

VILLAGE

4

VILLAGE 4

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
Habitat	Habitat individuel	Habitat individuel	
	Habitat collectif	Habitat collectif, Equipements d'accompagnement	
Usage mixte	Résidence + Commerces sur les grands axes	Habitat collectif, Commerces, Equipements de proximité	RC
		- Il est recommandé de réserver plus de 30% de la superficie de plancher du RDC et de R+1 à la réalisation de boutiques destinées à la vente et à la création de la mode au niveau de l'îlot RC1 situé le long de la « Rue de la mode » - Il est recommandé de réserver plus de 30% de la superficie de plancher du RDC et de R+1 à la réalisation de boutiques spécialisés en produit de luxe au niveau des îlots RC2, RC3, RC4, RC5 situés le long de la « Rue des produits spécifiques(luxe) » - Il est recommandé que l'ensemble des étages sera réservé à l'aménagement de salles de spectacle et d'exposition à hauteur de 30% de la superficie de plancher totale au niveau des îlots RC6, RC7 situés le long de la « Rue de la culture(multi-culture) »	
Commerces/ Affaires	Commerces de quartier	Commerces de quartier	CQ
Administration	Antenne APC	Antenne APC	Pu
	Bureau de poste	Bureau de poste	Pu
	Sûreté de proximité	Sûreté de proximité	Pu
Culte	Mosquée de quartier	Equipement cultuel	EC
Education	Crèche et jardin d'enfant	Crèche et jardin d'enfant	CJ
	Ecole primaire	Ecole primaire	EFE
	Collège	Collège	Co
	Lycée	Lycée	Ly
Cultture	Bibliothèque de quartier	Bibliothèque de quartier	Bi
	Salle polyvalente	Salle polyvalente	CC
Sports	Salle de sports	Salle de sports	ES
	Piscine en plein air 25m	Piscine en plein air 25m	Pp
	Terrains de sports de plein air	Terrains de sports de plein air	Ts
Santé	Centre de santé	Centre de santé	CH
	Polyclinique	Polyclinique	CH
Services sociaux	Foyer pour enfants assistés et personnes âgées	Equipements de services sociaux	CS
Communication	Parc de stationnement	Aire de stationnement	Pa

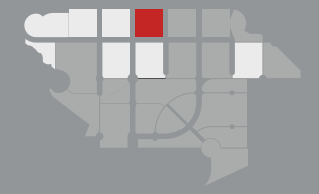
Dimensionnement des bâtiments

Les IOS et la hauteur maximale des équipements du Village 4 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.

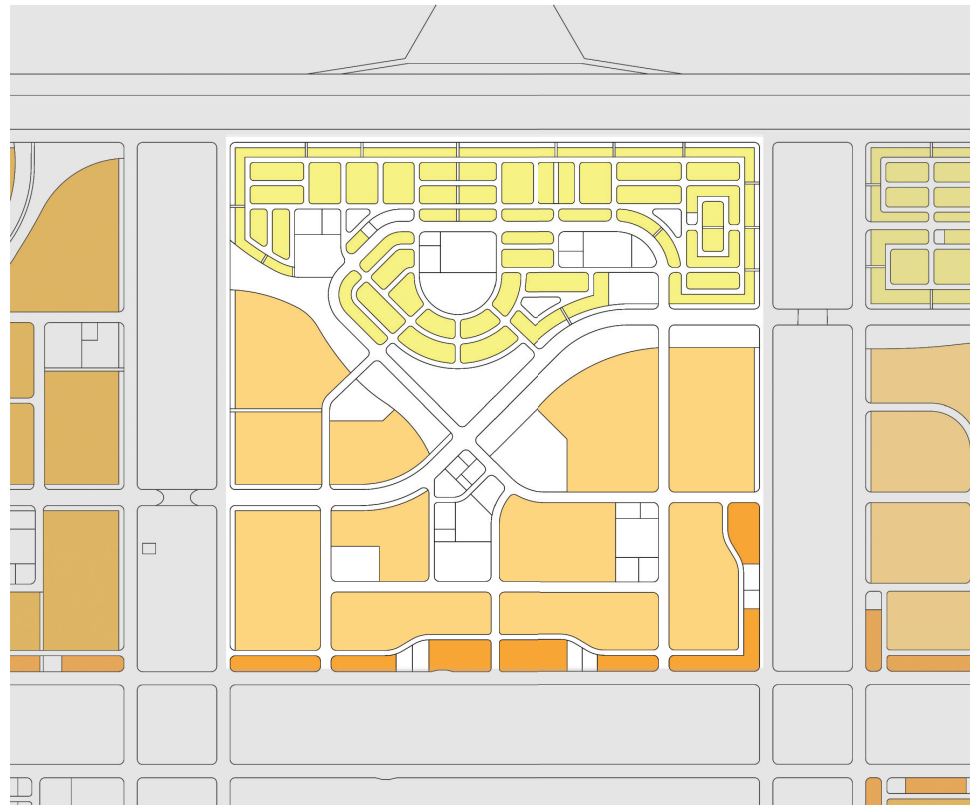
Fonction	Type d'équipement	Abré- viation	Surface foncière(m²)	CES	COS	Surface de plancher(m²)	Hauteur maximale
Habitat individuel	240m²		98 563	0,4	0,8	78 851	R+2
	450m²		56 018	0,4	0,8	44 814	R+2
	650m²		10 787	0,4	0,8	8 629	R+2
Habitat collectif	Basse densité	L	354 949	0,3	1,0	354 949	R+3
Usage mixte	Résidence + Commerces	RC	-	0,5	2,5	31 213	R+6
Commerces/ Affaires	Commerces de quartier	CQ	1 868	0,5	1,6	2 989	R+3
	Résidence + Commerces	RC	40 648	0,5	2,5	101 621	R+6
Administration	Antenne APC	Pu	600	0,7	0,7	420	R+1
	Bureau de poste	Pu	1 186	0,5	0,5	593	R+1
	Sûreté de proximité	Pu	1 001	0,6	0,6	601	R+1
Culte	Mosquée de quartier	EC	2 479	0,6	0,8	1 983	R+1
Education	Crèche et jardin d'enfant	CJ	5 086	0,6	0,6	3 052	R+1
	Ecole primaire	EFE	25 057	0,3	0,3	7 518	R+1
	Collège	Co	16 076	0,4	0,4	6 430	R+1
Cultture	Lycée	Ly	15 000	0,4	0,4	6 000	R+1
	Bibliothèque de quartier	Bi	1 023	0,3	0,4	409	R+2
Sports	Salle polyvalente	CC	1 000	0,3	0,3	300	R+1
	Salle de sports	ES	8 083	0,3	0,6	4 850	R+2
	Piscine en plein air 25m	Pp	1 000	0,1	0,1	100	RDC
Santé	Terrains de sports de plein air	Ts	16 725	0,1	0,1	1 673	RDC
	Centre de santé	CH	2 800	0,6	0,6	1 680	R+1
Services sociaux	Polyclinique	CH	2 476	0,6	0,6	1 486	R+1
	Foyer pour enfants assistés et personnes âgées	CS	2 143	0,5	1,0	2 143	R+2

