

République Tunisienne

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT
ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Agence d'Urbanisme du Grand Tunis



MINISTERE DE L'INTERIEUR

Commune de Tunis



PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE TUNIS

REGLEMENT D'URBANISME

affichage public

JANVIER 2016

18 - 19, Av. Mohammed Ali Akid, Cité olympique, 1003 Tunis

Tél : (216) 71 805 501 / 71 808.511 , Fax: (216) 71 805 505 , augt@augt.gov.tn, E-mail : augt@augt.gov.tn

SOMMAIRE

REGLEMENT D'URBANISME		3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES		4
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLE A TOUTES LES ZONES		7
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE		23
CHAPITRE I	Zones centrales(UC)	22
CHAPITRE II	Zones résidentielles (UH1-UH2)	25
CHAPITRE III	Zones d'habitat et de services..... (UH3-UH4)	28
CHAPITRE IV	La Medina de Tunis.....(UAn)	31
CHAPITRE V	Zone SANS SOUCI.....	66
CHAPITRE VI	Zone BOURGEL.....	78
CHAPITRE VII	Zone MONTPLAISIR.....	96
CHAPITRE VIII	Zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du lac Nord de Tunis.....	106
CHAPITRE IX	Zone Parc d'Animation des berges du lac Nord de Tunis.....	133
CHAPITRE X	Zones à réglementations particulières (UPAD)	148
CHAPITRE XI	Zones faisant l'objet de projets d'aménagement d'ensemble.....(UPa)	149
CHAPITRE XII	Zones d'activités industrielles non polluantes(Uib)	150
CHAPITRE XIII	Zones d'activités artisanales et de petits métiers(Uia)	154
CHAPITRE XIV	Les équipements publics(E)	157
CHAPITRE XV	Zone des grands équipements publics(UE)	159
CHAPITRE XVI	Les zones vertes aménagées(UVa – UVe)	160
CHAPITRE XVII	Zones vertes équipées et parcs urbains(UVb)	162
CHAPITRE XVIII	Zones vertes naturelles(UVd)	164
CHAPITRE XIX	Zones agricoles :(NAa)	165
CHAPITRE XX	Zone non aedificandi (ZNA)	166

REGLEMENT D'URBANISME

En conformité avec les dispositions du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'urbanisme, promulgué par la loi 94-122 du 28/11/1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi N° 2003-78 du 29 Décembre 2003, et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 31/10/1995, portant définition des pièces constitutives du Plan d'Aménagement Urbain, le plan d'aménagement urbain de la commune de Tunis est constitué des pièces suivantes :

- Des documents graphiques établis aux échelles 1/10000, 1/5000 et 1/2000;
- Un règlement d'urbanisme ;
- Un rapport de présentation ;
- Des annexes.

Le présent règlement d'urbanisme est structuré en trois titres :

- Titre I : Dispositions générales ;
- Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones ;
- Titre III : Dispositions particulières à chaque zone.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1- Champ d'application:

Le présent règlement s'applique au territoire du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Tunis, tel que délimité dans les documents graphiques joints au présent règlement.

Les zones archéologiques sont soumises aux dispositions du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels, promulgué par la loi 94-35 du 24 Février 1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2001-118 du 6 Décembre 2001.

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

- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003, notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25 (ter), et la loi 2009-9 du 16 février 2009 ;
- la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- La loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime ;
- Le décret n° 2000-167 du 24 Janvier 2000, fixant les procédures et modalités de régularisation et d'apurement des situations foncières des constructions, ouvrages et implantations établis d'une façon illégale sur le domaine public maritime ou sur des parties de ce domaine à la date de publication de la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'agence de protection et d'aménagement du littoral.

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

Les zones urbaines limitrophes aux zones forestières sont soumises au préalable à toute demande de lotissement, de morcellement de construction à l'avis des services compétents pour définir la limite précise entre la zone forestière et la zone urbaine.

Les dispositions des cahiers des charges des lotissements, d'habitat en R+1 antérieurs au présent règlement et situés à l'intérieur des zones UH1, UH2, UH3 et UH4 à l'exception des lotissements situés dans les zones de Notre Dame, Mutuelle ville et Cité Mahrajène, sont systématiquement modifiés en ce qui concerne les hauteurs maximales autorisées et les coefficients d'utilisation foncière et remplacées par celles relatives aux constructions en R+2 du présent règlement.

Dans toutes les autres zones ainsi que pour les lotissements situés dans les zones de Notre dame, Mutuelle ville et Cité Mahrajène les cahiers des charges régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement, demeurent valables, et toute modification les concernant sera en fonction des dispositions de l'article 65 du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

Toutefois les cahiers des charges des nouveaux lotissements devront se conformer aux stipulations du présent règlement.

La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer les autorisations préalables pour tout acte de création ou de modification de construction en vue de rénovation ou d'extension.

ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions du présent règlement peuvent être conservées et entretenues sauf dispositions contraires et réglementations spéciales.

Elles ne peuvent être reconstruites, surélevées, agrandies ou transformées que conformément aux dispositions du présent règlement.

Avant d'entreprendre un projet de construction ou des travaux de restauration, tout constructeur doit prendre les dispositions nécessaires pour préserver les bâtiments mitoyens (renforcement et étayement) ainsi que la sécurité des riverains ,des passants et de l'espace public suivant un rapport d'expertise établi par un ingénieur conseil ou bureau d'étude et approuvé par un bureau de contrôle agréé.

Par ailleurs, tous travaux confortatifs ou conservatoires sont interdits pour toutes les constructions situées à l'intérieur de périmètres d'intervention foncière et ce, sauf accord contraire avec l'organisme au profit duquel aura été institué le périmètre en question.

INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER

Tous les engagements pris par un propriétaire ou par ses voisins en application d'un article du présent règlement doivent faire l'objet d'une inscription au livre foncier.

Article 2 - Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Tunis est subdivisé, pour les besoins du règlement, en zones relativement homogènes, caractérisées par différentes fonctions et vocations.

Ces zones sont les suivantes :

- Les zones centrales(UC)
- Zones résidentielles (UH1-UH2)
- Zones d'habitat et de services(UH3-UH4)
- La Medina de Tunis.....(UAn)
- Zone SANS SOUCI
- Zone BOURGEL.....
- Zone MONTPLAISIR.....
- Zone Nord-Ouest ET Sud-Ouest des Berges du Lac Nord de Tunis.....
- Zone Parc d'animation des Berges du Lac Nord de Tunis.....
- Zones à réglementations particulières..... (UPAD)
- Zones faisant l'objet de projets d'aménagement d'ensemble:..... (UPa)
- Zones d'activités industrielles non polluantes (UIb)
- Zones d'activités artisanales et de petits métiers(UIa)
- Les équipements publics(E)
- Zone des grands équipements publics(UE)
- Les zones vertes aménagées(UVa – UVe)
- Zones vertes équipées(UVb)
- Les zones naturelles(UVd)
- Zones agricoles(NAa)
- Zone non aedificandi(ZNA)

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Ces dispositions sont applicables à toutes les zones du plan d'aménagement de la commune de Tunis à l'exception de la zone Nord-Ouest Sud- Ouest du Lac de Tunis et la zone du Parc d'Animation des Berges du Lac Nord de Tunis qui ont leurs propres dispositions communes.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL:

Article 1 - Types d'activités interdites :

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

Par ailleurs, tout terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrain ou d'éboulement est interdit à la construction. L'ouverture ou l'exploitation de carrières sont interdites.

Sont également interdits :

- Les établissements de 1^{ère} catégorie
- Les établissements de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie en dehors de la zone UIb1 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors de la zone UIb ;
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet ;
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- L'implantation de stations de lavage en dehors de la zone UIb.
- Les petits métiers urbains en dehors de la zone UIa.
- Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

Les servitudes usuelles dans la commune sont celles relatives aux domaines publics et réseaux suivants:

- Les sites archéologiques classés ;
- Les abords des monuments historiques classés;
- Le domaine public maritime ;
- Le domaine public hydraulique ;
- Le domaine public ferroviaire ;
- Le domaine public routier;
- Les lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
- Les conduites de gaz ;
- Les adductions d'eau potable;
- Les réseaux d'assainissement.

→ Sont autorisées sous conditions également:

2.1. Les opérations de lotissement

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

- ✓ Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ;
- ✓ Etre accessibles par une voie publique ;
- ✓ Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction
- ✓ Parmi les équipements publics et en cas de besoin, réserver des unités de protection civile

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

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée.

2.2- Les opérations d'ensemble

On entend par « opération d'ensemble » un ensemble de constructions à caractère résidentiel pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements socio-collectifs.

Une opération d'ensemble peut être constituée d'une même typologie ou de typologies différentes à condition d'assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet.

Le terrain support d'une opération d'ensemble est considéré vis à vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique.

Les opérations d'ensemble seront autorisées uniquement dans les zones UH1 ,UH2, UH3 et UH4 à l'exception des lotissements situés dans les zones de Notre dame, Mutuelle ville et Cité Mahrajène.

Pour être autorisées, ces opérations doivent répondre aux conditions suivantes :

- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de 5000 m² pour les opérations dans les zones d'extension urbaine, et une superficie minimale de 3000 m² pour les opérations de rénovation dans les tissus existants, et qu'elle soit délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer d'une largeur minimale de 12 mètres.
- La hauteur maximale autorisée sera celle de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmentée de deux (02) niveaux.
- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5 au maximum .
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum autorisé sera celui de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmenté de 0,5
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé. Pour les promoteurs immobiliers agréés, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilité et ce, conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- La conception de ces opérations doit tenir compte de leur environnement urbain, et répartir les surfaces autorisées en masses de différentes hauteurs tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, retraits etc...).
- Le changement de hauteur dans ces opérations doit être effectué graduellement de façon à ce que la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne dépasse pas en aucun cas deux niveau.
- Les opérations d'ensemble doivent également prévoir un nombre suffisant de stationnement selon le tableau de stationnement indiqué à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.
- Le COS et le CUF seront comptabilisés sur l'ensemble de l'opération.

Dans toute opération d'ensemble quelque soit sa taille les emprises nécessaires à la réalisations des équipements socio - collectif et des espaces verts doivent être réservés sur la base des normes et ratio prévus par la grille des équipements .

2.3. Les parkings à étages :

Des constructions à usage de parking à étages peuvent être autorisées dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement. Ces constructions devront respecter les règles de gabarit (C.O.S et Hauteur) mais ne sont pas soumises à la limitation du C.U.F.

2.4. Les stations de services :

Les stations de services sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et aux carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 200 mètres les unes des autres quand elles sont sur une même voie.

Toute implantation nouvelle d'une station-service ne pourra se faire en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 15 mètres ; en outre, elle devra se conformer aux conditions minimales nécessaires pour assurer un bon écoulement de la circulation.

Respecter les distances de sécurité en vigueur par rapport aux zones d'habitation et aux bâtiments à caractère public.

Les surfaces minimales des terrains sur lesquels ces installations pourront être autorisées, sont ainsi fixées:

- 1000 m² s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburant ;
- 1500 m² s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
- 2000 m² dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts ;

Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de services de distribution de carburant uniquement et de 50 mètres pour les autres stations de services. La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25 mètres.

2.5. Les constructions à usage commercial dans les zones résidentielles:

Des constructions à usage commercial peuvent être autorisées dans les zones résidentielles, et ce, le long de certains axes que le présent règlement d'urbanisme a nommé axes commerciaux et qui sont les suivants :

Arrondissement Rue/Avenue	El Omrane Supérieur	Ettahrir	Ezzouhour	Hrairia	Jbel Jloud	kabaria	khadra	Menzah	Omrane	Ouardia	Essijoumi
	Rue 6691	RR 130	Avenue Mustapha khaznadar	Avenue El Hrairia	Rue de Skikda	Rue de sayada	Avenue Louis Braille	Avenue du roi Abdelaziz Al Saoud	Rue Ahmed Chawki	Avenue 15 Octobre	Rue 3001
	Rue 6673	Avenue El Wafa	Avenue Sabra et Chatila	Avenue Ennakhil	Rue 9061	Rue hedi laabidi	Avenue Alain Savary	Avenue Tahar Ben Ammar	Rue de l'Hôpital Militaire	Rue 10200	
		Avenue El Insaf	Rue 13 Aout	Rue 4267	Rue 9042	Avenue bellevue	Avenue Khair eddine Pacha	Salah Ben yousef	Rue 6440	Rue 10236	
			Rue 4106		Avenue Habib bourguiba			Azzouz Rbei	Rue Med ben Salah El Hechmi	Rue 10656	
			Rue 4014					Av Yogorta	Rue 6320	Rue 10558	
			Rue 4159					Av Charles Nicole	Rue 6472	Rue 10236	
			Rue 41650						Rue 6451	Rue 10901	
			Rue Ibn Massaoud						Rue 6400	Rue 10930	
			Rue RR37						Rue Larbi Kabadi	Rue 10925	
									Rue de Fes		
									Rue 6491		
									Avenue Hbib Bougatfa		

2.6. Les monuments historiques classés:

Les monuments historiques classés dans la Commune de Tunis sont les suivants :

- Le Théâtre Municipal ;
- Le Siège de la Caisse Nationale ;
- Bureau de Poste rue Charles De Gaulles ;
- Façade d'immeuble Dizegni (rue Yougoslavie) ;
- Façade d'immeuble Azermi ;
- Façade d'un immeuble (rue des salines) ;
- Façade d'un immeuble (rue Om Kalthoum) ;
- Ancien local du Tribunal ;
- Le Fort de la Rabta ;
- La Tour de Sidi Yahia ;
- La Tour Flifel ;
- Le Fort Espagnol ;
- La partie ancienne de l'Institut Pasteur ;

Par ailleurs, toute opération de lotissement, de construction, de transformation, de démolition ou d'extensions de constructions existantes ainsi que les hauteurs des constructions dans les zones se trouvant dans un rayon de 200 mètres autour des monuments classés est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du Patrimoine conformément aux dispositions du code du patrimoine.

2.7. Les zones à risques

Les risques qui menacent quelques zones de la commune de Tunis sont les suivants :

- La submersion marine
- L'inondation
- Le séisme
- Le glissement des terres

Par ailleurs, toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de modification, de démolition ou de construction dans les zones menacées est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voiries :

3.1- Desserte des immeubles

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

Sauf indication portée au plan d'aménagement, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes selon le type du bâtiment (voie engin ou voie échelle) à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

Les lots destinés à l'habitat dans les zones **UH1, UH2, UH3 et UH4** ne pourront recevoir qu'un seul accès voitures. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les lots bordés par une voie strictement de desserte et lorsque aucun des accès ne sera à moins de 15 mètres du carrefour le plus proche.

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 11mètres ; elles ne doivent pas desservir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50mètres.

La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

Les voies à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun.

