction dont la surface totale des planchers est inférieure à 1 000m<sup>2</sup> : 5% de la surface de la parcelle foncière
- Dans le cas de localisation d'équipements éducatifs ou autres le long des voies magistrales, des espaces boisés seront réalisés autour de ces équipements pour de manière à protéger contre les impacts des pollutions notamment sonores. Dans ce cas, il est conseillé le choix des mêmes espèces d'arbres que celles prévues le long des voies et ceci dans un souci de cohérence d'ensemble.
- Dans le cas de localisation d'équipements publics le long des rues à caractère commerciale de voisinage, des aménagements paysagers seront réalisés le long de ces rues pour consolider leur caractère piéton et leurs aspects esthétiques.

### - Espaces créés par les marges de recul des constructions

- Dans les espaces créés par les marges de recul des constructions, la voie piétonne avec une profondeur d'au minimum 2m de profondeur doit être assurée. La pose de mobiliers urbains notamment de bancs publics et la réalisation d'espaces verts seront aménagés de manière à consolider les espaces de déplacements piétons.
- Ces espaces doivent être au même niveau que les trottoirs contigus. Des bollards peuvent être installés pour éviter leur utilisation pour les besoins de stationnements de véhicules.

### 6) Réseau de chemins piétons

- Pour la localisation des passages piétons, il est recommandé le respect des dispositions du *Plan général*. Ces passages peuvent être conçus sous forme courbe, en tenant compte de l'agencement des bâtiments, tout en veillant à la réduction des déplacements.
- Pour le revêtement des passages piétons, les matériaux et motifs identiques à ceux utilisés pour les trottoirs avoisinants seront privilégiés en général et le niveau de ces passages piétons et des trottoirs avoisinants doit être à la même hauteur.
- Dans le cas où des passages piétons sont aménagés au niveau du corps d'un bâtiment, cet

aménagement ne doit en aucun cas perturber le fonctionnement normal du bâtiment.

### 7) Accès et stationnement

- Accès mécaniques
  - L'aménagement d'un accès mécanique donnant de manière directe sur une voie de plus de 25m de large est prohibé.
  - Dans tous les autres cas, l'aménagement d'un accès mécanique est prohibé à moins de 10m d'un croisement, d'un passage piéton ou d'une limite d'un parc.
  - La voie contiguë à la parcelle est considérée comme voie de desserte de l'espace de stationnement. Pour faciliter l'accès et le virage des véhicules, le découpage en angle au niveau du croisement de la voie de desserte et de l'accès au parking sera au minimum 1m.
- Stationnement
  - Le nombre de place de stationnement est calculé sur la base d'une (01) place pour une surface de plancher de 150m<sup>2</sup>.
  - L'espace de stationnement non couvert doit représenter plus de 10% de la surface foncière globale de la parcelle.
  - Pour des considérations d'esthétique, l'aménagement des aires de stationnement entre la voie piétonne principale et l'entrée principale du bâtiment est à éviter.
  - Les parkings en sous-sol doivent être composée d'un ou deux niveaux et conçue de manière permettre une ventilation et un éclairage naturel. Ceci dans un souci d'économie d'énergie et de la sécurité des usagers. L'accès au stationnement en sous-sol et la voie piétonne doivent être séparés.
  - L'accès au parking en sous-sol (point de départ de la pente) à partir d'une voie de desserte doit être à plus de 3m. Cette voie d'accès doit être au même niveau que le trottoir.
  - Les places au niveau des parkings et situées près de la desserte des étages par ascenseurs ou escaliers seront réservées aux personnes âgées, aux femmes enceintes et aux personnes à mobilité réduite.
  - Pour les équipements à caractère culturel, dont la fréquentation est relativement importante et irrégulière, prévoir des espaces de stationnement suffisants.

### Aspects extérieurs des bâtiments

#### 8) Traitement des murs extérieurs des bâtiments

- Il est souhaitable, pour la réalisation des façades principale, latérales et arrière, de choisir les mêmes matériaux et couleurs, ou pour le moins, des matériaux et couleurs harmonieux. En cas d'utilisation des matériaux différents au niveau d'un même bâtiment, il faudra procéder à une sélection des matériaux en tenant compte des préoccupations d'unité en général.
- La pose sur les façades motifs de décoration excessive ou la conception de façades uniforme sont à éviter.

#### 9) Couleurs des bâtiments

- Les choix de couleurs des bâtiments doivent être en harmonie avec la gamme de couleur prévue au niveau de la ville nouvelle.
- Il est recommandé de profiter des couleurs propres des matériaux naturels des parements en évitant l'utilisation excessive des couleurs. En cas de répétitivité des couleurs des immeubles résidentiels avoisinants, utiliser d'autres teintes à appliquer à certains composants du bâtiment



(balcons, chambranle, porte fenêtre, moulure, etc.).