VILLAGE 4

PLAN D'INDICATION

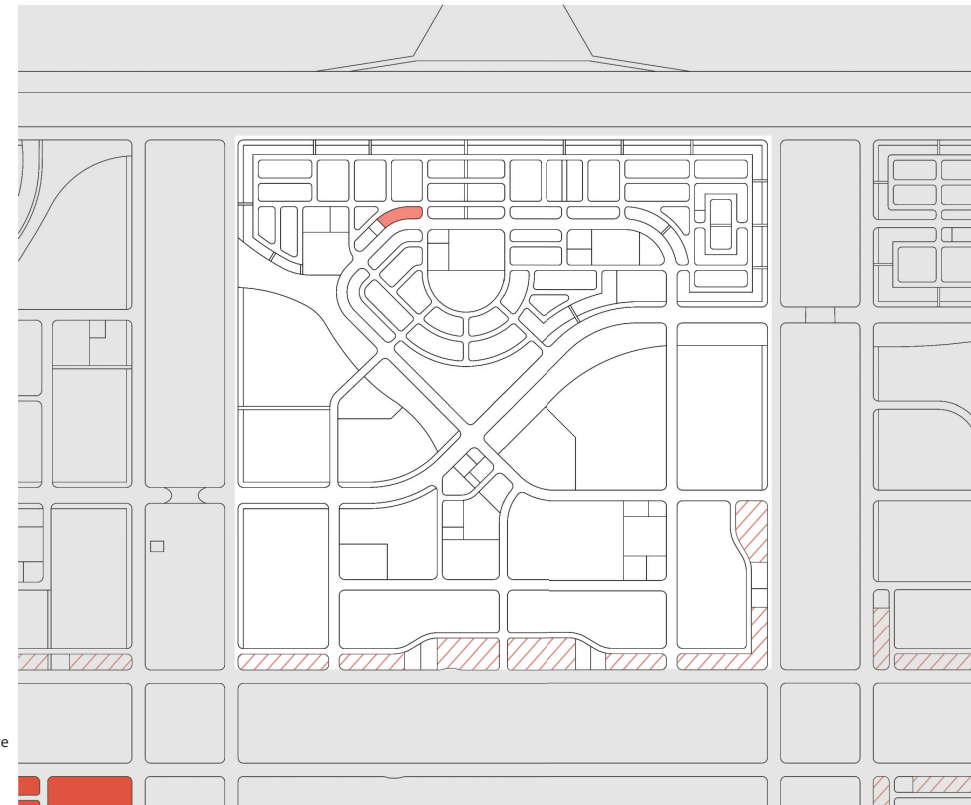


Résidence



- Résidence individuelle
- Résidence collective (Basse densité)
- Usage mixte

Commerce / Affaire

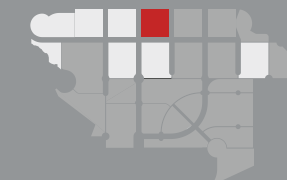


- Commerce de proximité
- Usage mixte (Résidence+Commerce de proximité)

Equipements publics



- Equipements culturels
- Equipements sportifs
- Equipements culturels
- Equipements administratifs
- Equipements éducatifs
- Parc de stationnement
- Equipements de santé
- Equipements sociaux



Limite des bâtiments

Les limites des bâtiments du Village 4 sont définies par fonction comme suit :

Fonction	Critère	Marge de recul
Habitat individuel	par rapport aux limites des espaces verts intermédiaires, des voies piétonnes et aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux limites séparatives des parcelles dans le cas où le mur arrière de la construction dispose de fenêtre d'éclairage sur la parcelle voisine	4m
Habitat collectif	par rapport aux voies piétonnes ou mécaniques d'une largeur égale ou inférieure à 20m	3m
	par rapport aux limites séparatives des parcelles et aux espaces verts aménagés au niveau des voies mécaniques d'une largeur de 25m et de 30m	4m
	Dans le cas où l'aménagement d'un passage piéton est recommandé dans une parcelle de ce type, le rucul doit être observé de manière à assurer une largeur d'au minimum 6m de ce passage	6m
	par rapport aux voies d'une largeur de 10m qui desservent les commerces sur les grands axes	8m
Résidence+ Commerces de proximité	par rapport aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux voies piétonne ou mécaniques	3m
Commerces de quartier	par rapport aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux voies piétonne ou mécaniques	3m
Administration/ Education/Culture/ Sports/Santé/Services sociaux	par rapport aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux voies mécaniques	3m
	Dans le cas où l'aménagement d'un passage piéton est recommandé dans une parcelle de ce type, le rucul doit être observé de manière à assurer une largeur d'au minimum 6m de ce passage	6m
Culte	par rapport aux limites séparatives des parcelles	2m
	par rapport aux voies mécaniques	4m