3.2- Routes classées

Les routes classées desservant le territoire de la commune de Tunis sont les routes suivantes :

Routes Nationales	Routes Régionales	Routes Locales	Les routes classées considérées comme Routes express
RN1	RR30	RL450 (ex RR130)	RN5e
RN3	RR31	RL456 (ex 135)	RN8
RN5	RR34	RL457 (Z4)	RN9 (entre RN8 - limite commune)
RN9	RR37	RL459	RR 21(voie X)
RN10	RR39	RL460 (ex RR36)	RR22 (pénétrante sud)
	RR39e	RL464 (ex RR30)	RR23 (voie Tunis-La Goulette)
	RR39 e1	RL534	RR 24 (intercommunale sud)
	RR130	RL 535	RR 25 (voie X20)
		RL539	RL 451 (voie X2)
		RL540	RL 452 (voie X3)
		RL541	RL 453 (voie X4)
		RL542	RL 457 (voie Z4)
		RL544	

Toute construction et tout aménagement d'accès sur ces routes sont soumis à l'accord des services concernés.

3.3 - Voies privées

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

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation ;
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale ;

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 mètres au-dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 mètres au-dessus des voies piétonnes, à l'exception faite pour la Médina « Sabat ».

Article 4 - Desserte par les réseaux :**4.1- Branchement au réseau d'eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Toute alimentation en eau à partir des puits ou point d'eau particulier est interdite.

4.2- Raccordement au réseau d'assainissement

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

4.3- Branchement au réseau d'eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou superficiellement au point de rejet le plus proche.

Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement.

4.4- Branchement au réseau d'électricité et de gaz

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité. Il en est de même pour le réseau public de gaz s'il existe.

4.5- Branchement au réseau téléphonique

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

4.6- les bouches d'incendie

L'implantation des bouches d'incendie sur les voies principales au niveau des lots réservés pour les constructions d'habitation de famille 3 et 4 qui sont ouvertes aux publics et dont la hauteur dépasse 18 m, et toute construction à hauteur élevée.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

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

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

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement.

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

Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au présent règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minima à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers individuels .

Tout remembrement ou fusion de plusieurs lots ou morcellement entrepris en dehors d'une opération de lotissement est subordonné à l'accord de la Municipalité.

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

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

Les constructions doivent avoir un nombre de façades déterminé donnant sur des voies qui répondent aux normes du **Code de la Sécurité et de Prévention des Risques d'Incendie d'Explosion et de Panique dans les Bâtiments**

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

Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au R.D.C à l'exception des seuils de porte, dans la limite de 30 cm comptés à partir du nu de l'alignement.

Aux étages, peuvent être autorisés les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés du nu de l'alignement, ainsi que des "guennaria" ou des balcons en porte-à-faux uniquement sur les rues de 6 mètres et plus de largeur, et dans les conditions suivantes :

- La hauteur libre sous saillie doit être supérieure ou égale à 4,30 mètres à partir de la voie ;
- La saillie doit être inférieure ou égale à 80 cm comptés à partir du nu de l'alignement sans toutefois dépasser 7 % de la largeur de la voie;
- La longueur de la partie en saillie doit être inférieure ou égale au 1/3 de la longueur de la façade du bâtiment.

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

La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public maritime est en général de 25 mètres à partir de la limite de celui-ci. Toutefois, et au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front de mer, cette distance pourrait être réduite par décret conformément aux dispositions de l'article 25 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003.

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers.

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

Lorsqu'une façade autre que celles donnant sur la voie publique comporte une ou plusieurs saillies, les distances considérées par le présent règlement doivent être mesurées à partir du nu extérieur de la saillie la plus avancée. Cette disposition ne s'applique pas aux corniches et aux bandeaux ne dépassant pas 20 cm.

Les retraits entre deux parcelles de typologies différentes :

En cas de juxtaposition de typologies de hauteurs différentes et au cas où un retrait est nécessaire, la règle à respecter est la suivante :

- Pour la typologie la plus basse, le retrait est égal à la demi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Pour la typologie la plus élevée, le retrait doit être calculé de sorte que la somme des deux retraits soit au minimum égale à la hauteur de la construction la plus haute.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

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

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

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

Le dépassement du C.O.S. pourra être toléré dans les conditions suivantes :

- dans le respect du coefficient d'utilisation foncière ;
- dans le respect des droits des tiers ;

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

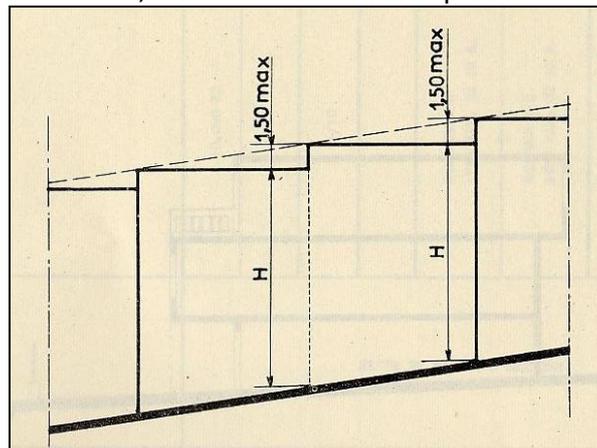
Le gabarit en tout point de l'alignement d'une construction (qu'il s'agisse de l'alignement sur la voie publique ou sur cours) est défini par deux segments de lignes tracés dans un plan normal à l'alignement et comportant :

- une verticale élevée au point d'alignement considéré ;
- et une droite inclinée à 45° vers le bâtiment et attachée au sommet de cette verticale.

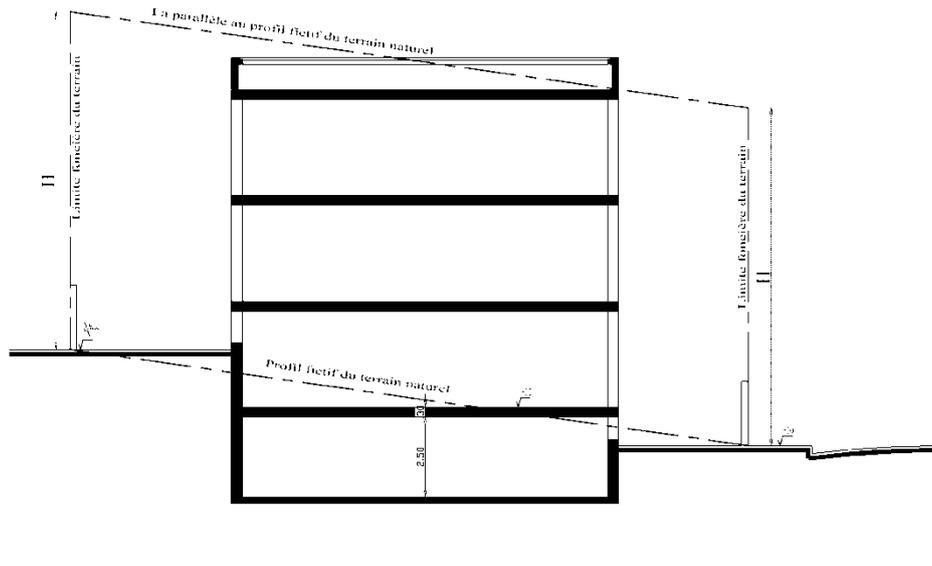
La verticale du gabarit est mesurée du point haut du trottoir jusqu'au point d'attache de la droite à 45° et sera limitée pour chaque zone.

Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

Dans le cas de façades en bordure de voies en déclivité, les constructions sont divisées en sections, de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1,50 mètre par rapport au profil de la voie, les limites de hauteur prescrites.



Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel et obtenu par la ligne fictive joignant les côtes de nivellement situées sur les deux limites foncières opposées du terrain. La hauteur est déterminée par une ligne parallèle au profil conventionnel situé à une distance correspondant à la hauteur réglementaire définie pour chaque zone et suivant deux verticales élevées au droit des deux côtes limitant le profil conventionnel. Cette hauteur doit être mesurée à l'axe de la construction.

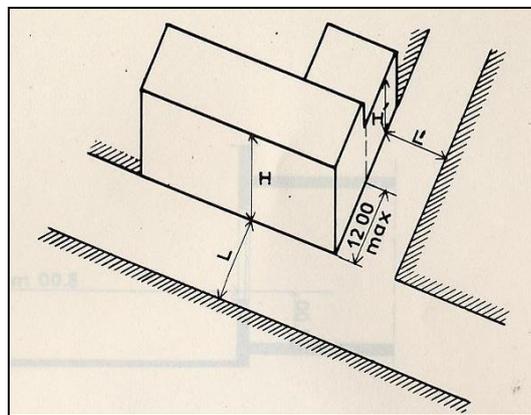


Coupe conventionnelle

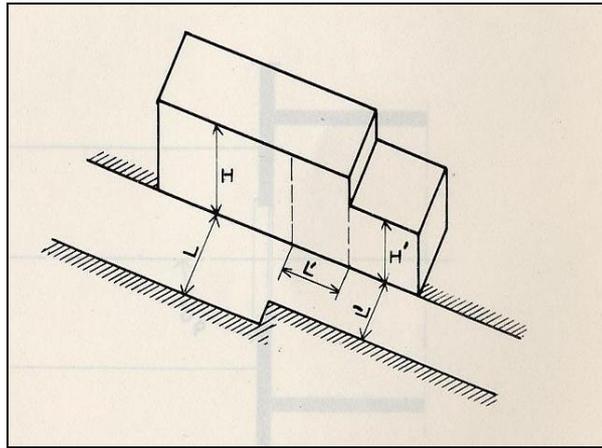
La hauteur sous plafond pour les locaux habitables (bureaux, habitations, etc..) est fixée à 2,80 m minimum et 5 m maximum au RDC.

La hauteur sous dalles (y compris retombée de poutres) pour les sous-sols et les étages à vocation de parking est fixée à 2,5 m maximum.

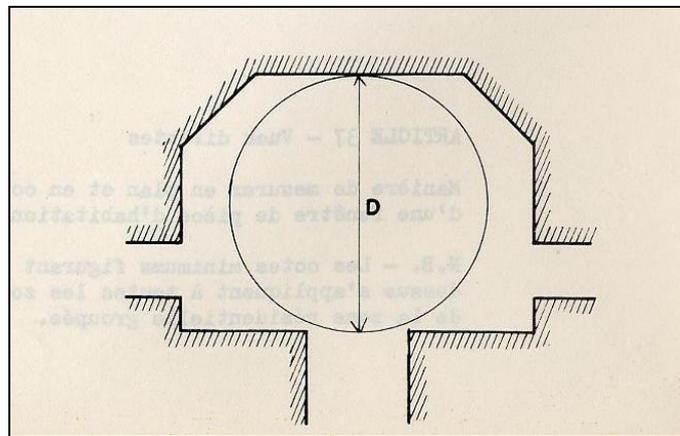
Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximum de 12 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements.



Quand une construction est située au droit d'un changement de largeur de voie, la hauteur autorisée dans la partie la plus large sera également autorisée dans la partie la plus étroite sur une longueur au plus égale à sa largeur.



Si une construction prend vue sur un espace libre public (place, square, parking, espace vert ...), sa hauteur sera au plus égale au diamètre du plus grand cercle qui peut être inscrit à l'intérieur des alignements de cet espace libre.



TOLERANCES DE DEPASSEMENT DE HAUTEUR

Par tolérance à ce qui précède, pourront être accordés les dépassements suivants :

- des bandeaux, corniches et acrotères sans dépasser la parallèle à l'oblique du gabarit situé à 0,20m de distance à celle-ci ;
- des garde-corps ajourés ne devant pas dépasser la parallèle à l'oblique du gabarit situé à 1m au-dessus de celle-ci mesuré verticalement ;
- des cages d'escalier, d'ascenseurs et de monte-charge sur cour sans dépasser de 4,50m le plancher bas du dernier étage desservi et des souches de conduite de fumée et de ventilation à condition que leur parement extérieur soit à 1m au moins en arrière de la verticale du gabarit.

Ces constructions ne pourront dépasser de plus de 2.20m la hauteur limite prescrite et doivent s'intégrer à l'architecture, éventuellement à l'aide d'éléments appropriés (tels que bandeaux, pergolas, poutres, etc...), sans toutefois augmenter le volume des constructions formées.

Si un bâtiment est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur de la verticale du gabarit déterminée par la voie la plus large, au point d'intersection des alignements sera autorisée en retour pour la voie la moins large jusqu'à concurrence d'une longueur de 10 mètres.

Si le bâtiment comporte un pan coupé, la longueur prévue dans l'alinéa précédent comptée à partir des extrémités du pan coupé sera limitée à dix mètres ; d'autre part, l'augmentation de

hauteur dont peut bénéficier ce pan coupé ne s'appliquera en retour dans les deux voies, que si le pan coupé a une longueur supérieure à 8 mètres.

La même règle sera appliquée à un bâtiment situé en bordure d'une place ou d'un carrefour et dont les façades présentent des vues différentes.

De plus, lorsque la pente de la voie est supérieure à 3%, la façade des bâtiments est divisée en sections de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1,50m les limites de hauteur prescrites.

Article 11 - Aspect extérieur :

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modification de constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et respecter les prescriptions ci-dessous.

▪ AMENAGEMENT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages et installations servant à l'aménagement extérieur des constructions devront respecter la salubrité et le bon usage des espaces publics. Leur aménagement et leur entretien ne devront créer aucun désagrément ni aucune gêne aux voisins et aux passants.

Ils doivent notamment ne pas masquer les appareils d'éclairage public et de signalisation, ni gêner la pose, l'entretien et l'usage de ces appareils, des édicules et de toutes installations établies par les services publics ou concédés.

Lorsqu'ils pourraient masquer les emplacements réglementaires réservés aux plaques de rues et aux numéros d'immeubles, de nouveaux emplacements seront fixés en accord avec les services intéressés.

Tous ces ouvrages doivent, d'autre part, être distants d'au moins 1,20 m des surfaces verticales élevées à l'aplomb de la bordure de trottoir.

Les ouvrages d'aménagement extérieur des constructions doivent prendre appui sur celle-ci sans participer d'aucune façon à leur stabilité.

Ils doivent respecter leur salubrité et leur habitabilité et, notamment, ne pas masquer les baies de fenêtres, portes et boutiques, que les locaux desservis soient occupés ou non.

Les escaliers extérieurs doivent être en dur

Les balcons et les escaliers doivent avoir un garde-corps d'une hauteur minimale de 0.9 m et respectant les normes de sécurité .

▪ SERVITUDES ESTHETIQUES

Les couvertures en tuiles et les toits à pente visible sont interdits. Cependant, ce mode de construction pourra être autorisé dans les zones industrielles ou à caractère agricole.