#### 10) Clôtures

- Pour la mise en place de clôtures, il faut choisir des matériaux et des formes appropriés en tenant compte des exigences d'harmonie de l'environnement piéton et du paysage urbain. Dans ce cadre, la réalisation de clôtures vertes type haie constituées d'arbrisseaux florifères de 1,2m de haut est recommandée.
- Au niveau de la limite séparative des espaces non bâtis, la pose de clôtures est en principe prohibée. En cas de besoin, la réalisation d'espaces verts ou aquatiques peut être envisagée pour servir de clôture.
- Au niveau des espaces de jeux notamment des équipements éducatifs, la pose de filets de protection de balles sont prévus. Pour les équipements éducatifs situés le long des rues commerciales de voisinage, il faut tenir compte des préoccupations d'harmonie avec les espaces verts des voies, à travers la réalisation de haies.

#### 11) Panneaux publicitaires extérieurs

- La pose de panneaux publicitaires est réglementée. Cette réglementation tient compte du contenu et de la nature du message publicitaire, de son caractère, de sa localisation par rapport aux équipements publics et des aspects d'esthétique urbaine.
- Les couleurs utilisées, les motifs et l'intensité d'éclairage doivent être en harmonie avec le bâtiment concerné. Il est conseillé de choisir une couleur de fond du panneau publicitaire qui ressemble à la couleur du bâtiment.
- Les panneaux de support de ces enseignes seront accrochés sur les murs des façades notamment au niveau du couronnement du bâtiment. Les critères de pose de ces supports sont définis comme suit :

Catégorie	Longueur	Hauteur	Forme
Panneaux horizontaux	Moins de 1/2 de la largeur de la façade	0,6 à 2m	En relief
Panneaux verticaux	0,6 à 1m	Moins de 1/4 de la hauteur du bâtiment	En relief

- Dans le cas où la pose d'un grand nombre de panneaux sur un même bâtiment s'avère nécessaire, ces panneaux seront regroupés au niveau de l'entrée principale du bâtiment et ce pour la commodité des usagers. Dans ce cas de figure, la surface de ces panneaux ne doit pas dépasser de 3m<sup>2</sup> et leur hauteur sera moins de 5m.

#### [Règles spécifiques]

Les critères généraux de conception des équipements publics et autres équipements seront mis en œuvre conformément aux prescriptions définies ci-dessus et des règles spécifiques et particulières à chaque équipement seront aussi appliquées.

#### Règles spécifiques aux équipements à caractère éducatif

##### 1) Architecture des paysages

- Dans le cas où ce type d'équipements se localise au sein de l'hyper centre, il est recommandé de réaliser les clôtures vertes type haie assez épaisses pour l'assurance de la sécurité des élèves et la protection contre les impacts des pollutions notamment sonores.

- Des massifs de plantes à fleurs, seront réalisés le long des voies piétonnes. Des espèces florales seront sélectionnées en fonction des saisons. Ces espèces ou des espèces similaires seront généralisés à l'ensemble des voies piétonnes pour avoir un environnement urbain de qualité durant toutes les saisons.
- Lorsqu'un équipement à caractère éducatif est localisé le long d'une voie commerciale, des aménagements paysagers seront conçus de manière à consolider le caractère piéton de qualité des lieux et l'amélioration de leur aspect esthétique.

#### 2) Réseau de chemins piétons

- Il est recommandé d'aménager plus d'un accès piéton supplémentaire à ce type d'équipement. Ces accès piétons seront hiérarchisés et l'accès dont la fréquentation est la plus importante, sera aménagée en conséquence en tant qu'accès principal.
- Les accès piétons aux équipements à caractère éducatifs doivent tenir compte des prescriptions énumérées ci-dessus et des règles de fonctionnement de l'équipement. Dans le cas des équipements à caractère éducatifs donnant sur une grande voie piétonne ou un parc, les accès piétons à ce type d'équipement doivent être bien articulés avec cette voie piétonne ou ce parc en tenant compte de leurs fonctions

#### Règles spécifiques aux équipements à caractère sportif

##### 1) Réseau de chemins piétons

- L'aménagement d'un réseau de chemins piétons reliant les points d'arrêt des transports en commun et desservant les différentes infrastructures sportives est prévu. Ces chemins seront aménagés en tenant compte des prescriptions de sécurité et de fluidité des déplacements notamment par rapport à la circulation mécanique.

#### Règles spécifiques aux aires de stationnement

##### 1) Accès mécaniques

- Aménagement des accès mécaniques aux parkings de manière appropriées et sans obstacles.

##### 2) Architecture des paysages

- Les espaces de prospect de ce type de parcelle doivent être traités de manière à limiter les impacts négatifs liées à leur usage et leur insertion de manière harmonieuse dans le paysage urbain.