Foncier d'habitat individuel

Lignes directrices de remembrement des parcelles foncières

1) Division et réunion de parcelles

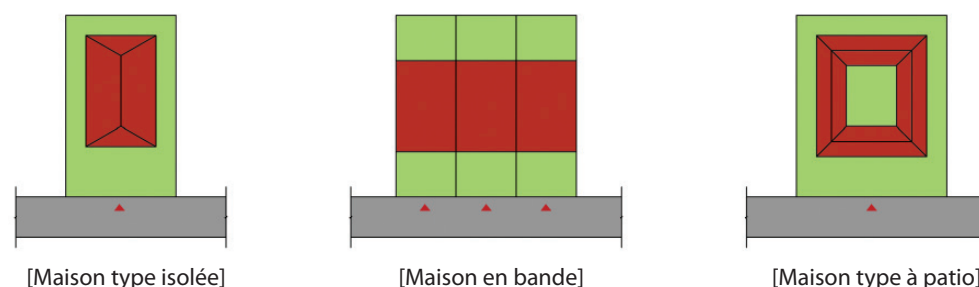
Toutes les parcelles individuelles ne doivent en principe pas être divisées. Ces parcelles peuvent être, par contre, réunies si leur localisation au niveau des angles des rues risquent de perturber la visibilité de la circulation mécanique ou l'occupation des sols est inefficace.

Agencement des bâtiments et formation du paysage urbain

2) Agencement des bâtiments

Maisons type isolée ou en bande (à double rangs), bâties sur une parcelle de 240m² et de type isolée ou de type à patio bâties sur une parcelle de 450m²

- Maison type isolée: Logements individuels bâtis sur une parcelle de manière isolée pour la protection de l'intimité des habitants
- Maison en bande: Logements individuels bâtis en bande de manière parallèle le long des voies, L'implantation des logements mitoyens et contigus à d'autres constructions est possible, ce qui permet d'améliorer l'efficacité de l'occupation des sols.
- Maison type à patio: Maison organisée autour d'un patio intérieur de petite taille



3) Alignement des bâtiments

- Limite des murs

- Recul de 2m doit être observé par rapport aux espaces verts, aux limites des voies piétonnes et aux limites séparatives des parcelles.
- **Recul de 4m doit être observé par rapport à la limite séparative de parcelle dans le cas où le mur arrière de la construction dispose de fenêtre d'éclairage sur cette parcelle voisine.**
- Quant aux maisons en bande, la construction des logements mitoyens et contigus est autorisée.

- Limite des bâtiments

- Recul de 2m doit être observé par rapport aux voies.

4) Paysage urbain

- Au niveau des voies principales

Dans les parcelles de petite taille (240m²) donnant sur les voies principales, des maisons en bande seront implantées pour créer un paysage continu.

- Au niveau d'une zone d'équipements collectifs

Assurer un accès aisé et sécurisé aux équipements communautaires notamment aux équipements d'éducation et aux commerces pour les piétons et conception des façades des construc-



tions de manière à contribuer à la valorisation diversifiée du paysage urbain et à la consolidation de son caractère symbolique

- Au niveau des zones des parcs de proximité et des espaces verts

Articulations entre les chemins piétons et les espaces verts à travers la localisation des constructions de manière contiguë aux espaces verts (ouvertures vers les parcs ou les espaces verts) pour assurer la sécurité des déplacements des piétons

Formation des espaces extérieurs

5) Accès et stationnement

- Accès mécanique

- Chaque parcelle d'habitat individuel dispose d'un accès mécanique dont la largeur ne doit pas dépasser 6,5m. L'accès mécanique est aménagé au niveau des limites séparatives pour améliorer l'efficacité de stationnement.
- Pour la conception et l'aménagement de ce type d'espaces, tenir compte des flux de circulation aux environs de la parcelle concernée.
- L'aménagement d'un accès mécanique donnant de manière directe sur une voie de plus de 15m de large est prohibé. L'accès mécanique doit être en principe réalisé au niveau des petites voies de desserte.

- Stationnement

- Le nombre de places de stationnement est déterminé selon la surface de la parcelle.
 - Parcelle de 240m²: 1 place/foyer
 - Parcelle de 450m²: 2 places/foyer
 - Parcelle de 650m²: 3 places/foyer
 - Parcelle de 1 000m²: 4 places/foyer
- Les matériaux de revêtement de ces espaces doivent être perméables et écologiques dans la mesure du possible.

Aspects extérieurs des bâtiments

6) Formes et matériaux des murs extérieurs

- Il est souhaitable, pour la réalisation des façades, de choisir les mêmes matériaux. Dans le cas contraire, ce choix devra tenir compte des préoccupations d'harmonie globale.
- Les façades des logements individuels doivent être en matériaux naturels et leurs couleurs mises en évidence de manière distincte. En cas d'utilisation de différents matériaux au niveau d'un même bâtiment, leur choix doit être mis en cohérence avec l'harmonie générale.
- La réalisation des ouvertures à des hauteurs différentes et de différentes formes, la pose d'éléments notamment décoratifs qui n'ont aucune fonction sont à éviter.
- Quant aux murs extérieurs donnant sur les limites séparatives des parcelles, l'installation de fenêtres de ventilation de moins de 1m² est autorisée.

7) Couleurs

- Il est souhaitable, pour les façades, de choisir les mêmes couleurs. Dans le cas d'utilisation des couleurs différentes au niveau d'un même bâtiment, il faudra procéder à une sélection de couleurs en tenant compte des préoccupations d'unité en général.
- L'application de peinture pour les murs extérieurs des logements individuels n'est pas

souhaitable. S'il s'avère nécessaire, le choix de la couleur doit tenir compte des préoccupations et des exigences d'intégration à l'environnement.

- Pour les logements individuels à patio, il est recommandé d'utiliser pour le patio une couleur qui contraste avec les aspects extérieurs.