Les façades latérales et postérieures de toutes les constructions ainsi que les façades des bâtiments annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les façades doivent être blanchies sauf si elles sont exécutées en pierre, marbre, béton lavé ou en brique de parement. Les couleurs de menuiseries seront de teinte grise, bleu ciel, marron clair, beige. Des enduits faiblement colorés et des couleurs de menuiserie différentes peuvent être admis à la demande spéciale du propriétaire. Ces règles seront également applicables aux aménagements, transformations ou surélévations d'immeubles existants ainsi qu'aux magasins et boutiques.

▪ MITOYENNETE

Pour qu'une construction élevée en mitoyenneté puisse être autorisée, l'alignement des façades, les hauteurs d'étages, des bandeaux, des appuis de fenêtres, doivent être en harmonie avec ceux de l'immeuble auquel la construction s'accôle. De même, les couleurs des enduits doivent être analogues et en parfaite harmonie.

▪ AMENAGEMENT DES MURS PIGNONS

Lorsqu'un mur aveugle, dit "mur-pignon" est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, contigus à ce mur, les parties du dit mur-pignon visibles des voies doivent être ravalées et harmonisées avec les façades adjacentes. Cette harmonisation s'applique tant à l'aspect et à la teinte des matériaux qu'à leurs dispositions architecturales. Les constructions alignées doivent toujours comporter en repère d'alignement nu de 0,20 m x 0,20 m sur la face antérieure des murs séparatifs, à 1,50m au plus du niveau du trottoir.

▪ CLOTURE

Dans les lotissements, l'aspect des clôtures sur la voie publique devra respecter le règlement prévu par le cahier des charges. Lorsque ce règlement limite la hauteur du mur bahut à 0,80m et lorsque cette règle ne peut être respectée pour des raisons de préservation d'intimité ou de sécurité et lorsque le masquage des vides de la clôture s'avère insuffisant, il pourra y être relevé, à titre exceptionnel sans que la hauteur du mur bahut puisse dépasser 2.20m.

Les clôtures séparant deux cours voisines ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,20m mesurée au-dessus du niveau de la cour la plus élevée.

Partout où ces clôtures interceptent des prospects réglementaires (cours communes, zones non aedificandi) elles doivent être constituées par des ouvrages à claire-voie dont les pleins ne peuvent occuper plus du cinquième de la surface répartie uniformément. Il est interdit de masquer les vides de ces clôtures par des doublages (tels que panneaux de tôles, treillages à mailles serrées, etc...), sans qu'il en soit tenu compte pour la détermination des prospects. Les bas édifices accessoires peuvent être édifiés dans les cours d'habitation. On doit ménager devant leur façade des prospects de 8m au moins et leur hauteur ne peut dépasser 4m.

Ils ne peuvent être adressés qu'à des murs aveugles. Des perrons, emmarchements et autres ouvrages décoratifs ne portant pas atteinte à la salubrité des constructions pourront être édifiés dans les cours.

▪ AMENAGEMENT PROVISOIRE

Les clôtures provisoires d'immeubles ou de chantiers (palissades) ne doivent pas dépasser une hauteur de :

- 2,25m. si elles clôturent un chantier en sous-sol,
- 4m. si elles se trouvent dans une zone de protection,
- 6m. dans les autres cas.

Les aménagements provisoires installés en toutes circonstances occasionnelles (fêtes, expositions saisonnières, manifestations exceptionnelles, etc...) peuvent comporter certaines dérogations aux dispositions ci-dessus.

D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible avec le caractère général de la commune.

Même pour les constructions inachevées et dont les travaux sont en arrêt, les terrains doivent être obligatoirement clôturés et les façades extérieures enduites et badigeonnées, et ce, à l'expiration des délais de validité des permis de construire correspondants.

Les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet. Les enseignes devront être approuvées par les autorités municipales avant d'être apposées.

Article 12 - Stationnement des véhicules :

Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conforme aux ratios minimums suivants :

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Sièges administrations Publiques (pour 100 m ² de planchers H.O.)	0,5	0,5	Néant	1
Sièges de banques et établissements financiers (p.100 m ² de planchers H.O.)	0,75	0,75	1,5	3
Autres bureaux et <u>sièges de sociétés</u> établissements industriels, artisanaux et hôteliers (p100m ² de pl. H.O.)	0.5	1		
Hôpitaux (p.100 m ² de planchers H.O.)	0,5	0,5	1	2
Hôpitaux et cliniques <u>privés</u> (p.100 m ² de planchers H.O.)	1	1,5	1,5	4
HABITATION				
Pour les logements de moins de 150 m ²	1	0,5	Néant	1,5
Pour les logements de plus de 150 m ²	1	1	Néant	2
Commerces et services				
Commerces et agences bancaires ou d'assurances (P.100 m ² de plancher HO)	1	2	3	6
Salle à usage d'audition de spectacles et de conférence ou à usage multiple (pour 10 m ² du 1/3 de plancher HO)	1	10	1	12
Restaurants et locaux assimilés (p.100 m ² de plancher H.O)	1	2	3	6
Equipement et complexes sportifs				
Stades (p.20 pl. assises)	Néant	1	Néant	1
Etablissements scolaires et universitaires				
Etablissements primaires (salle de classe)	1	Néant	Néant	1
Etablissements Secondaires (salle de classe)	2	1	Néant	3
Etablissements d'enseignement supérieur (100 places)	10	10	10	10
Usage industriel				
Etablissements industriels (pour 10 emplois)	1	1	Néant	2

Le surplus de la norme applicable aux zones saturées (UC 1, UC 2, UC 3) pourra ne pas être appliqué, dans les cas suivants :

- toutes zones y compris les PAD dont le CUF est supérieur ou égal à 3 sont considérées comme des zones saturées,
 - tous les paramètres des PAD restent valables à l'exception des normes de stationnement,
- De même la satisfaction des autres besoins pourra ne pas avoir lieu sur la parcelle du projet dans les conditions suivantes - pour les besoins visiteurs ;

- pour les besoins propres en totalité quand le projet est situé en zone piétonne ou bien si l'accès véhiculaire est rendu impossible par l'aménagement de la voie publique (tel que par l'infrastructure du métro léger) ou encore en cas de changement d'usage de constructions existantes et ne disposant pas d'un nombre de places de stationnement requis ;
- pour les besoins propres en partie, quand cela s'avère préférable pour des raisons techniques ou économiques ;
- et dans tous ces cas, quand il est possible de satisfaire le déficit engendré dans les environs du projet et quand le constructeur pourra conformément à la législation en vigueur, contribuer d'une manière jugée équivalente, à la réalisation de ces places de stationnement.

Les places de stationnement doivent répondre aux caractéristiques géométriques minimales suivantes : une longueur de 5m, une largeur de **2,50m** et un dégagement de **6 m**.

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

Article 13 - Espaces libres et plantations :

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

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

Dans les zones où des cours sont prévues, leur superficie peut être réduite par rapport à la norme pour tenir compte du tissu existant, du voisinage ou de la superficie de la parcelle et de sa configuration. Toutefois, en aucun cas la réduction ne pourra excéder 20% de la superficie réglementaire de la cour, et la vue directe des pièces d'habitation ne pourra être inférieure en longueur et en largeur à **4,00m**.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

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

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable.

Sont comptabilisés dans le CUF tous les planchers, toutes les circulations verticales (escaliers), circulations horizontales (couloirs), les balcons, les terrasses couvertes, tous les espaces couverts par une structure légère transparente ou pas, les galeries, etc...

Dans les lotissements, l'aspect des clôtures sur la voie publique devra respecter le règlement prévu par le cahier de charges. Lorsque ce règlement limite la hauteur du mur bahut à 0,80m. et lorsque cette règle ne peut être respectée pour des raisons de préservation d'intimité ou de sécurité et lorsque le masquage des vides de la clôture s'avère insuffisant, il pourra y être relevé, à titre exceptionnel sans que la hauteur du mur bahut puisse dépasser 1.80m.

Les clôtures séparant deux cours voisines ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,20m mesurée au-dessus du niveau de la cour la plus élevée.

Pour des raisons de sécurité, peuvent être autorisées des clôtures dont la hauteur dépasse celle applicable et ce pour les ambassades, résidences d'ambassadeurs et les administrations à caractère spécifique.

▪ **PLANS D'ILOTS**

Dans toutes les zones, des règlements différents de ceux exposés dans le présent règlement pourront être proposés par le ou les propriétaires de la totalité des parcelles constituant un îlot.

Ils pourront être acceptés par l'Administration à la condition que les constructions réalisées en application de ces règles :

- n'engendrent pas pour les îlots voisins de gêne par rapport aux constructions qui seraient édifiées en application du présent règlement ;
- ne modifient pas le caractère du quartier, et en particulier n'augmentent pas de plus de 1/3 la moyenne des CUF initialement prévus.

▪ **DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIFRE**

Le dépassement du coefficient d'utilisation foncière est autorisé et pourra atteindre la valeur de 30% dans les cas de :

- Servitudes Architecturales entraînant une perte d'espaces ;
- Configuration particulière de parcelles ;
- Servitudes d'infrastructures.

▪ **CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE DE PARKINGS**

Les constructions à usage de parking à étages ne sont pas soumises à la limitation du C.U.F. Elles devront respecter les règles de gabarit applicables à la zone en question. Dans le cas d'immeubles à usage mixte comportant des étages de parkings ; ceux-ci ne seront pas pris en considération dans le C.U.F.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE**CHAPITRE I****LES ZONES CENTRALES (UC)****CARACTERE DES ZONES**

Il s'agit de zones urbaines polyfonctionnelles centrales, de forte densité, de services d'activité et d'habitat.

On distingue quatre zones : **UC1, UC2, UC3** et **UC4** :

- La zone **UC1** correspondant à l'hypercentre, en ordre continu et de forte densité
- La zone **UC2** correspondant à la Petite Sicile, en ordre continu et de très forte densité
- La zone **UC3** correspondant aux zones limitrophes au centre, en ordre continu et de forte densité
- La zone **UC4** correspondant aux centres secondaires situés à Djbel Jeloud et à Zahrouni, en ordre continu et discontinu et d'assez forte densité

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

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

- implantation et extension des établissements de 1ère et 2ème catégorie (à l'exception des parkings à étages);
- Les constructions à usage exclusif de dépôts.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- les établissements de 3ème catégorie et non classés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les inconvénients qui résulteraient des fumées, poussières ou émanations nuisibles pour les habitations existantes ou celles appelées à être construites dans le voisinage;
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- Le réaménagement des stations de services existantes.
- Les ateliers d'artisanat d'art et les activités culturelles à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 - Accès et voiries :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir, pour être constructible:

- 250 m² et un front minimum de 12 mètres pour les zones **UC1** et **UC4**
- 400 m² et un front minimum de 20 mètres pour les zones **UC3**
- 500 m² et un front minimum de 20 mètres pour les zones **UC2**

Pour les parcelles anciennes, antérieures au présent règlement, la taille et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées sur l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les constructions autorisées à l'alignement, des balcons ouverts ou recouverts pourront être établis dans l'emprise de la voie publique dans les rues de 12m au moins de largeur et dans les places et carrefours, et lorsque la réglementation de la voirie le permettra.

-Pour la zone **UC2**, sera pris en considération l'élargissement des voies tout en conservant l'alignement et l'emprise des voies prolongées.

-pour la zone **UC1**, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions (ou en cas de réaménagement de rez-de-chaussée de constructions existantes), un retrait (ou une galerie) de 3 m minimum sur rue doit être observé par rapport à l'alignement à l'Avenue de France (la rive gauche en direction de la Medina) et dans le secteur situé à l'Est de la rue Jean Jaurès (à l'exception des axes principaux : Les rues du Train, Jean Jaurès, Ghana, Cyrus le Grand, Nahas Pacha, Garibaldi).

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

Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales de propriétés ou en retrait ; ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction.

Sur les limites arrières, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait au moins égal aux 2/5 de la hauteur de la construction. Cette distance est ramenée aux 3/10 s'il se trouve que le propriétaire du fond voisin est obligé ou accepte de ne pas construire qu'à cette même distance de la limite.

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

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiment parallèles à la rue à condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale aux 3/5 de la hauteur du plus haut.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le sol pourra être sur bâti de constructions en rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle (C.O.S. égal à 1) à la condition qu'une aération et un éclairage suffisants soient assurés aux locaux habitables de ce rez-de-chaussée.

Au-dessus du plancher haut du rez-de-chaussée, sauf le cas où la conformation de la parcelle ou des parcelles voisines le rendrait impossible, les constructions devront avoir un C.O.S. maximum égal à 0,70.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions H est $H = L+R+6$ m où L est la largeur de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 2 m de hauteur au maximum pour les zones UC 2, UC3 et UC4 et 2.50 m pour la zone UC1. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'une grille ou

d'unclaustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

Lorsque des balcons ouverts ou recouverts sont établis dans des constructions édifiées à l'alignement, les consoles de ces balcons pourront avoir la même saillie mais seulement dans une hauteur de 0,80m en contrebas du parement inférieur du balcon. Leur face inférieure sera située à 4 m au minimum au-dessus du niveau des trottoirs.

Les balcons recouverts pourront être autorisés à condition d'être en matériaux légers et de présenter les conditions de solidité et de sécurité requises.

Les cages d'escaliers extérieurs, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Toutefois, pour la **zone UC1**, et le long de l'avenue la liberté, avenue Carthage, Rue Palestine et rue Asdrubal, toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, d'extension, de démolition ou de reconstruction des bâtiments ou monuments non classés et à caractères architectural et historique spécifiques, doit préserver le style architectural des façades.

Article 12 – Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres créés par application des règles de retraits sur limites des parcelles devront correspondre à des volumes simples.

Les pièces habitables sur cour intérieure ne seront pas admises.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Pour la **Zone UC4**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 2.5

Pour la **Zone UC3**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 3.

Pour la **Zone UC1**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 3.5.

Pour la **Zone UC2**, Le C.U.F. est fixé à un maximum de 4.

CHAPITRE II

ZONES RESIDENTIELLES

UH1 - UH2

CARACTERE DES ZONES :

Il s'agit de zones résidentielles ou d'habitat et de services. Elles sont subdivisées en deux zones :

- La Zone **UH1** est strictement résidentielle de faible densité en ordre discontinu (isolé et jumelé).
- La Zone **UH2** est essentiellement résidentielle de moyenne densité en ordre continu et discontinu (isolé, jumelé et en bande), pouvant accueillir des activités de services

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les gênes qui pourraient en résulter pour les habitations voisines :

- les commerces de première nécessité, lorsqu'ils sont établis aux rez-de-chaussée uniquement ;
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- le réaménagement des stations de services existantes.
- Les commerces et les services sur une superficie équivalente au 1/3 aux rez-de-chaussée uniquement sur les axes commerciaux de la zone **UH1** tels que définis à l'article 2 du titre II, et ce, à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;
- Les commerces, les services et les ateliers d'artisanat d'art à la totalité de la surface bâtie sur les axes commerciaux de la zone **UH2** tels que définis à l'article 2 du titre II, et ce, à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir, pour être constructible :

- une superficie minimale de **400** m² et un front minimum de **18** mètres pour les constructions isolées,
- une superficie minimale de **350** m² et un front minimum de **15** mètres pour les constructions jumelées.

Les constructions en bande continue dans la zone **UH2** devront avoir:

- une superficie minimale de **200** m² et un front minimum de **10** mètres pour les constructions en bande continue ;
- une superficie minimale de **300** m² et un front minimum de **14** mètres pour les constructions en bande continue longeant l'Avenue Khairreddine Pacha, Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V

Pour les parcelles anciennes, antérieures au présent règlement, la taille et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant .

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **3 m** par rapport à l'alignement futur ou existant des voies publiques.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction isolé ou jumelé doit être à chaque niveau implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à **4 mètres**.

Les constructions en bande continue dans **la zone UH2** peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre avec façades jointives avec les constructions voisines et devront être implantées à une distance de la limite séparative arrière supérieure ou égale, à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **4 mètres**.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

Pour les constructions isolées et jumelées, les garages peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés sur les limites séparatives sauf pour les artères commerciales.

S'il est indépendant, le garage doit avoir les dimensions maximales suivantes :

- une longueur de **6,50** mètres ;
- une largeur de **4,00** mètres ;
- une hauteur de **2,50** mètres hors tout.

Pour les constructions en bande continue dans **la zone UH2**, les dépendances sont autorisées à condition d'être intégrées à la masse principale.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- **0,35** pour les constructions isolées ;
- **0,45** pour les constructions jumelées.
- **0,66** pour les constructions en bande continue dans **la zone UH2**.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère des constructions est fixée à :

- **11** mètres, soit R+2 dans **les zones UH1**
- **15** mètres, soit R+3 dans **la zone UH2**

Toutefois, cette hauteur peut atteindre pour les parcelles qui longent l'Avenue Khaireddine Pacha Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V , la largeur de la voie augmentée du retrait $H = L + R$.

La hauteur maximale des garages et dépendances, non intégrés à la masse dans **la zone UH1**, est fixée à **2,50 m** hors tout.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 2,50m de hauteur au maximum. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- **1** pour les constructions isolées ;
- **1,20** pour les constructions jumelées.
- **2,20** pour les constructions en bande dans **la zone UH2**.

Toutefois, ce coefficient peut atteindre **3** pour les parcelles qui longent l'Avenue Khaireddine Pacha Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V .

CHAPITRE III

ZONES D'HABITAT ET DE SERVICES

UH3 et UH4

CARACTERES DES ZONES :

Il s'agit de zones d'habitat et de services. Elles sont subdivisées en deux zones :

- La Zone **UH3**, de moyenne densité où les types de constructions varient entre l'ordre isolé, jumelé en bande et l'immeuble en ordre isolé.
- La Zone **UH4**, d'assez forte densité, où les types de constructions varient entre l'ordre isolé, jumelé, en bande continue ou groupé et l'immeuble en ordre isolé, constituant les typologies les plus fréquentes dans l'espace aggloméré communal.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les gênes qui pourraient en résulter pour les habitations voisines :

- les constructions à usage de bureaux, les établissements commerciaux de toutes nature, les équipements éducatifs, sanitaires, hôteliers et de loisirs privés ou publics, **sur les voies dont l'emprise est supérieure à 14m**, à condition qu'elles respectent les normes relatives à la tranquillité du voisinage et la circulation.
- Les activités commerciales sur les axes commerciaux tels que définis à l'article 2 du titre II, qui pourront occuper la totalité de la surface bâtie au sol, et ce, à condition qu'ils soient au rez-de-chaussée et qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;
- Les établissements non classés sur les voies dont l'emprise est supérieure à **14m** pour la **zone UH3**.
- les établissements de 3ème catégorie, et les locaux d'activités artisanales familiales sur les voies dont l'emprise est supérieure à **14m**, pour la **zone UH4**.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir, pour être constructible :

- une superficie minimale de **400 m²** et un front minimum de **18** mètres pour les constructions isolées,
- une superficie minimale de **300 m²** et un front minimum de **14** mètres pour les constructions du type jumelé
- Une surface de **700 m²** et un front de **20** m pour les constructions de R+3 à R+5.
- Une superficie de **200 m²** et un front de **12** mètres pour les constructions en ordre continu avec une superficie de **280 m²** pour les lots d'angles.
- Les constructions groupées devront avoir une superficie minimale de **72 m²** et un front minimum sur rue de **8m** dans **les zones UH4**.

Pour les parcelles anciennes, antérieures au présent règlement, la taille et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les constructions doivent être implantées à **4 m** de l'alignement de la rue pour les constructions de type isolé jumelé et en bande continue.

Pour le type de construction en ordre groupé dans **la zone UH4**, l'implantation pourra se faire sur l'alignement.

Dans le cas d'immeubles discontinus, le retrait doit être égal à **4 m** pour les rues dont la largeur est supérieure ou égale à **12 m**, et à **10 m** diminués de la demi largeur de la rue dans tous les autres cas.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones,

En cas de juxtaposition de typologies de hauteurs différentes et au cas où un retrait est nécessaire, la règle à respecter est la suivante :

- Pour la typologie la plus basse, le retrait est égal à la demi hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.
- Pour la typologie la plus élevée, le retrait doit être calculé de sorte que la somme des deux retraits soit au minimum égale à la hauteur de la construction la plus haute.

En cas d'implantation d'un patio au droit d'une limite séparative, le mur de clôture établi au droit du patio sera constitué d'un mur plein d'une hauteur maximale de **2,50 mètres**.

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

Sur une même parcelle, deux constructions ou corps de bâtiment ne peuvent être édifiés que si la distance les séparant est égale au moins à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans le cas des murs aveugles (ne comportant pas d'ouverture) la distance séparant deux constructions peut être réduite **aux 2/5** de la hauteur de la construction la plus élevée.

Des constructions à usage exclusif de bureaux non contiguës situées sur une même parcelle ne peuvent être édifiées que si la distance les séparant est égale au moins **aux 2/5** de la hauteur de la construction la plus élevée.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- **0,35** pour les constructions isolées de R+2 et pour les constructions de R+3 à R+5, garage et annexes compris.
- **0,45** pour les constructions jumelées garage et annexes compris, ainsi que pour les constructions en ordre jumelé.
- **0,60** pour les constructions en bande continue .
- **0,75** pour les constructions de type groupé dans les zones **UH4**, avec une superficie minimale de patio de 16m² (4m de coté) pour les constructions à rez-de-chaussée et de 24m² (6m de coté) pour les constructions à R+1 ; et 36 m² (6m de coté) pour les constructions à R+2.

Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les minimas pour chaque patio supplémentaire, à condition que celui-ci ne desserve que des locaux annexes, ne devant pas servir à l'habitation, doivent être :

- **9 m²** dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à **3 mètres** pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- **16 m²** dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à **4 mètres** pour les constructions au 1^{er} étage ;
- **24 m²** dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à **4 mètres** pour les constructions au 2^{ème} étage.

La surface couverte par les portiques intérieurs compte comme surface bâtie.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, La hauteur maximale pour les constructions est fixée à :

- **12 m** pour les constructions de R+2
- **21 m** pour les immeubles de R+5

La hauteur des garages et dépendances, non intégrés à la masse, ne peut excéder 2,50m mesurés à l'acrotère.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures sur rue sont implantées sur l'alignement de la voie publique. Ces clôtures doivent être constituées par des treillages ou des grillages doublées de haies vives. Un mur bahut peut constituer la base de ces clôtures, aura au plus 0,80m de hauteur. La hauteur totale de la clôture sur la voie n'excédera **2.50m**. Les clôtures sur limites séparatives peuvent atteindre **2,20m**.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- **1** pour les constructions isolées ;
- **1,2** pour les constructions du type jumelé.
- **1,5** pour les constructions en bande continue.
- **1,8** pour les constructions de type groupé dans **les zones UH4**.
- **2** pour les constructions de R+3 à R+5 .

CHAPITRE IV

LA MEDINA DE TUNIS (UAn)

La Médina de Tunis dans son ensemble apparaît aujourd'hui, comme l'un des derniers témoignages de l'urbanisme islamique.

Partie intégrante d'une grande région urbaine, la Médina est également un quartier privilégié de la capitale. Le centre ancien constitue à l'intérieur de l'agglomération tunisoise une entité urbaine spécifique qu'il faut traiter en tant que patrimoine monumental, patrimoine immobilier et centre économique elle comprend le tissu de la Medina et des deux faubourgs Nord et Sud.

I) CARACTERES URBANISTIQUES DE LA MEDINA CENTRALE ET DES DEUX FAUBOURGS

A- La Médina espace résidentiel

La Médina constitue un espace résidentiel primordial puisqu'elle abrite près de 1/5 de la population du grand Tunis, soit 146.000 habitants (recensement 1975) pour un territoire de 299 ha.

L'espace résidentiel couvre 86% de la surface construite dans les faubourgs et 57% de la surface construite dans la Médina

Il est à remarquer (et c'est là une donnée de base) que la Médina constitue un foyer d'accueil pour les revenus moyens et faibles.

B- La Médina espace immobilier

La ville ancienne constitue un patrimoine immobilier très important, surdensifié et souvent défectueux. Il est nécessaire de le conserver. Il est possible de l'améliorer.

C- La Médina patrimoine monumental

Le patrimoine monumental de la Médina de Tunis témoigne de douze siècles d'histoire, est constitué d'une part de chefs-d'œuvre d'une valeur universelle, tels que les mosquées Ez-Zitouna et El Qsar, la Midhet As-Soltan, la Zaouia Sidi Qacem El Jelizi ou la mosquée à coupoles de Sidi Mahrez... et d'autre part d'une multitude de monuments, moins remarquables peut être par leur architecture et leur décor mais qui, de par leurs fonctions, ont été les éléments structurant autour desquels se sont développés chaque quartier et la ville elle-même.

D- La Médina espace économique :

La Médina est un centre artisanal et commercial actif et relativement diversifié ; elle joue un rôle économique très important pour l'agglomération entière.

Il est nécessaire (vue la régression qu'ont subi plusieurs secteurs) d'une part de revaloriser cette zone en lui donnant des fonctions représentatives et en y faisant revivre les fonctions culturelles, d'autre part de réorganiser des commerces populaires dans les quartiers nord et sud de la Médina.

II) LES NORMES DE SAUVEGARDE

La sauvegarde du caractère de la Médina consistera non à geler l'ensemble du bâti existant dans son état actuel, mais à respecter des normes qui maintiennent les éléments essentiels de l'ordre urbanistique et architectural tout en permettant une évolution nécessaire orientée et prise en charge par le plan de sauvegarde.

Les normes de sauvegarde sont les suivantes :

A/ Structure de l'habitat traditionnel

Maintien du principe de l'éclaircissement, de l'aération et l'ensoleillement par un espace intérieur : le patio.

D'où servitudes concernant l'espace intérieur ayant pour corollaire des servitudes de hauteur.

B/ Horizontalité du bâti

- Pour l'ensemble du bâti : Préservation d'une homogénéité volumétrique. Donc servitude de volume à fixer soit pour toute la Médina soit par zone indépendamment de toute exigence fonctionnelle propre à chaque édifice.

- De même toute rupture brutale, du volume entre la Médina et les constructions avoisinantes, doit être évitée. La présence d'édifices trop élevés à proximité immédiate du site écraserait visuellement celui-ci.

C/ Organisation des espaces résidentiels

La ségrégation entre espaces publics et privés (résidentiels) qui fait la qualité de l'habitat et du mode de vie dans le modèle urbanistique traditionnel doit être préservée.

Elle est obtenue pour la cellule, pour l'ordonnance du bâti autour d'un espace intérieur.

En ce qui concerne les noyaux d'habitation, elle est obtenue par un type de groupement des maisons autour d'une voie intérieure exclusivement réservée à la desserte des habitations.

D/ Préservation de la séparation des fonctions et la hiérarchie des voies

Il importe :

- de maintenir la séparation des espaces à fonctions différentes et d'éviter que les réajustements éventuels dus à une modification du fonctionnement ne conduisent à une occupation anarchique de l'espace et en particulier à un empiètement de l'espace public sur l'espace résidentiel. Il faudrait en particulier arrêter l'installation d'ateliers, dans les noyaux résidentiels, générateurs de nuisances importantes et éléments de déstructuration de l'habitat traditionnel ;

- d'éviter la transformation de la voirie selon le modèle orthogonal, par des alignements et par l'élargissement des voies ;

- de ne pas rechercher une continuité des voies secondaires qui ont vocation de raccordement et de desserte. Il faut donc conserver la hiérarchie des voies telles qu'elle s'exprime au niveau morphologiques.

E/ Préservation du caractère piétonnier de la trame

Il importe de sauvegarder le caractère piétonnier de la trame.

III) DELIMITATION DU PERIMETRE DU SECTEUR DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

L'enceinte historique extérieure constitue la limite d'extension maximale de la ville ancienne. Cette limite reste actuelle malgré la disparition de l'enceinte : Elle est matérialisée par les boulevards extérieurs, ceux-ci contournent la Médina qui forme une masse et la constitue en quartiers distincts de la ville.

A/ Le tracé du périmètre de sauvegarde

- A l'ouest le tracé du périmètre suit celui du boulevard du 9 Avril, depuis la porte Bâb-Saâdoun jusqu'à la porte Bab Bou El Gorjani. Sur cette portion le périmètre coïncide pratiquement avec l'enceinte. Le quartier des Ministères et des Administrations centrales a été englobé dans le périmètre parce que faisant partie de l'espace intra-muros historique.

- Au Sud il suit le boulevard Ali Trad coïncidant avec le tracé de l'enceinte. Il englobe ainsi tout le quartier de Montfleury et El Gorjani. Il déborde l'enceinte et croisant la route de Zaghouan pour longer avec la voie ferrée, une partie de la rue Sidi El Béchir, la rue de la Gare, la Place Mongi Bali, une partie de la rue Djamel Abdennasseur, et la rue d'Algérie.

- A l'Est, le tracé emprunte la rue El Jazira, la Place Bab Bhar, la Rue Mongi Slim, la rue Bab El Khadra jusqu'à la porte Bâb El Khadra.

- Au Nord et au N.E. le périmètre suit le Boulevard Béchir Sfar, puis le boulevard Hédi Saïdi jusqu'à la Place Bâb Bou Saadoun. Il suit ainsi l'enceinte historique sauf au N.E., où il inclut une zone

d'école et de jardins accolés à une portion d'enceinte existante, entre le fortin au débouché de la rue Sidi Bsili et le Fort Hamouda Bacha.