8) Balcons

- Les balcons peuvent non seulement servir d'espace de repos et de belvédère mais également constituer un des éléments pour la composition des façades à travers leur conception de différentes formes et l'utilisation de différents matériaux. De ce fait, il est recommandé de les implanter vers les jardins, les cours intérieures ou les espaces verts et leur installation vers les voies principales est à éviter autant que possible.
- Il est recommandé d'installer des pare-soleil horizontaux sur les balcons orientés vers le sud. Dans ce cas, la largeur de balcons doit être, au minimum, égale ou supérieure à 1,5m.
- La hauteur de garde-corps doit dépasser 1m depuis la surface de finition du sol.

9) Toiture, cheminée et autres équipements

- Les formes de toiture des logements individuels sont classées en deux grandes catégories : toiture-terrasse et toiture en pente. Il est recommandé de sélectionner une forme identique par cluster ou par bloc d'habitat pour aménager un paysage harmonieux et cohérent. Les zones où l'installation de toitures-terrasses est recommandée et celles où l'installation de toitures en pente est recommandée sont définies dans le Rapport.
 - Toiture-terrasse : créer des espaces de repos par l'installation de parasols, par exemple, pour que le toit puisse servir de terrasse ou de jardin
 - Toiture en pente : la pente de toiture sera entre 1:1 et 1:3 et la direction de la pente sera, autant que possible, parallèle à la voie contiguë. En plus, ces toits seront conçus, compte tenu des préoccupations de composition et d'intégration à l'environnement (direction et degré des pentes) ainsi que de l'efficacité de drainage des pluies. Pour les maisons en bande au bord des voies principales et les maisons implantées au bord des espaces verts ou de l'eau, la toiture en pente est recommandée.
- L'installation de citernes d'eau sera interdite sur les toits-terrasses alors que des bâches à eau peuvent être intégrées au bâtiment. Dans ce cas, ces installations seront protégées par des plantations, par exemple.
- La hauteur d'équipements annexes installés sur le toit (flèche, antenne, parabole, etc.) ne peut pas dépasser 2m et des installations de protection seront mises en place, compte tenu des préoccupations d'aménagement des paysages urbains.
- L'extrémité d'une cheminée ne doit pas être plus haute que le point le plus élevé de la toiture. Or, en cas de nécessité inévitable, en cas de présence des obstacles près de la cheminée qui empêchent l'évacuation de fumée par exemple, la partie débordant du point le plus élevé de la toiture ne doit pas le dépasser de 2m.
- Les formes et les couleurs appliquées aux cheminées doivent être identiques ou harmonisées à celles utilisées sur les murs extérieurs des bâtiments.
- Il est recommandé de mettre en place des installations de production d'électricité par l'énergie solaire (chauffe-eau solaire, panneau photovoltaïque).

10) Clôtures et portes d'entrée

- La hauteur des clôtures donnant sur les voies doit être égale ou inférieure à 0,8m. Ces clôtures



doivent être constituées par des haies ou des matériaux naturels.

- Quant aux clôtures des arrière-cours, la mise place de celles opaques est recommandée pour garantir plus d'intimité. La hauteur de ces clôtures ne doit pas dépasser 1,8m car une clôture trop élevée risque de donner une impression fermée. D'ailleurs, il est recommandé de sélectionner des pierres de taille qui sont utilisées dans la wilaya de Médéa.
- Il est recommandé de mettre en place des portes d'entrée translucides dont la hauteur est égale ou inférieure à 1,2m. Quant aux matériaux, couleurs et motifs de décoration de ces portes, ils doivent être sélectionnés en tenant compte des préoccupations d'harmonie avec les murs extérieurs de ces bâtiments.

Foncier d'habitat collectif

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 doit pas faire l'objet de division. Les parcelles destinées aux équipements d'accompagnement ne sont pas concernées par cette prescription.

Agencement des bâtiments et formation du paysage urbain

2) Agencement des bâtiments

- Des espaces verts seront aménagés le long des voies piétonnes. Des jardins, des parcs et d'autres espaces publics seront aménagés de manière contiguë à ces zones d'habitat collectif pour la création d'un environnement favorable au déplacement des piétons
- Le bloc d'habitat collectif est en principe organisé autour d'une cour intérieure. Le bloc peut être constitué de bâtiments de type barre et de type isolé.
- Pour ce qui concerne les zones désignées comme bloc d'habitat à caractère paysager, les bâtiments doivent être conçus de manière à assurer une vue dégagée sur les espaces extérieurs et notamment sur les paysages urbains essentiels, tels que les articulations des voies principales et secondaires, les cours d'eau, les jardins et parcs.
- Il est recommandé d'aménager les rues commerciales de voisinage en implantant des constructions dont les rez-de-chaussée sont destinés aux équipements de proximité et aux commerces pour la consolidation de la dynamique urbaine. Les arrêts de transport en commun seront localisés au niveau des principales entrées de ces voies

3) Alignement des façades

- Limite des bâtiments

Définition des espaces de prospect des bâtiments de logements collectifs implantés le long des voies pour la protection de l'intimité des habitants, la réduction des nuisances sonores et l'assurance de la sécurité et du confort des piétons

- Recul de 3m doit être observé par rapport aux voies piétonnes et mécaniques d'une largeur égale ou inférieure à 20m
- Recul de 4m doit être observé par rapport aux limites séparatives des parcelles et aux espaces verts aménagés au niveau des voies mécaniques d'une largeur de 25m et de 30m
- Dans le cas où l'aménagement d'un passage piéton est recommandé dans une parcelle de ce type, le recul doit être observé de manière à assurer une largeur d'au minimum 6m de ce passage
- Recul de 8m doit être observé par rapport aux voies d'une largeur de 10m qui desservent les commerces sur les grands axes

- Alignement des façades

Les façades des bâtiments situés le long de la rue commerciale de voisinage seront alignées afin d'assurer la continuité paysagère et la dynamique urbaine. Les critères et la localisation sont fixés en général au niveau des Plans. Dans ce cas, il est conseillé d'avoir plus des 3/4 des façades des bâtiments alignées.