B/ Le découpage

Le découpage a été obtenu par la combinaison de deux critères cumulatifs : fonction - morphologie. La démarche adoptée a été de ne considérer dans un premier temps que le critère fonctionnel. Aussi, avons-nous dénombré trois fonctions essentielles :

- La fonction résidentielle
- la fonction administrative
- la fonction économique

Correspondant chacune à des zones spécifiques. Nous avons superposé à ce premier découpage le critère morphologique qui nous a conduits à retenir une classification nouvelle beaucoup plus adaptée aux réalités urbanistiques de la Médina.

- Ainsi la fonction résidentielle ne se présente pas partout de la même manière. Il y a d'abord une zone résidentielle de tissu traditionnel qui correspond à ce qu'on appelle les noyaux d'habitation et que l'on a désigné par le sigle UAz1. Il y a ensuite une zone résidentielle de type cité jardin (Montfleury) UAz5.

- La fonction administrative se présente en deux grands ensembles : La zone administrative monumentale qui se caractérise par la qualité historique de son architecture UAz3 ; et la zone administrative haute UAz4 qui se caractérise par la diversité de son tissu (continu-discontinu).

- La fonction économique : Dans la Médina, et comme nous avons eu l'occasion de le souligner plus haut les fonctions économiques sont supportées par les réseaux viaires. Ainsi l'on a pu distinguer trois types :

* Les artères résidentielles qui tout en instituant des voies d'accès accueillent des commerces de première nécessité. UAr2

* Les artères des souks qui se caractérisent par leurs grandes activités commerçantes, et par leur unité morphologique UAr1.

* Les artères commerciales supportent les commerces de toute nature. Elles sont limitativement représentées dans le document graphique afin de ne pas perturber les fonctions résidentielles.

Il reste cependant les franges ; vu leurs caractéristiques propres, ont fait l'objet d'un traitement à part.

* Les franges comme leur nom l'indique sont des artères et constituent la ceinture externe ou interne de la Médina. La classification de ces franges en deux catégories a été dictée par la morphologie du tissu.

- Une frange où le bâti correspond à un tissu traditionnel UAr4.
- Une frange où le bâti correspond à un tissu européen UAr5.

Les zones de restructuration UAz2 correspondant à des zones où la très grande dégradation du bâti implique d'urgence une intervention d'ensemble combinant réhabilitation et rénovation. Ces zones ne sont plus tenues en compte dans le présent règlement. Vu que certaines zones (Hafsia, Bâb Souika-Halfaouine, Kherba) ont fait l'objet de projets de restructuration réalisés ou en cours de réalisation. Les autres zones à savoir : Hédi Es-saïdi, Maàkel Ez-zaïm,... seront gérées par le présent règlement.

LA ZONE RESIDENTIELLE (UAz1)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle constituée d'îlots délimités par les réseaux viaires, comprenant des habitations et les impasses qui les desservent, et où les constructions sont édifiées en ordre continu, jointives les unes par rapport aux autres. Cet agencement en (îlots) caractérise l'ensemble du tissu ancien (Médina Centrale et faubourgs), et doit à ce titre être traité de manière uniforme. Toutefois les zones résidentielles de type cité jardin, (Montfleury) seront soumises à la réglementation de la zone UAZ5.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- 2- Les dépôts entrepôts ou stockage de matériaux correspondant aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3- Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4- Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.
- 5- Les activités commerciales de toute nature.
- 6- Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M.).
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

* **Accès** : L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

* **Voie** : Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

* **Eaux potables** : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

* **Assainissement** : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'Office National de l'Assainissement et des services municipaux.

* **Eaux pluviales** : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Le remembrement de plusieurs parcelles contiguës ne pourra éventuellement être autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de **400 m²** et de **25m** maximum de front.

La subdivision de parcelles existantes ne pourra éventuellement être autorisée que s'il en résulte des parcelles de superficie supérieure ou égale à **100 m²** (dans le cas de terrain nus) ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques:

Alignement :

- Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues directes :

- Il est interdit pour des pièces habitables (chambres et séjours) de prendre leurs jours principaux sur des voies publiques ou privées de moins de **3,50 m** de largeur.

- Les ouvertures secondaires pratiquées au R.D.C. devront avoir une allège au moins égale à **1,80 m**.

Saillies :

a)- Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée au R.D.C., à l'exception des seuils de porte, dans la limite de **0,30 m** compté à partir du nu de l'alignement.

b)- Les seules saillies autorisées sur voies publics ou privées, sont en étage :

- Les fers forgés "kharraj " dans la limite de **0,40 m** compté à partir du nu de l'alignement.

- Les "guenneria", uniquement si les voies mesurent plus de 3,5 m de largeur et dans les conditions suivantes :

Hauteur libre sous saillie : **3,5 m** minimum, compté à partir du sol de la voie.

Saillie maximale = **0,60 m**, compté à partir du nu de l'alignement.

Longueur maximale égale au **1/3** de la longueur de la façade sur voie, sans excéder **3,60 m**.

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

Alignement (à enlever)

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

- Toute ouverture sur mûr contigu à une parcelle voisine est interdite.

- Toute vue directe sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

Aucune saillie sur les limites séparatives des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointives les unes avec les autres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle, au rez de chaussée comme à l'étage peut se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris courettes et patios. A défaut, elle doit se conformer aux dispositions suivantes :

- **Construction à RDC :**

La surface cumulée des cours et patios doit être au moins égale au quart de la parcelle. La cour principale doit être au moins égale à **24 m²** avec un petit côté au moins égale à **4 m**. Si ce minimum de **24 m²** ne peut être atteint il pourra être envisagé d'édifier une "Ragba".

- **Construction au 1^{er} étage :**

La surface cumulée des cours, patios et terrasses au niveau R+1 doit être au moins égale au quart de la parcelle, avec un minimum de **36 m²**. La plus petite dimension des espaces non bâtis au-dessus de la cour principale du RDC doit être au moins égale à **6 m**.

- **Construction au 2^{ème} étage :**

La surface cumulée des cours, patios et terrasses au niveau R+2 doit être au moins égale au quart de la parcelle, avec un minimum de **100 m²**. La plus petite dimension des espaces non bâtis au-dessus de la cour principale du RDC doit être égale à **10 m**.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est de deux étages sur RDC. Cette hauteur est en fonction de la superficie des cours intérieures, patios et terrasses comme indiqué à l'article 9 soit :

- RDC: Patio et cours : **24 m²** minimum.
- R+1 : Patio, cours et terrasses : **36 m²** minimum.
- R+2 : Patio, cours et terrasses : **100 m²** minimum.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

- **Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.). Sont notamment interdites : toute modification des ouvertures et ferronneries traditionnelles sur des voies publiques et privées, toute utilisation de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées. Toutefois leur forme reste toujours longitudinale.

- **Extensions et constructions neuves :**

Dans le cas de reconstruction ou de construction neuve, il est recommandé de réemployer le maximum d'éléments anciens: encadrements, ferronneries, céramique etc.

Sont interdits tous balcons sur voies publiques ou privées, toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

La forme longitudinale traditionnelle des fenêtres, porte-fenêtre devrait être exigée dans toute nouvelle intervention.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

-Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles de la Médina

-Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.

-La construction des balcons est interdite.

-Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20 ème siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.

-L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les balcons le long des façades, les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

L'aspect des façades existantes respectant la typologie traditionnelle devrait être maintenu dans toutes opérations de réhabilitation ou d'embellissement. Notamment pour les façades réhabilitées ou à réhabiliter dans le cadre des projets d'embellissement de parcours réalisés, il est

interdit toute intervention pouvant altérer les travaux réalisés au niveau de la composition de la façade, des couleurs.... Toutes ces interventions devront faire l'objet d'une demande d'autorisation pour travaux auprès des services municipaux compétents.

Il est proposé de faire un cahier de charges relatives aux façades réhabilitées dans le cadre des projets d'embellissement de parcours dans la Médina de Tunis.

Publicité :

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc. sont interdites. Seules pourront être autorisées, les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, de dimensions maximum de 25 cm sur 20 cm.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Tout stationnement est interdit dans cette zone.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les places et placettes doivent être maintenues.

Les espaces plantés doivent être maintenus et entretenus.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Sur chaque parcelle, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) résulte des dispositions cumulées des articles 9 (COS) et 10 (hauteur maximale).

ZONES DE RESTRUCTURATION (UAz2)

Caractère de la zone

Il s'agissait d'une zone où la dégradation du bâti et des conditions de vie a atteint un seuil critique : Le vieillissement naturel des constructions y est accéléré par le manque total d'entretien et par l'existence de grands terrains vagues résultant de la démolition, depuis des années, d'îlots entiers insalubres. Aussi l'aménagement des zones dites de restructuration doit-il combiner rénovation et réhabilitation: La réhabilitation étant la remise en état de constructions vétustes, la rénovation étant l'édification de nouveaux bâtiments dans le cadre de l'aménagement intégré d'un quartier.

LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

A l'intérieur de la zone de restructuration, les îlots résidentiels de réhabilitation, les artères à caractère résidentiel ou commercial tels que définis par le présent règlement d'urbanisme sont soumis respectivement au règlement de la zone résidentielle UAz1 du règlement, des artères UAr2, au règlement commerciales UAr3.

Pour les îlots de frange délimités par les artères : Boulevard Hédi Saïdi, Boulevard Béchir Sfar, Boulevard 9 avril 1938, Avenue de la Gare, les artères à caractère résidentiel ou commercial tels que définis par le présent règlement d'urbanisme sont soumis respectivement au règlement de la zone UA4 du règlement, des artères UAr4, UAr5.

ZONE ADMINISTRATIVE (UAz3)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de service regroupant divers bâtiments publics à usage administratif édifiés en ordre continu autour de la Place du Gouvernement de style architectural néo-mauresque datant pour la plupart de la fin du 19^{ème} siècle.

Délimitation

- Souk Essarrajine (entre Bâb Menara et Souk Edziria)
- Souk Edziria
- Rue Sidi Ben Ziad
- Souk El Bey
- Rue de la Kasbah (à partir de la Place du Gouvernement jusqu'au croisement avec la Rue Sidi Ben Arous)
- Rue Sidi Ben Arous (jusqu'à la maison Chaïkh Al-Médina)
- Impasse de la Driba
- Rue Debdaba (jusqu'au n° 7)
- Boulevard Bâb Menara (de la Place du Gouvernement jusqu'au Souk Serrajine).
- Boulevard Bâb B'nat (de la Place du Gouvernement jusqu'au l'escalier débouchant sur la Rue Bir El Hajjar).

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- 2- Les dépôts entrepôts ou stockage de toute nature.
- 3- Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4- Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations de toute nature.
- 5- Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.
- 6- L'implantation de toute activité incompatible avec la fonction de la zone.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- de ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- d'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M.)

Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, ainsi que les bureaux installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries

* **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins. L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P.

* **Voirie** : Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

* **Eaux potables** : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

* **Assainissement** : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'Office National de l'Assainissement et des Services Municipaux.

* **Eaux pluviales** : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter.

Le remembrement de plusieurs parcelles contigües ne pourra éventuellement être autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 400 m² et de 25 m maximum de front.

La subdivision de parcelles existantes ne pourra éventuellement être autorisée que s'il en résulte des parcelles de superficie supérieure ou égale à 100 m² (dans le cas de terrains nus) ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

Il est impérativement interdit la démolition des bâtiments publics à usage administratif édifiés en ordre continu autour de la Place du Gouvernement de style architectural néo-mauresque datant pour la plupart de la fin du 19^{ème} siècle, identifiés sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de l'ASM et de l'INP

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Alignement :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines et doivent respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage. Les retraits sur les voies publiques sont interdits.

Vues Directes :

- Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de 3,5 m de largeur.

Saillies :

- Aucune autre saillie que celles existantes sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée.

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

Alignement :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

- Toute ouverture sur un mur contigu à une parcelle voisine est interdite.
- Toute vue directe sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

- Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointives les unes avec les autres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

L'emprise au sol des constructions existantes y compris celle des courettes et patios ne peut être modifiée.

Toute construction nouvelle doit se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris courettes et patios

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est de deux étages sur RDC. Cette hauteur est fonction de la superficie des cours intérieures, patios et terrasses comme indiqué à l'article 9 soit :

- RDC : Patio et cours : 24 m² minimum.
- R+1 : Patio, cours et terrasses : 36 m² minimum.
- R+2 : Patio, cours et terrasses : 100 m² minimum

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

L'aspect extérieur de toutes les constructions de la zone est à préserver

- **Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M). Sont notamment interdites : Toutes modifications des ouvertures et ferronneries traditionnelles sur voies publiques et privées, toute implantation de balcons, toute utilisation de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées. Toutefois leur forme reste toujours longitudinale.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

- **Extensions et constructions neuves :**

Dans le cas de reconstruction ou de construction neuve, il est recommandé de réemployer le maximum d'éléments anciens : encadrements, ferronneries, céramique etc.

Sont interdits, toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

- **Publicité :**

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc.... sont interdites. Seules pourront être autorisées, les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, de dimensions maximum de **25** cm sur **20** cm.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Le stationnement est interdit en dehors des zones réservées à cet effet.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les places et placettes doivent être maintenues.

Les espaces plantés doivent être maintenus et entretenus.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Sur chaque parcelle, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) résulte des dispositions cumulées des articles 9 (coefficient d'occupation du sol) et 10 (hauteur maximale)

ZONE ADMINISTRATIVE (UAz4)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de service et de bureaux, regroupant divers publics à usage administratif où les constructions sont pour la plupart édifiées en ordre discontinu.

Les types d'activités et d'architecture sont très divers dans cette zone qui s'étend de l'emplacement de l'ancienne Kasbah à l'ancien emplacement de la porte Bâb B'nat. On y trouve en effet des bâtiments religieux Hafsides – Mosquée de la Kasbah, des restes de fortifications de diverses époques, des jardins, des villas, des bâtiments publics du début du siècle : Collège Sadikia, Tribunaux, etc.... de style néo mauresque, des édifices récents : Hôtel de Ville, Siège du Ministère de l'Education Nationale, P.T.T. etc....

Dans cette zone les activités de bureaux se développent de préférence sur le Boulevard du 9 Avril plutôt que sur le Boulevard de Bâb B'nat afin d'éviter le congestionnement du trafic automobile, et afin de conserver à cette artère son aspect architectural.

Délimitation

- Boulevard du 9 Avril (à partir de la Rue des Enfants).
- Rue Sidi Ez-zouaoui
- Rue El Marr
- Boulevard Bâb M'nara
- Boulevard Bâb B'nat
- Rue des Enfants

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- 2- Les dépôts entrepôts ou stockage de toute nature.
- 3- Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4- Les activités causant par leur présence une gêne certaine. Une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations de toute nature.
- 5- Les ateliers destinés à la réparation de toute véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
 - D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)
- 1- Les constructions à usages d'habitation et de bureaux.
 - 2- Les équipements administratifs socio-culturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

- **Accès** : L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'avis de la Municipalité, l'I.N.P. et l'A.S.M.
- **Voie** : Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante, ou à créer dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

- **Eaux potables** : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

- **Assainissement** : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.
- **Eaux pluviales** : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter.

La subdivision de parcelles existantes ne pourra éventuellement être autorisée, que si elle n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existants ou s'il en résulte des parcelles nues d'un minimum de **400 m²** et d'au moins de **20 m** de front.

Le remembrement de plusieurs parcelles contiguës ne pourra éventuellement être autorisé que s'il en résulte des parcelles d'un minimum de **100 m²** et d'au plus **30 m** de front.

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

Il est interdit toute démolition des bâtiments publics à usage administratif édifiés en ordre continu le long des boulevards Bâb B'nat et Bâb M'nara de la Place du Gouvernement de style architectural néo-mauresque datant pour la plupart de la fin du 19^{ème} siècle. La démolition des bâtiments doit recueillir l'avis favorable de l'ASM et de l'INP

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :**Alignement :**

- Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues Directes :

- Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de **3,5 m** de largeur.

Saillies :

- a)- Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée à R.D.C., à l'exception des seuils de porte, dans la limite de **0,30 m** comptée à partir du nu de l'alignement.
- b)- Les seules saillies autorisées sur voies publiques ou privées, sont, en étage :
 - Les fers forgés " kharraj " dans la limite de **0,40 m** comptée à partir du nu de l'alignement.
 - Les "ganerias", balcons et auvents, uniquement si les voies mesurent plus de **3,5 m** de largeur et dans les conditions suivantes :
 - Hauteur libre sous saillie : **3,5 m** minimum, compté à partir du niveau de la voie.
 - Saillie maximum de **0,60 m** à partir du nu de l'alignement.
 - Longueur maximum au plus égale au **1/3** de la longueur de la façade sur voie, sans excéder **3,60 m**.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement**

- Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu, jointives avec les constructions voisines, soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à **3,5 m**.

Vues directes

- Toute ouverture sur mûr contiguë à une parcelle voisine est interdite.
- Toute vue directe sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

- Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

es constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointif les unes avec les autres, soit en retrait par rapport aux constructions voisines d'une distance égale à la moitié de la plus grande hauteur des 2 constructions sans être inférieure à **3,5 m**.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle peut se conformer à l'ancienne emprise au sol, y compris courettes et patios. A défaut, elle doit respecter un coefficient d'occupation du sol de **1/3** au maximum.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur R + 2 avec un maximum de **12 m**.

Toutefois, sur le Boulevard du 9 Avril, la hauteur ne peut excéder R + 3 avec un maximum de **15 m** par rapport au niveau du Boulevard 9 Avril.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**- Construction existante et leurs extensions :**

L'aspect extérieur des constructions est à préserver.

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. Sont notamment interdites, toute modification des ouvertures et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées. Toutefois leur forme reste toujours longitudinale.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir

- Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite.
- Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les balcons le long des façades, les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

- Publicité :

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc.... sont interdites. Seules pourront être autorisées, les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, de dimensions maximum de **25 cm** sur **20 cm**.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Le stationnement de tout véhicule est interdit en dehors des espaces aménagés à cet effet.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes publiques ou privées doivent être obligatoirement maintenues et seront remplacées s'il y a lieu par des plantations équivalentes. Les espaces libres : Forum, Mausolée Farhat Hached, parking seront aménagés dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Les sous - sol à semi-enterrés sont comptabilisés dans le calcul des CUF tandis que le sous-sol entièrement enterrés ne sont pas comptabilisés.

Dans tous les cas, le CUF maximum autorisé est de **1,3**.

Zone Monfleury (UAz5)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone résidentielle de type cité jardin, comprenant des immeubles collectifs sur les voies principales, affectés à l'habitation et aux activités tertiaires.

La rue Ali Trad sera soumise au règlement de la zone UC secteur UC_C.

Délimitation

- Avenue Ali Trad entre la place Bab El Fellah et la rue Bab El Gorjani.
- Rue Bab El Gorjani entre l'Avenue Ali Trad et la place du marché au blé.
- Rue Jormane entre la place du marché au blé et la rue Tahar Haddad.
- Rue Tahar Haddad entre la rue Jormane et la rue Abou Kacem Chebbi.
- Rue Abou Kacem Chebbi entre la rue Tahar Haddad et la rue des Savants.
- Rue des Savants entre la rue Abou Kacem Chebbi et la rue Ali Riahi.
- Rue Ali Riahi entre la rue des Savants et la rue Khemaïs Ternane.
- Rue Khemaïs Ternane entre la rue Ali Riahi et la rue Patrice Lumumba.
- Rue Patrice Lumumba entre la rue Khemaïs Ternane et la place Bab El Fellah.
- Rue El Mohamine (des avocats) entre la place du Marché du Blé et la Rue Tahar Haddad

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- 2 - Les dépôts entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4 - Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.
- 5 - Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

sont autorisées sous réserve

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
 - D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)
- 1 - Les constructions à usages d'habitation.

- 2 - Les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés.
- 3 - Les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.
- 4 - Les commerces de première nécessité.
- 5 - Les remises pour véhicules privés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et voirie :****Accès**

L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'Office National de l'Assainissement et des Services Municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter. Le remembrement des parcelles ne pourra éventuellement être autorisé que s'il en résulte des parcelles de superficie maximale de 100 m². La subdivision de parcelles existantes, ne pourra éventuellement être autorisée que s'il en résulte des parcelles de 300 m² minimum avec un front minimum de 16 m.

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

Il est impérativement interdit la démolition des bâtiments édifiés en ordre continu, de style architectural de la période XIXème-XXème (néo-mauresque, classique, Art déco, art Nouveau...) datant pour la plupart de la fin du 19^{ème} siècle, identifiés sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de l'ASM et de l'INP

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Toute construction nouvelle doit respecter un retrait minimum de 3 m sur l'alignement.

Toutefois, ce retrait n'est pas obligatoire en cas de surélévation des étages sur une masse existante en alignement.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives supérieure à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Les dépendances ne dépassant pas une hauteur de 2,50 m, peuvent être édifiées sur une des limites séparatives sans jamais dépasser une superficie de 30 m².

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation au sol :

Le Coefficient d'occupation au sol est de 0,40.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale est fixée à 8m soit un R+1 maximum.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Clôtures :**

La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives ne peut dépasser 2 m.

Construction existante et leurs extensions :

L'aspect extérieur des constructions est à préserver.

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. Sont notamment interdites, toute modification des ouvertures et ferronneries sur voies publiques et privées, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, toute implantation de balcon, Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisées dans les quartiers d'architecture de cette époque.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

- Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite.
- Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisées dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les balcons le long des façades, les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc.... sont interdites. Seules pourront être autorisées, les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, de dimensions maximum de 25 cm sur 20 cm.

Saillies :

Des ouvrages d'accès (pergolas, perrons, etc...) non couverts sont tolérés dans la zone de retrait de 3 m sur la rue.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Se conformer au plan de circulation de la Médina.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle doivent être aménagés en jardin. Les plantations existantes sont à maintenir ou à remplacer le cas échéant par des plantations équivalentes.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Le C.U.F. ne peut excéder 1,2 sur chaque parcelle, sous-sol compris dépendance non comprise.

Zone (UAZ6)**Caractère de la zone**

Il s'agit d'un parc urbain existant équipé, à protéger.

Délimitation

- Boulevard du 9 Avril entre les terrains de sport municipaux (compris) et l'Avenue Ali Trad.
- Avenue Ali Trad entre le Boulevard du 9 Avril et la rue El Gorjani.
- Rue Bab El Gorjani entre l'Avenue Ali Trad et la rue El Gorjani.
- Rue El Gorjani entre la rue Bab El Gorjani et l'Impasse Ben Mlouka.
- Limites des terrains de sports municipaux entre l'Impasse Ben Mlouka et l'Avenue du 9 Avril.

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

Sont interdites les activités incompatibles avec le caractère de la zone : Espace vert et public équipé

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, A.S.M., I.N.P.).
- Les équipements et installations liés à l'animation et à l'entretien de ce parc urbain équipé.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et voirie :****Accès et Voirie**

Néant.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Néant.

ARTICLE 5 : Surface et forme des parcelles :

Néant.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Néant.

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

Néant.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Néant.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Néant.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Néant.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Construction existante et leurs extensions :**

L'aspect extérieur des constructions est à préserver.

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. Sont notamment interdites, toute modification des ouvertures et ferronneries sur voies publiques et privées, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à

ceux traditionnellement utilisés, toute implantation de balcon, Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite. Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Toutes enseignes, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc.... sont interdites sur le périmètre de la zone et à l'intérieur.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Néant.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les arbres et la végétation existants doivent être conservés et protégés et éventuellement remplacés par des plantations équivalentes.

Le parc urbain ainsi que les espaces libres aménagés et plantés doivent être protégés.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Néant.

ARTERES DES SOUKS (UAr1)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone constituée de souks souvent couverts destinés à la fabrication et à la commercialisation de certains produits artisanaux : des arrêtés municipaux confirmeront les spécificités selon chaque souk. Pour ceux ayant perdu leur spécialité, des arrêtés municipaux définiront les nouvelles activités à autoriser tenant compte de l'état original, afin d'éviter toute transformation défigurant l'aspect traditionnel du souk et l'installation d'activités causant des nuisances. Une unité morphologique caractérise ces souks qui s'organisent le long d'une artère centrale bordée de boutiques, souvent fermée par une porte lui conférant son entité. Les locaux existants à usage d'habitation et de bureaux, les fondouks les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires se trouvant de part et d'autre des artères des souks ci-dessous visées, sont soumis à la réglementation relative à la zone résidentielle UAZ1.

Délimitation

Souk EL Ouzar - Souk du Cuivre - Souk El Blaghagia - Souk El Attarine - Souk Ettrouk - Souk El Bey - Souk Echaouachia - Rue Sidi B. Ziad - Souk Eddziria - Souk El Berka - Souk Essarrajine - Souk El Quachachine - Souk de La laine - Souk des Teinturiers - Rue Sidi Abdessalem - Souk El Kebabgia - Souk El Kouafi - Souk des Ettoffes - Souk Essakajine - Souk EL Laffa - Souk Essagha - Souk Erbâa - Impasse Mahfoudh - Rue El Béji - Souk des Femmes - Souk Echaouachi - Souk El Hafsi - Souk Sraïria - Souk de la Kasbah (de la Rue des Tamis au Souk du Cuivre) - Souk des Forgerons - Souk Djedid (Hafsia) - Souk El Grana

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- 2 - Les constructions à usage exclusif de dépôts, entrepôts ou de stockage.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4 - Les garages de toute nature destinés à la réparation ou à l'entrepôt de véhicules.
- 5 - L'implantation d'établissements à usage commercial dépassant 30 m² d'emprise au sol par unité.
- 6 - Toute transformation de locaux commerciaux en locaux à usage d'habitation ou de bureaux.
- 7 - L'aménagement en étage de toute terrasse accessible depuis le souk.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

1 - Les bâtiments à usage commercial artisanal ou de services, doivent être organisés sous forme de locaux de taille réduite (30 m² maximum) groupés autour d'une cour, sur le modèle du fondouk traditionnel.

2 - Les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés et respectant les obligations imposées à la zone résidentielle.

3- Les implantations en étages d'unités commerciales ou artisanales dans le cas d'une organisation sous forme de "Fondouk"

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et voirie :****Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins.

L'ouverture de tout nouvel accès à un souk existant est interdite.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'Office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Le parcellaire existant doit être respecté.

Le remembrement de parcelles contiguës est soumis à l'autorisation de l'I.N.P., de l'A.S.M. et des services compétents de la Municipalité.

Le remembrement de plusieurs parcelles contiguës ne pourra être autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 30 m² avec un front de 4 m. L'avis des services compétents

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

Il est impérativement interdit la démolition des échoppes, boutiques traditionnelles, édifiées en ordre continu sur les artères des souks identifiés sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de la Municipalité, l'ASM et de l'INP.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Toute construction ou édification doit respecter l'alignement existant au rez de chaussée comme à l'étage.

Saillies à R.D.C. : Aucune saillie fixe sur l'alignement des voies n'est autorisée à l'exception.

a/ - Des seuils des portes dans la limite de **0,30** m comptés à partir du nu de l'alignement.

b/ - Concernant les souks non couverts, des auvents en bois dans la limite du **1/3** de la largeur de la voie laissant une hauteur libre au moins égale à celle des ouvertures, tout en respectant l'alignement des auvents

En étage les seules saillies autorisées sont celles de la zone résidentielle UAZ1.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

Toute ouverture sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointives les unes aux autres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS maximum est de 1 pour toute reconstruction de commerces à RDC.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur du rez de chaussée et doivent obligatoirement si le souk est ouvert, correspondre à la hauteur de la voûte qui couvre le souk, cela à l'exception des fondouks soumis à la zone UAZ1.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Sont notamment interdites : toutes modifications des portes et ferronneries "traditionnelles" sur voies publiques et privées, toutes implantations de balcon,

Toutes utilisations de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Extensions et constructions neuves :

Dans le cas d'extension ou de construction neuve, sont notamment interdits : tout balcon sur voie publique ou privée, toute porte, fenêtre ou ferronnerie de proportion et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tout matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Auvents :

Tout projet d'implantation d'auvents est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Sont notamment interdites, l'utilisation de matériaux et l'adoption de formes d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Publicité :

Sont strictement interdites :

1- Les enseignes lumineuses exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.

2 - L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.

3 - Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.

Toutefois, il est proposé de tenir compte des Prescriptions Générales proposées et concernant les locaux commerciaux.

Eclairage naturel :

Il est strictement interdit d'occulter les lanterneaux existants dans le souk.

ARTICLE 12 : Stationnement : Néant.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations : Néant.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Sur chaque parcelle, le CUF résulte des dispositions cumulées des articles 9 (COS) et 10 (hauteur maximale).

ARTERES RESIDENTIELLES (UAR₂)

Caractère de la zone

La zone comprend le réseau viaire et les parcelles situées de part et d'autre de ces artères.

Le réseau viaire dessert l'ensemble de la Médina, et confère au tissu résidentiel sa structure en noyaux.

La zone UAR₂ se définit par sa vocation d'artère essentiellement résidentielle où les activités commerciales ne sont autorisées que dans la mesure où elles répondent aux besoins de première nécessité (voir annexe liste).