4) Paysage urbain

- Au niveau des repères urbains

Conception des formes de toits et des façades avec un traitement particulier au niveau des zones avoisinantes des axes bleu/vert (parcs de proximité) et des grandes voies



- Pour éviter l'aménagement paysager uniforme et monotone et pour créer des paysages variés, des bâtiments mis en distinction seront implantés dans les endroits suivants : axes bleu/vert (parcs de proximité), grandes voies, axe de rues commerciales de voisinage, voies piétonnes
- Au niveau des principaux points de perspectives
Conception des façades et des bâtiments avec un traitement particulier, compte tenu de l'échelle humaine, au niveau des entrées principales du bloc, des carrefours, des bâtiments bordés par la voie en courbe ou l'axe vert et des points d'arrêts de transport en commun
 - Le long des rues commerciales de voisinage
Pour dynamiser les rues commerciales de voisinage où sont implantés des équipements de proximité, il est recommandé d'implanter les bâtiments le long des voies, en respectant l'alignement des façades. Dans ce cas, les façades doivent être conçues de manière à éviter l'aménagement des couloirs au niveau des voies.
 - Le long des voies principales et secondaires 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 des bâtiments de façon à ce que leur hauteur diminue vers l'intérieur de la zone d'habitat
 - Au niveau des parcs de proximité et des espaces verts
Implantation des bâtiments d'habitat collectif autour des cours intérieurs en disposant les bâtiments bas ('un ou deux étages) sur la rue et les bâtiments de grande hauteur sur la partie arrière 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

Formation des espaces extérieurs

5) Espaces non bâtis

- Espace public non bâti
 - Réalisation de squares communautaires de plus de 1 000m² chacun à l'intérieur de chaque bloc et aménagement des aires de jeux et de repos en intégrant la réalisation d'œuvres d'art
 - Il est recommandé d'aménager les espaces non bâtis d'angle au niveau des arrêts de bus.
- Architecture des paysages
 - Réserver, au minimum 30%, du foncier globale d'un bloc d'habitat collectif à l'architecture paysagère
 - Aménagement des espaces de détente au niveau des espaces d'angle de croisement des voies en articulation avec les espaces verts intermédiaires (ou espaces non bâtis publics) et les voies piétonnes. Aménagement de ces espaces à travers la réalisation de pergola, de bancs publics et la réalisation d'un éclairage public approprié

6) Réseau de chemins piétons

- Passage piéton
 - Il est recommandé d'aménager les passages piétons qui desservent les équipements d'éducation pour assurer la sécurité et la commodité de déplacement aux élèves. Ils seront aménagés en relation et en rapport avec les particularités des espaces ouverts.
 - La largeur du passage piéton doit être d'au moins 6m.
 - Au niveau des intersections entre les passages piétons et les voies mécaniques, la priorité doit être accordée aux piétons.

7) Accès et stationnement

- Accès mécaniques

- L'aménagement d'un accès mécanique donnant de manière directe sur une voie égale ou supérieure à 25m de large est prohibé.
- Dans tous les autres cas, l'aménagement d'un accès mécanique est prohibé à moins de 20m d'un croisement de voies égales ou inférieures à 20m de large, à moins de 10m d'un passage piéton ou à moins de 10m d'une limite d'un parc.
- Dans le cas où deux accès mécaniques sont aménagés pour la desserte de deux blocs sur une même voie, il est conseillé la création d'une seule articulation dans la mesure du possible.
- La largeur des voies de desserte mécaniques internes aux blocs d'habitat sera de 8m.

- Stationnement

- Le nombre de places de stationnement est déterminé selon la surface moyenne des logements.
Zone d'habitat à basse densité – nombre de place de stationnement: 0,8 place/logement de 102m², 1 place/logement de 136m², 1,2 places/logement de 177m²
Zone d'habitat à densité moyenne - nombre de place de stationnement: 0,6 place/logement de 87m², 0,8 place/logement de 105m², 1 place/logement de 136m²
- La surface de l'aire de stationnement au niveau d'un bloc d'habitat collectif doit assurer 50% des besoins en stationnement du bloc. Lors de la conception de cette aire, il faut prendre en considération les besoins des habitants à mobilité réduite notamment des personnes âgées et des femmes enceintes. L'utilisation des matériaux perméables est recommandée pour le revêtement.
- Les espaces de stationnement pour les équipements de proximité sont prévus le long des rues arrière.
- Les espaces de stationnement en sous-sol 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.

Formes des bâtiments

8) Bâtiments servant de repère

- Pour ce qui concerne les bâtiments servant de repère urbain qui forment un paysage symbolique du bloc, il est recommandé de les construire selon les prescriptions suivantes :
- Pour créer un paysage urbain particulier et un skyline varié, ces bâtiments seront d'une hauteur maximale autorisée dans le bloc résidentiel concerné.
 - Quant à la forme de toiture, les toits en pente seront conçus, compte tenu du paysage environnant et des préoccupations d'harmonie avec les façades des bâtiments, et il est recommandé de mettre en place une mansarde ou un duplex à l'étage le plus haut.
 - Il est recommandé de donner un changement horizontal des couleurs des façades des bâtiments plutôt qu'un changement vertical. Et leur couleur sera accentuée (inférieure à 5%) pour que ces bâtiments soient mis en valeur, sur le plan spatial, par rapport à l'arrière-plan environnant et aux bâtiments avoisinants.
 - Le choix des couleurs et des matériaux sera fait de manière séparée pour le soubassement et le couronnement des bâtiments. Quant au soubassement, il est recommandé d'utiliser des matériaux particularisés (brique, bloc, béton apparent, pierre de taille naturelle, etc.)



9) Bâtiments au niveau des principaux points de perspectives

Pour ce qui concerne les bâtiments qui forment la bordure des paysages urbains au niveau des entrées du bloc, des carrefours et des coins, il est recommandé de les construire selon les prescriptions suivantes :

- Les toits en pente dotés d'un faîte seront conçus et pour créer un skyline varié, il est possible de mettre en place une mansarde ou un duplex à l'étage le plus haut.
- Il est recommandé d'aménager des blocs de manière à être plus facilement reconnaissables, à travers l'application d'une façade en saillie ou la méthode de perforage au niveau des façades.
- Ces bâtiments seront mis en distinction par rapport aux bâtiments avoisinants, à travers l'utilisation des matériaux particularisés à la façade en saillie.