Délimitation :**FAUBOURG NORD**

Rue Troudi - Rue du Filet- Rue Toughourti- Rue Ben Othman - Rue Souhael- Rue du Fort - Rue Bsili - Impasse El Barouni - Rue des Moustiques - Rue Abdelhak - Rue du Cocher - Rue de Mars - Rue de la tripe - Rue Sidi El Attaoui - Rue Sidi El Kochbati - Rue Souki Bel Khir - Rue Sidi Gharsalla - Rue El Mahjoub - Rue Sidi El Hafi - Rue El Mesqua - Rue Enakhli - Rue du Palais - Rue du Porteur d'eau - Rue des Chérifs - Rue Sidi Khemis - Rue Essabahi - Rue El Kaadine (de la Place Bab Souika à la Rue Bab Bnat) - Rue Sidi Behloul - Rue Sidi Errassas - Rue Bou Sandel - Rue du Fer - Rue Ennefafta - Rue Dour El Hara - Rue du Portier - Rue B. Dharif- Rue Saïda Bsisa

MEDINA CENTRALE

Rue du Pacha - Rue Sidi B. Arous (jusqu'à Maison Cheik Médina). - Rue Sidi Bou-Saïd - Rue Gharnouta - Rue Jabre - Rue du Mortier - Rue de la Carrière - Rue Dar El Djeld - Rue Bir El Hajar - Rue Dabdaba - Rue El Kéhia - Rue Sidi Brahim - Rue Ben Dhiat - Rue Achour (de la Place Romdhane Bey à la Rue de la Hafsia). - Rue de la Hafsia - Rue Ben Nejma - Rue du Divan - Rue Sidi Mefraji - Rue Saïda Ajoula - Rue Lagha - Rue de la Montagne - Rue Dhab - Rue El Kahti - Rue Mouaouia - Rue Garmatou - Rue El Mehrez - Rue El Monastiri - Rue Lakhoua - Rue Essenfage - Rue Porto- Farina - Rue de la Semoule - Rue Sidi Kadous - Rue Sidi Bou Menjel - Rue B. Mahmoud - Rue Boukhrisson - Rue du Château - Rue du Liseur - Rue Mohsen - Rue El Arbi - Rue Ben Rejab - Rue Abba - Rue Sidi Kassoub - Rue El Menakti - Rue des Andalous - Rue du Riche - Rue des Plaideurs - Rue du Persan - Rue du Canard - Rue Ben Ayed - Rue Tourbet El Bey - Rue de l'école - Rue Sidi Zahmoul - Rue Dkhil - Rue Bousen - Rue Sidi Kadaïa El Haouij - Rue El Arian - Rue du Trésor - Rue El Karchani - Rue El Khomsa - Rue Sidi El Banna (de la Rue Sidi Zahmoul à la Rue Ben Ayed). - Rue El Mathara - Rue Tataouine - Rue de la Mosquée - Rue Fakous - Rue El Mahrouk - Rue El Kachek - Rue Sohlabji - Rue du Limonadier - Rue de Voise - Rue du Chat - Rue de Crinée - Rue El Mbazaa - Rue Bach Hamba - Rue Ennayra - Rue Jamaa Ghorbal - Rue du Mufti

FAUBOURG SUD

Rue Abdelwaheb - Rue du Réservoir - Rue Jamaa El Haoua - Rue du Moulin à - Rue El Aflef - Rue Ras Edderb - Rue Enkhaakhli - Rue de la Ruche - Rue Boukhris - Rue Baghdadi - Rue Ammar - Rue de la Vérité - Rue du Fleuve - Rue Chadlia - Rue de la Rivière - Rue El Mouahad - Rue des Femmes - Rue Sidi Essaïed - Rue des Serviteurs - Rue El Jorman - Rue Enakhli - Rue Bou-Achra - Rue Sidi El Hassen - Rue Haute Sidi Bel Hassen - Rue des Silots - Rue Sidi Ben Osman - Rue Bou Jellaba - Rue de la Mellasse - Rue El Maleh - Rue du Sage - Rue Rfaïa - Rue Krikech - Rue Sidi Zouheir - Rue des Savants - Rue Ben Ziad - Rue de la Cruche - Rue Khaloua - Rue Jenina - Rue Ben Ghana - Rue Saïda Echebana - Rue Boularès - Rue Sidi El Balti - Rue Sidi El Mediouni - Rue du Mehdi - Rue Saïda Et-tébourbia - Rue du Pain - Rue de la Forêt - Rue Rouge - Rue de l'Orge - Rue Bouchoucha - Rue du Son - Rue Chbil - Rue El Khadhdhar - Rue du Soudan - Rue du Boucher - Rue Marabout - Rue Vieille - Rue Ch'bil - Rue Gustave Flaubert - Rue Sidi El Bidi

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

Sont interdits :

1 - Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.

2 - Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.

Ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.

3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.

4 - Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.

5 - Les activités commerciales à l'étage des constructions.

6 - Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.

7 - L'implantation de toute activité compatible avec la fonction résidentielle de la zone (faire une liste des activités incompatibles).

8 - Toute occupation résultant de la réaffectation d'une construction existante et entraînant la modification de son organisation interne.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.

- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.

3 - Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.

4 - Les commerces de première nécessité (liste à établir des commerces de 1ère nécessité.

5 - Les remises pour véhicules privés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE :

Accès :

L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.).

Voirie :

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire

La subdivision de parcelles existantes ne pourra être éventuellement autorisée que :

- S'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de **100 m²** minimum (destinées à l'habitation) et de **30 m²** maximum (destinés à des activités commerciales) avec un front n'excédant pas **4 m**.

Le remembrement de plusieurs parcelles ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de **400 m²** pour l'habitation et **30 m²** pour le commerce. Toutefois, dans les 2 cas de subdivision ou de remembrement, il ne pourra être autorisé en un seul commerce par parcelle.

- Ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.

- Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.
- Il est impérativement interdit la démolition des constructions traditionnelles, édifiées en ordre continu sur les différentes telles que identifiées sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de la Municipalité, l'ASM et de l'INP.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Alignement :

Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues Directes :

Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de 3,5 m de largeur.

Saillies :

a) - Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée au R.D.C., à l'exception des seuils de porte, dans la limite de **0,30** m comptée à partir du nu de l'alignement.

b) - Les seules saillies autorisées sur voies publics ou privées, sont, en étage :

- Les fers forgés " kharraj " dans la limite de **0,40** m comptée à partir du nu de l'alignement.
- Les "ganerias", uniquement si les voies mesurent plus de **3,5** m de largeur et dans les conditions suivantes :
 - Hauteur libre sous saillie : **3,5** m minimum, comptée à partir du sol de la voie.
 - Saillie maximale = **0,60** m comptée à partir du nu de l'alignement.
 - Longueur minimale au plus égale au **1/3** de la longueur de la façade sur voie, sans excéder **3** m.

Auvents :

Tout projet d'implantation d'auvents est soumis à l'avis favorable de l'ASM et de l'I.N.P. Sont notamment interdites :

- L'utilisation de matériaux, et à l'adoption de formes d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

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

Alignement

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

Toute ouverture sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointives les unes avec les autres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle au RDC comme à l'étage peut se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris et patios. A défaut, elle doit se conformer aux dispositions suivantes :

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R+2 avec un maximum de **12** m.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite. Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes

ARTICLE 12 : Stationnement : Néant.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations : Néant.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Sur chaque parcelle, le CUF résulte des dispositions cumulées des articles 9 (COS) et 10 (hauteur maximale).

ARTERES COMMERCIALES (UAR3)

Caractère de la zone

La zone comprend le réseau viaire et les parcelles situées de part et d'autre de ces artères. La zone UAR3 se définit par sa vocation d'artère essentiellement commerciale.

Délimitation :

Faubourg nord

Rue du Miel-Rue Abdelazizi Atthaalbi-Rue Place Sidi Al Aloui-Rue du Salut-Rue du Fer (à une portion partie de la rue El Ghassiroune).-Rue El Halfaouine-Rue Sidi Abdessalem-Impasse du Pont-Rue Naceur Ben Jaâfar (Rue El Hafir)-Rue de la Verdure-Rue des Arcs-Rue Bab Bnat-Rue El Kaadine-Rue Sidi El Djebali-Rue du Foie-Rue Sidi Ben Naïm (jusqu'à la rue Ture).-Rue Hammam Erremimi-Rue El Morjania-Rue du Grenadier-Rue de Mars (jusqu'à l'impasse Maaouia).-Rue Porte du Cimetière-Rue Amor Boukhacha-Rue Medjez El Bab-Rue du Voile-Rue Eddarieb-Rue Trounja-Rue Salem-Rue des Figs-Rue Sidi Edjemil-Rue des Potiers-Rue de la Tolérance-Rue El Fezezna

MÉDINA CENTRALE

Rue Sidi Mehrez-Souk El Grana-Rue Sidi Saber-Rue Sidi Ali Azzouz-Rue des Teinturiers -Rue Achour (jusqu'à la rue Ettoumi).-Rue Ettoumi -Rue des Glacières-Rue Sidi Bou Mendil-Rue de la Commission-Rue Chaker-Rue Jamaâ Zitouna-Rue de la Kasbah-Rue des Charcutiers-Rue El Hallouf-Rue du Bon Secours -Rue des Moniquettes-Rue des Marchands d'huile-Rue des Tamis-Souk El Blat-Rue des Libraires-Rue Slimania-Rue de l'Ancienne Douane-Rue Karamed-Rue Zarkoun-Rue El Kattania-Rue de la Verrerie -Rue Sidi Younès -Rue Sidi El Morjani-Rue Sidi El Banna-Rue Sidi Ettinji-Rue des Forgerons-Rue Bab Djedid

FAUBOURG SUD

Rue El Marr-Rue El Hajamine-Rue de la Cruche-Rue Sidi Mansour-Rue des Kabyles-Rue de la Vérité (jusqu'à la rue Ben Ameer).-Rue Essaïda El Manoubia-Rue Ettouhma-Rue Boukhris (une partie).-Souk des Armes-Souk El Asr-Rue de la Sebkha-Rue des Tourteaux -Rue Bab El Bllah-Rue Sidi Ghrib-Rue Sidi Abdeljelil-Rue du Soudan-Rue de l'Hiver

Artères Commerciales : UAR3

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories.
- 2 - Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie. Ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4 - Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.
- 5 - Les activités commerciales à l'étage des constructions.
- 6 - Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous réserve

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.

3 - Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.

4 - Les activités commerciales de toute nature

1. - Les remises pour véhicules privés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins.

L'ouverture de tout nouvel accès à est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire

La subdivision de parcelles existantes ne pourra être éventuellement autorisée, que :

- S'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de **100 m²** minimum (destinées à l'habitation) ou de **60 m²** maximum (destinées à des activités commerciales) avec un front n'excédant pas **6 m**.

- Ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.

- Le remembrement de plusieurs parcelles ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de **400 m²** destinées à l'habitation et **60 m²** pour le commerce.

a) - Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

b) - Il est impérativement interdit la démolition des constructions traditionnelles, édifiées en ordre continu sur les différentes tels qu'identifiés sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de la Municipalité, l'ASM et de l'INP.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Alignement :

Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues Directes :

Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de 3,5 m de largeur à l'exception des commerces et des pièces de service.

Saillies :

a) Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée au R.D.C., à l'exception des seuils de porte, dans la limite de **0,30 m** comptée à partir du nu de l'alignement.

- b) Les seules saillies autorisées sur voies publiques ou privées, sont, en étage :
- Les fers forgés " kharraj " dans la limite de **0,40** m comptée à partir du nu de l'alignement.
 - Les "ganerias", uniquement si les voies mesurent plus de **3,5** m de largeur et dans les conditions suivantes :
- c) Hauteur libre sous saillie : **3,5** m minimum, comptée à partir du sol de la voie.
- d) Saillie maximum = **0,60** m comptée à partir du nu de l'alignement.
- e) Longueur maximum au plus égale au **1/3** de la longueur de la façade sur voie, sans excéder **3** m.

Auvents :

Tout projet d'implantation d'auvents est soumis à l'avis favorable de l'ASM et de l'INP. L'utilisation de matériaux, et l'adoption de formes d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés sont notamment interdites.

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

Alignement

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

Toute ouverture sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointives les unes avec les autres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle au RDC comme à l'étage peut se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris patios. A défaut, elle doit se conformer aux dispositions suivantes :

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R+2 avec un maximum de **12** m.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Constructions existantes :

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisées dans les quartiers d'architecture de cette époque,

Toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite. Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Le stationnement est interdit en dehors des zones réservées.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations : Néant.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Sur chaque parcelle, le CUF résulte des dispositions cumulées des articles 9 (COS) et 10 (hauteur maximale).

ARTERES FRANGES (UAr4)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de frange résultant de percées (Abou El Kacem Echebbi, Rue Bab Saadoun) et de la démolition des anciens remparts de la Médina Centrale supportant actuellement un trafic automobile dense.

De part et d'autre de ces franges les constructions sont édifiées en ordre continu, jointives les unes par rapport aux autres.

Délimitation:

Rue Bab Saadoun - Avenue Ali Belhaouane - Rue Mongi Slim - Rue Bab El Alouj - Rue Bab Souika - Place Bab souika - Boulevard Bab B'nat - Boulevard Bab Menara - Boulevard Bab El Jedid - Rue Abou El Kacem Echebbi - Rue Bab El Gorgani - Rue du Réservoir - Rue Sidi El Béchir - Rue Tahar haddad - Rue Abdelwahab - Rue Sidi Kacem - Rue Sidi Ez-zouaoui

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- 2 - Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie. Ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.

4 - Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables.

5- Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.

6 - Les immeubles à usage de bureaux à l'exception du Boulevard du 9 Avril.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.

3 - Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.

4 - Les activités commerciales de toute nature

5- Les remises pour véhicules privés.

6- Les parkings à étages

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

Accès

L'ouverture de tout nouvel accès à est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire

La subdivision de parcelles existantes ne pourra être éventuellement autorisée, que :

- S'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de 100 m² minimum avec un front n'excédant pas 10 m pour l'habitation et de 60 m² pour le commerce

- Le remembrement de plusieurs parcelles contiguës ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 600 m² pour l'habitation et de 60 m² pour les commerces.

Toutefois ces opérations doivent faire l'objet d'une autorisation au préalable des institutions compétentes à savoir la Municipalité de Tunis, l'ASM et l'INP. Ainsi que toutes démolitions dans le tissu ancien de la Ville de Tunis

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

L'alignement sur rue est obligatoire.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointif les unes aux autres (construction verticale – construction traditionnelle).

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : NEANT.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R + 2, exception faite pour le parking à étages prévu à l'emplacement du marché municipal de la place Bab El Jazira dont la hauteur peut atteindre les 20 m.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les balcons existants de type « architecture des 19-20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque,

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de telle façon qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Pour le traitement de la façade, il est recommandé :

- une composition verticale de la travée
- une différenciation des différents niveaux en adoptant une expression plus simplifiée au fur et à mesure qu'on monte vers le haut.
- un traitement particulier des angles et de la travée correspondant à l'entrée principale.
- les éléments publicitaires ou de présentation ne doivent pas détruire ou masquer le décor architectural.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Logement :	1 place par logement de - de 100 m ² .
	1,5 place par logement de + de 100 m ² .
Bureaux :	1 place pour 30 m ² de plancher
Hôtels :	1 place pour 4 lits.
Commerce :	1 place pour 15 m ² de superficie.
Spectacle :	1 place pour 20 sièges.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations : Néant.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Dans tous les cas, le CUF maximum autorisé est de **3,2**.