10) Bâtiments le long des rues commerciales de voisinage

Pour ce qui concerne les bâtiments implantés le long des voies afin d'améliorer la commodité pour l'utilisation des équipements de proximité et de dynamiser les rues commerciales de voisinage, il est recommandé de les construire selon les prescriptions suivantes :

- Quant aux bâtiments implantés le long des passages piétons désignés à l'intérieur du bloc ou des rues commerciales de voisinage, des espaces piétons sécurisés et aisés seront aménagés à travers l'installation de pilotis (largeur minimum égale ou supérieure à 4m).
- Compte tenu des conditions climatiques, ces bâtiments seront aménagés de manière à créer un environnement agréable à la marche, soit par le retrait de rez-de-chaussée, soit par l'installation de pare-soleil, destinés à créer de l'ombre durant toutes les saisons.

11) Bâtiments respectueux de l'environnement

Quant aux bâtiments donnant sur les bords de voies vertes ou de l'eau, il est recommandé de les construire selon les prescriptions suivantes :

- Ils doivent être plus bas d'un ou deux étages que les bâtiments arrière pour leur assurer une vue dégagée sur les espaces verts. Pour privilégier cette vue dégagée, l'étage le plus haut de ces bâtiments arrière sera aménagé en appartement terrasse du type duplex.
- Les terrasses au niveau des bâtiments seront aménagées de manière active pour que les habitants profitent au maximum de l'environnement naturel et des matériaux écologiques (bois, etc.) seront appliqués sur les façades.
- Il est recommandé d'aménager une toiture-terrasse et de l'utiliser comme jardin ou terrasse.

Aspects extérieurs des bâtiments

12) Formes et matériaux des murs extérieurs

- Le traitement particulier des trois composantes de la façade notamment le soubassement, le corps et le couronnement est recommandé. Ce traitement concerne la recherche d'harmonie entre les éléments de composition de la façade notamment le choix des matériaux, de couleurs et le type de développé de façades.
- Il est souhaitable de prévoir l'aménagement de jardins à caractère privatif (d'une profondeur minimale de 4 mètres) ou une chambre particulière au niveau du soubassement compte tenu des considérations de disposition de logements contigus.
- Dans le cas de réalisation d'immeuble sur pilotis, il faut prévoir une hauteur du soubassement supérieure à un étage et concevoir ce soubassement de manière à permettre le dégagement de la vue et le passage des piétons sans obstacles.
- Pour ce qui concerne le corps des bâtiments, de différentes façades seront aménagées à travers

la conception des balcons de type niche, au coin et en saillie.

- Le couronnement des bâtiments doit être mis en distinction par rapport au soubassement ou au corps en matière de forme, de matériau et de couleur. Il doit, en même temps, être conçu de manière à être considéré comme homogène avec la toiture.
- Le rapport de la partie opaque doit être supérieur à 60% de la surface totale de façades.
- Pour les commerces de proximité le long des rues commerciales de voisinage, l'utilisation des vitres transparentes est recommandée pour assurer une continuité visuelle.
- Quant aux coins des bâtiments implantés à l'entrée d'une rue commerciale de voisinage près de laquelle se trouvent des arrêts de bus, il est recommandé de couper les angles en diagonale ou d'aménager un pilotis au soubassement pour faciliter la circulation piétonne et pour donner à cet endroit un aspect particulier en tant que porte d'entrée.

13) Couleurs

- Les couleurs dominantes utilisées pour les façades des bâtiments situés au niveau des zones d'habitat collectif sont le blanc, le jaune et le rouge. Cependant, pour les bâtiments d'angles (voies, parcs et espaces verts), leur couleur sera accentuée (inférieure à 5%) pour consolider le contraste avec les couleurs générales et ce pour leur mise en évidence.
- Le choix d'une gamme de couleurs en harmonie avec le milieu naturel et l'environnement permet d'assurer une sensation d'unité en général et diversifiée en particulier. Les couleurs de référence sont proposées pour chaque élément de composition des façades des bâtiments.
 - Soubassement : Les couleurs plus obscures que celles utilisées au niveau du couronnement sont conseillées pour donner un effet visuel plutôt calme (Création d'un rythme dynamique à travers la variation partielle de couleurs ou de matériaux et l'intégration d'œuvres artistiques)
 - Couronnement : Le nombre de couleurs est limité pour donner la sensation d'unité générale. (Mise en relief du concept et des particularités des bâtiments)

14) Balcons

- Les balcons peuvent non seulement servir d'espace de repos et de belvédère mais également constituer un des éléments pour la composition des façades à travers leur conception de différentes formes et l'utilisation de différents matériaux. De plus, ces espaces peuvent être aménagés de manière écologique à travers, entre autres, la couverture végétale des balcons. Les formes de balcons sont classées en trois grandes catégories :
 - Balcon de type niche : il s'agit d'un balcon aménagé avec un petit retrait vers l'intérieur du mur. Ce type de balcon est efficace pour assurer une continuité viaire, étant donné qu'il contribue, à la fois, à former un mur viaire et à créer un aspect varié des façades.
 - Balcon au coin : ces balcons peuvent être installés au niveau des murs latéraux ou des coins s'il est jugé que cette installation ne porte pas atteinte à l'intimité des habitants.
 - Balcon en saillie : en principe, la partie en saillie de ce type de balcon peut être exclue lors du calcul de la distance de séparation ($D \geq 2/H$) et ce type de balcon est ouvert à l'air extérieur.
- Il est recommandé de les implanter vers les cours intérieures, les espaces verts ou le bord de l'eau et leur localisation le long des voies mécaniques est à éviter autant que possible.
- Lors de la sélection des matériaux et des formes de garde-corps de balcons, le plan de façades des bâtiments doit également pris en compte pour éviter une forme monotone de balcons et pour faire une conception organisée.
 - Les matériaux de garde-corps doivent être résistants pour garantir la sécurité.



- La hauteur de garde-corps doit dépasser 1m depuis la surface de finition du sol.
- Quant aux garde-corps en béton, leur hauteur est fixée à moins de 1/2 de la hauteur d'un étage du bâtiment concerné, afin de donner au balcon un aspect d'ouverture.

15) Toiture, cheminée et autres équipements

- Conception des toitures en tenant compte du paysage environnant et des préoccupations d'harmonie avec les façades des bâtiments (la toiture en pente est recommandée)
- En cas d'aménagement des toitures en pente, la superficie de la partie non couverte par le toit ne doit pas dépasser 1/8 de la superficie du dernier plancher (étage le plus haut) du bâtiment.
- Toiture parallèle à la voie contiguë et avec une pente appropriée pour assurer la continuité au niveau de la configuration topographique et du paysage urbain (Pente de toiture – proportion hauteur : largeur ≤ 1 : 1,25)
- 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 viaire.
- Il est recommandé de mettre en place des installations de production d'électricité par l'énergie solaire (chauffe-eau solaire, panneau photovoltaïque).

16) Clôtures et portes

- Les clôtures ne doivent en principe pas être implantées au niveau des limites du bloc d'habitat pour assurer une continuité des espaces publics. Or, en cas de nécessité, si le bloc d'habitat avoisine les voies principales par exemple, la mise en place des clôtures ajourées d'une hauteur moins de 1,2m est recommandée. La pose d'une porte d'entrée au bloc pour les piétons n'est possible que dans le cas de présence des clôtures sur les limites entre le bloc d'habitat et les voies piétonnes adjacentes.
- Les limites entre le bloc d'habitat et des voies piétonnes ou des équipements collectifs aménagés au niveau des espaces extérieurs tels que les parcs, sont aménagées en butte ou en bande végétale naturelle.

17) Etablissement des zones pour les commerces de proximité et les services

- Les commerces de proximité et les services seront autorisés aux rez-de-chaussée au niveau des angles du Village jusqu'à la voie boucle de 30 mètres.

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) Agencement des bâtiments
Il est souhaitable d'implanter des bâtiments de manière mitoyenne, notamment au niveau des parcelles d'une profondeur de 30m (RC2, RC3), pour assurer la continuité paysagère et la dynamique urbaine. Dans le cas d'impossibilité de réalisation de cette mitoyenneté, il est conseillé que plus des 3/4 des façades des bâtiments soient alignées à la limite des bâtiments.

- 3) Alignement des bâtiments

- Limite 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 piétonnes ou mécaniques
- Alignement des façades
 - Recul de 3m doit être observé par rapport aux voies mécaniques le long des grands axes

- 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.

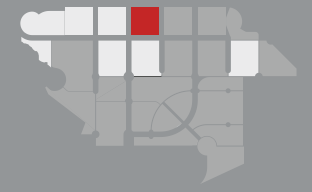
Formation des espaces extérieurs

- 5) Espaces non bâtis

- Espaces publics non bâtis
Lorsque les fonctions de ces espaces sont précisées au niveau du plan d'aménagement, 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 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.
- Les espaces non bâtis, issus des marges de recul contigus aux stations et aux arrêts des transports en commun doivent être aménagés à travers l'intégration de mobiliers appropriés notamment d'abribus.

- Architecture des paysages

Le plan global d'architecture des paysages de la ville doit préciser le type d'aménagement des espaces de détente notamment lorsqu'ils sont situés le long des voies piétonnes et au niveau des espaces verts intermédiaires (espaces publics). A ce titre, le mobilier urbain à installer au niveau de ces espaces doit être conçu de manière à assurer une cohérence d'ensemble et tout particulièrement en ce qui concerne la réalisation de pergola, le choix de types de bancs publics, d'éclairage d'ambiance et de massifs florales.



Pour les grandes parcelles bâties dont la surface est de plus 200m², la surface d'emprise au sol est définie comme suit :

- Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 2 000m² : 15% de la surface de la parcelle foncière ;
- Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 1 000m² et inférieure à 2 000m² : 10% de la surface de la parcelle foncière
- Construction dont la surface totale des planchers est inférieure à 1 000m² : 5% de la surface de la parcelle foncière

6) Réseau de chemins piétons

- Passage piéton

- Il est recommandé d'aménager les passages piétons en relation et en rapport avec les particularités des espaces ouverts.
- Au niveau des intersections entre les passages piétons et les voies mécaniques, la priorité doit être accordée aux piétons.
- 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 mécaniques 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 25m²) :

- Pour les commerces : 1 place pour 150m²
- Pour l'habitat : 1,2 places/logement de taille moyenne de 105m²

- 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 parkings 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.

- 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

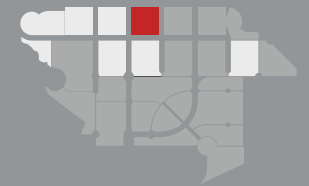
- Pour la toiture des bâtiments résidentiels, le toit en pente est recommandé.
- En cas de réalisation d'une toiture-terrasse, cette dernière doit être aménagée en terrasse jardin. L'installation d'équipement tels que des antennes et autres est permise dans la mesure où cette installation n'influence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

Aspects extérieurs des bâtiments

8) Forme et matériaux des murs extérieurs



Parcelles foncières destinées aux commerces de quartier

Lignes directrices de remembrement des parcelles foncières

1) Division et réunion de parcelles

Le parcellaire doit être conforme aux prescriptions de Plan général et toute modification est, en principe, prohibée.

Agencement des bâtiments et formation du paysage urbain

2) Agencement des bâtiments

- Lorsqu'une parcelle est limitée par plus de deux voies, les façades des bâtiments donnant sur la voie plus large doivent être conçues en tant que façade principale en général.
- Pour les petites parcelles d'une surface foncière égale ou inférieure à 600m², il est recommandé d'implanter les constructions mitoyennes pour la consolidation de la dynamique urbaine.

3) Limite 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 piétonnes ou mécaniques

Formation des espaces extérieurs

4) Espaces non bâtis

- Espaces publics non bâtis

Lorsque les fonctions de ces espaces sont précisées au niveau du plan d'aménagement, 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 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.

- Architecture des paysages

Le plan global d'architecture des paysages de la ville doit préciser le type d'aménagement des espaces de détente notamment lorsqu'ils sont situés le long des voies piétonnes et au niveau des espaces verts intermédiaires (espaces publics). A ce titre, le mobilier urbain à installer au niveau de ces espaces doit être conçu de manière à assurer une cohérence d'ensemble et tout particulièrement en ce qui concerne la réalisation de pergola, le choix de types de bancs publics, d'éclairage d'ambiance et de massifs florales.

Pour les grandes parcelles bâties dont la surface est de plus 200m², la surface d'emprise au sol est définie comme suit :

- Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 2 000m² : 15% de la surface de la parcelle foncière ;
- Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 1 000m² et inférieure à 2 000m² : 10% de la surface de la parcelle foncière
- Construction dont la surface totale des planchers est inférieure à 1 000m² : 5% de la surface de la parcelle foncière

5) Réseau de chemins piétons

- Passage piéton

- Il est recommandé d'aménager les passages piétons en relation et en rapport avec les particularités des espaces ouverts.
- Au niveau des intersections entre les passages piétons et les voies mécaniques, la priorité

doit être accordée aux piétons.

- 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.

6) 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.

- Stationnement

Les critères de définition du nombre de place de stationnement sont définis comme suit sur la base de 25m²/véhicule

- Critères de définition du nombre de place de stationnement : une place de stationnement pour 150m²
- Les espaces de stationnement seront localisés le long des façades arrière des bâtiments

Aspects extérieurs des bâtiments

7) 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.
- Les façades des bâtiments d'angle situés aux intersections (principales) auront un traitement particulier notamment à travers l'intégration d'œuvres artistiques ou de constructions susceptibles de servir de repère urbain.

8) Soubassement

- Les murs extérieurs du rez-de-chaussée donnant sur la rue, doit être ajouré à plus de 60%.
- 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.

9) Couronnement

- 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 usagés par rapport à la rue et à la particularité du bâtiment.

10) 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 3m².

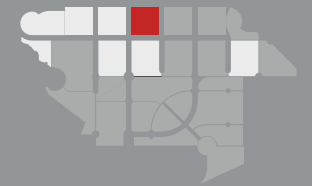
Autres mobiliers urbains

11) Arrêts de bus

- 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.

12) 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.



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
- Dans le cas où l'aménagement d'un passage piéton est recommandé dans une parcelle de ce type, le recul doit être observé de manière à assurer une largeur d'au minimum 6m de ce passage

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.

- Les espaces publics non bâtis des bâtiments dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 5 000m², 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 000m² : 10% de la surface de la parcelle foncière
 - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 20 000m² et inférieure à 50 000m² : 7% de la surface de la parcelle foncière
 - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 5 000m² et inférieure à 20 000m² : 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 200m², 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 000m² : 15% de la surface de la parcelle foncière
 - : Construction dont la surface totale des planchers est égale ou supérieure à 1 000m² et inférieure à 2 000m² : 10% de la surface de la parcelle foncière
 - : Construction dont la surface totale des planchers est inférieure à 1 000m² : 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.

VILLAGE 4

PLAN D'INDICATION



- 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 150m².
- 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 3m² 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 grands équipements à caractère culturel

- 1) Localisation des bâtiments et paysage urbain



- Les équipements seront implantés de manière à faciliter leur accessibilité à partir de la voie de desserte principale en tenant compte pour les lieux de culte de leur orientation.
- Des espaces de regroupement extérieurs seront aménagés. Ces espaces doivent être sécurisés, protégés et non encombrés.
- La conception des lieux de culte doit compter des particularités architecturales locales, régionales et nationales.

Règles spécifiques aux équipements à caractère éducatif

1) Architecture des paysager

- Dans le cas de localisation de ce type d'équipements le long des voies magistrales, des espaces boisés seront réalisés autour de ces équipements 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.
- 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 culturel

1) Agencement des bâtiments

- Localisation de ce type d'équipements en tenant compte de leur caractère et de la nature de la culture locale, et de leur desserte par les transports en commun. Ils seront conçus en tant qu'espace multiculturel et mis en relation directe avec les axes verts principaux de la ville.
- Pour la réalisation d'une salle de spectacle ou d'exposition, il est recommandé de réserver un étage entier soit réserver à cette fonction et qu'elles occupent plus de 30% de la surface totale planchers.

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 équipements de santé

1) Accès mécaniques et stationnement

- Aménagement de deux types d'accès mécaniques. L'un réservé au public et l'autre aux urgences.
- Les aires de stationnement public et de service doivent être séparées.

2) Architecture des paysages

- Ce type d'équipement doit être séparé des autres constructions par une bande verte de 5m au moins.
- Au niveau des espaces d'entrée à l'équipement à l'exception des accès concevoir une architecture paysagère appropriée à la nature particulière à ce type d'équipement.
- Pour le choix des espèces d'arbres et d'arbrisseaux florifères de composition de l'architecture des paysages, il est conseillé de privilégier les mêmes espèces que celles des voies limitrophes et ce pour la cohérence d'ensemble et la valorisation des paysages urbains.

Règles spécifiques aux équipements à caractère social

1) Espaces extérieurs

- La conception des espaces extérieurs de ce type particulier d'équipement doit tenir compte notamment de son aspect d'ouverture à toute la composante de la société et tout particulièrement aux enfants, aux adolescents, aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite. Ce type d'espace doit être de grande qualité environnementale, conviviale et sécurisé.

2) Réseau de chemins piétons

- La conception du réseau de chemin piéton doit tenir compte de la sécurité des enfants, des adolescents, des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite. Les relations avec les parcs et les espaces verts limitrophes doivent être également prise en considération lors de la conception.

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.