ARTERES FRANGES (UAr5)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de frange résultant de percées et de la démolition des anciens remparts intérieurs (Rue Mongi Slim, Rue Ek Djazira) et des remparts extérieurs qui entouraient les faubourgs, correspondant au périmètre de la ville historique. Cette zone de frange constitue une frontière entre le tissu historique et le tissu à trame orthogonale de la ville européenne.

Délimitation:

Rue Bab El Djazira - Rue d'Algérie - Rue de la Gare - Rue Patrice Lumumba - Rue Khémaïs Ternane - Rue Ali Riahi - Rue Tahar Haddad (jusqu'au niveau de la rue Aboul Kacem Ech-chabbi - Rue Bab El Khadra - Boulevard Béchir Sfar - Boulevard du 9 Avril 1938 - Boulevard Hédi Saïdi - Rue Mongi Slim - Rue Ali Belhouane

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1/ Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- 2/ Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3/ Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4/ Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables.
- 5/ Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.
- 6/ Les immeubles à usage de bureaux à l'exception du Boulevard du 9 Avril.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous réserve

- de ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- d'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, A.S.M, INP)
 - 1/ les constructions à usage d'habitation.
 - 2/ les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.
 - 3/ les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.
 - 4/ les activités commerciales de toute nature
 - 5/ les remises pour véhicules privés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et voirie :****Accès**

L'ouverture de tout nouvel accès à est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire.

La subdivision de parcelles existants ne pourra être éventuellement autorisée, que :

- s'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de **200 m²** minimum avec un front n'excédant pas **12 m**.

- le remembrement de plusieurs parcelles ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de **800 m²**.

Toutefois ces opérations doivent faire l'objet d'une autorisation au préalable des institutions compétentes à savoir la Municipalité de Tunis, l'ASM et l'INP. Ainsi que toutes démolitions dans le tissu ancien de la Ville de Tunis

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Toute construction doit respecter l'alignement existant au R.D.C. comme à l'étage.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointif avec les constructions voisines.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions contiguës élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordres continus, jointifs les unes avec les autres.

Les constructions non contiguës (immeubles à usage d'habitation et ceux à usage mixte) situées sur une même parcelle séparant tout point de façades existantes ou à construire soit au moins égale à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

Pour les immeubles à usage exclusif de bureaux la distance horizontale séparant tout point des façades existantes ou à construire doit être égale au **3/5** de la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS maximum est fixé à **0,80** pour les constructions édifiées en ordre continu. Pour les constructions édifiées en ordre discontinu le cos est fixé à **0,66**.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R + 3 avec un maximum de **16m**.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les balcons existants de type « architecture des 19-20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque, Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de telle façon qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Pour le traitement de la façade, il est recommandé :

- une composition verticale de la travée
- une différenciation des différents niveaux en adoptant une expression plus simplifiée au fur et à mesure qu'on monte vers le haut.
- un traitement particulier des angles et de la travée correspondant à l'entrée principale.
- les éléments publicitaires ou de présentation ne doivent pas détruire ou masquer le décor architectural.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Voir tableau des normes de stationnement en annexe.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres existants (places et placettes) doivent être maintenus et ne peuvent être utilisés pour des activités commerciales ou de stationnement de véhicule.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

ARTICLE 14 : Le coefficient d'utilisation foncière :

Les sous-sols à semi-enterrés sont comptabilisés dans le calcul des CUF tandis que les sous-sols entièrement enterrés ne sont pas comptabilisés.

- dans le cas de constructions édifiées en ordre continu le CUF maximum autorisé est de 4.
- dans le cas de constructions édifiées en ordre discontinu le CUF maximum autorisé est de 3,3.

CHAPITRE V

LA ZONE SANS SOUCI

TITRE I : DESCRIPTION DE LA ZONE

ARTICLE 1-1 : SITUATION

La zone dite « SANS SOUCI » se trouve dans la périphérie immédiate de la zone centrale de Tunis.

ARTICLE 1-2 : DELIMITATION

La zone « SANS SOUCI » est délimité par :

- Au Nord l'avenue OULED HAFFOUZ et le Viaduc Bab Laassel
- Au sud-Est les rues de Nabeul et Mahdia
- Au sud-ouest le boulevard Béchir Sfar longeant les voies ferrées du métro léger.

ARTICLE 1-3 : SUPERFICIE

La zone « SANS SOUCI » s'étend sur 5,5 ha environ calculés par rapport aux axes des voies limitrophes.

ARTICLE 1-4 : DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone est divisée en onze secteurs : A – B – C – D – E – F – G – H – I – J et K.

TITRE II : BASES REGLEMENTAIRES

ARTICLE UNIQUE : BASES REGLEMENTAIRES

Les dispositions contenues dans le présent règlement sont régies par l'ensemble de la législation en vigueur et particulièrement les textes de lois et les décrets suivant :

- Loi n°79-43 du 15 août 1979, portant approbation du code de l'Urbanisme ;
- Loi n° 65-5 du 12 Février 1965, portant promulgation du code des droits réels ;
- Loi n° 73-21 du 14 Avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielle et d'habitation ;
- Loi n° 76-34 du 4 Février 1976, relative aux autorisations de bâtir.

TITRE III : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

ARTICLE 3-1 : MAINTIEN DE L'AFFECTATION DU SOL

Le propriétaire est tenu d'utiliser son terrain exclusivement aux fins de la réalisation du projet conformément aux dispositions du présent règlement et du plan de zoning approuvé.

ARTICLE 3-2 : ACTIVITES NON COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

Il est interdit sur l'ensemble des secteurs en général et en particulier les secteurs affectés à l'habitat collectifs, la pratique d'activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de troubler la tranquillité publique, notamment les établissements de première et deuxième catégories ainsi que ceux de troisième catégorie qui soient la source de bruits, de fumées ou d'émanations nocives.

ARTICLE 3-3 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes ne peuvent être reconstruites, surélevées, agrandies ou transformées que conformément aux dispositions du présent règlement et les documents graphiques annexés.

ARTICLE 3-4 : PARTAGES DES IMMEUBLES

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que parcelle et bâtiment satisfassent, après division, aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 3-5 : DEPOTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le propriétaire ne devra en aucun cas procéder au dépôt d'ordures, de matériaux, de fumier ou de matières malodorantes sur les voies, places et espaces publics.

Toute construction sur le domaine public, même précaire et provisoire sera rigoureusement interdite.

ARTICLE 3-6 : AUTORISATION

Les propriétaires seront tenus avant d'édifier toute construction de se munir des autorisations administratives nécessaires conformément aux règlements en vigueur.

ARTICLE 3-7 : REGLEMENTS D'HYGIENE ET DE VOIRIE

Les propriétaires des terrains demeureront normalement soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur notamment en matière de voirie et d'hygiène publique.

ARTICLE 3-8 : DEPENDANCES

Les dépendances devront être obligatoirement incorporées à la masse.

ARTICLE 3-9 : DECOUVERTES L'OBJET D'ART OU DE VALEUR

Les propriétaires des terrains prennent l'engagement de remettre à l'état, qui est propriétaire, tous objets d'art et de valeur qui pourraient être trouvés dans les fouilles, sur les terrains et ce, dans les conditions prescrites par les règlements en vigueur.

ARTICLE 3-10 : ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE

Le propriétaire du terrain devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

ARTICLE 3-11 : HAUTEUR DU REZ-DE-CHAUSSEE

La hauteur du rez-de-chaussée n'excédera pas 4,00 m par rapport au côte seuil de R.C.D. hors tout. La mezzanine ne doit en aucun cas dépasser 50 % de la surface totale du R.D.C.

ARTICLE 3-12 : PANS COUPES

Pour assurer une bonne visibilité au croisement des voies publiques, le propriétaire est tenu de prévoir des pans coupés dans les bâtiments ou les clôtures aux croisements de deux rues.

ARTICLE 3-13 : POSTE DE TRANSFORMATION

L'alimentation du réseau électrique des bâtiments sera assurée à partir d'un poste de transformation construit et équipé par le propriétaire.

ARTICLE 3-14 : SOUS-SOL

La construction du sous-sol peut être autorisée à la condition de les protéger contre les eaux de ruissellements et les réseaux d'égouts.

Ne peuvent servir de parking que les sous-sols autorisés par les services techniques concernés (circulation, ONAS, Hygiène etc...)

TITRE IV : REGLEMENT DES SECTEURS

CHAPITRE I : CARACTERE DES SECTEURS

Les secteurs A-B-C-D-E-F et G sont affectés à l'habitat collectif, aux bureaux et aux activités commerciales ou artisanales.

SECTIONS A L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 4-1-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans ces secteurs, sont interdits :

- L'implantation et l'extension des établissements de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories ;
- Les constructions à usage exclusif de dépôts ;
- Les garages de réparation de véhicules d'automobile

ARTICLE 4-1-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES

Dans ces secteurs, sont autorisés :

- L'implantation et l'extension d'immeubles d'habitation collectifs en bande continue
- L'implantation et l'extension d'immeubles de bureaux en bande continue
- L'implantation et l'extension d'immeubles mixtes (habitations collectives et bureaux) à condition que les accès des bureaux et des habitations soient indépendants.

- Le réaménagement du rez-de-chaussée de locaux pour activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles ne soient une source de nuisance ou de gêne pour le voisinage et ne débordent en aucune manière sur le domaine public pour l'exercice de ces activités.

L'implantation de ces activités n'est autorisée que sur le boulevard Béchir SFAR et les rues de Nabeul et Mahdia.

SECTION B : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

ARTICLE 4-1-3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une ou plusieurs voies du domaine public communal existantes ou projetées.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

L'entrée sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie.

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

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

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 m au-dessus des voies.

L'ouverture d'une voie privée et les accès au parking sont strictement interdits sur le boulevard Béchir SFAR.

ARTICLE 4-1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou points d'eau particuliers est strictement interdite.

2) Branchement aux réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public collectif d'assainissement.

3) Electricité

Le réseau électrique de distribution sera aménagé en souterrain

4) Télécommunications

Les réseaux de télécommunication seront aménagés en souterrain.

5) Ordures ménagères

Les ensembles d'habitations doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures ménagères par conteneurs. Ces conteneurs seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local spécialement aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

ARTICLE 4-1-5 : SURFACE ET FRONT DES PARCELLES

La taille de la parcelle à construire doit présenter une surface minimale de 250 m² et un front minimal de 12 m découlant ou non d'un lotissement. La construction sur tout un îlot est à encourager afin d'assurer une harmonie de la zone, le CUF pourrait être majoré pour ce cas de figure.

ARTICLE 4-1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

Toutefois une galerie en arcade d'une profondeur de 2,30 m doit être observée par rapport à l'alignement sur le boulevard Béchir SFAR, pour le rez-de-chaussée affecté aux activités commerciales ou artisanales des nouvelles ou anciennes (quand il s'agit de réaménagement) constructions.

Pour les constructions autorisées à l'alignement, des saillies de 1,00 mètre peuvent être tolérées sur les voies de 14 m et plus toutefois les balcons couverts ou non doivent être dans la proportion de 50 % de la surface totale des saillies.

ARTICLE 4-1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES :

Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales de propriété ou en retrait, ce retrait s'il existe, doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction. Sur les limites arrière, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait au moins égal aux deux cinquième de la hauteur maximale de la construction.

ARTICLE 4-1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il pourra être autorisée de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiments à la condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

ARTICLE 4-1-9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation au sol ne pourra pas excéder soixante pour cent (60 %) de la surface du lot.

La construction en rez-de-chaussée uniquement peut être bâtie sur la totalité de la parcelle (C.O.S. égal à 1) à la condition qu'il ne soit pas affecté à usage d'habitations.

ARTICLE 4-1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale H des constructions est $H = L + R + 6$ mètres ou L est la largeur de l'emprise de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux rues, et lorsque l'application de cette règle sur la deuxième rue amènera à limiter la hauteur de la construction par une deuxième valeur maximale plus pénalisante, la construction pourra bénéficier sur cette rue d'un droit de retour sur une longueur de façade de 13 m calculé à partir de la façade de la 1^{ère} rue.

ARTICLE 4-1-11 : SERVITUDES D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION : (Aspect extérieur)

L'aspect extérieur de chaque unité de construction devra être en étroite harmonie avec celui des unités voisines.

Le mode de couverture sera obligatoirement la terrasse.

Chaque appartement sera pourvu d'un espace pouvant servir d'aire de séchage (1m² minimum par pièce d'habitation)

Dans chaque bâtiment, il sera notamment prévu

- Des gaines pour chemins de câbles qui puissent avoir accès sur tous les appartements ;
- Des niches individuelles pour l'emplacement des compteurs d'eau et d'électricité ;
- Une installation électrique faite en deux voltages (220 v et 380 v) et devant comprendre obligatoirement des prises de courant avec prises de terre ;
- Une installation pour l'alimentation en eau potable, en tubes galvanisés ou en cuivre ;
- Des câbles téléphoniques encastrés avec des prises individuelles dans chaque appartement ;
- Un système de détection et de lutte contre l'incendie.

Il faudra prévoir par ailleurs, sur la terrasse de chaque bâtiment

- Un paratonnerre

- Une antenne collective pour alimenter tous les appartements.

Les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 1,90 m de hauteur au maximum. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 4-1-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré à l'intérieure des propriétés.

Les accès à la voie publique feront l'objet dans chaque cas d'une étude particulière du service de voirie en vue de réduire le nombre et de les adapter aux impératifs de circulation.

Les règles applicables aux surfaces de stationnement de véhicules correspondants aux besoins des personnels fréquentant ou visitant ces constructions, et ce, conformément aux normes définies ci-après (arrêtées en nombre de places de stationnement).

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Sièges administrations publiques (pour 100 m ² de plancher H.O.)	0,5	0,5	Néant	1
Sièges de banques et établissements financiers (p.100m ² de planch H.O.).....	0,75	0,75	1,5	3
Autres bureaux, établissements industriels, artisanaux, et hôteliers (p.100 m ² de plancher H.O.)	0,5	1	1,5	3
Hôpitaux (p.100 m ² de planch.H.O.).....	0,5	0,5	Néant	1
Cliniques (p.100 m ² de planch.H.O).....	0,5	1,5	Néant	2
HABITATIONS				
- Pour les logements de moins de 150 m ²	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de plus de 150 m ²	1	0,5	Néant	1,5
Commerces et agences bancaires ou d'assurance (p.100 m ² de planch. H.O.).....	1	2	3	6
Restaurant et locaux assimilés (p.100 m ² de planch H.O.)	1	2	3	6
Salles de spectacles et stades (pour 20 places assises).....	Néant	1	Néant	1
Etablissements scolaires et universitaires :				
- Etab.primaires (salle de classe)	1	Néant	Néant	1
- Etab.secondaires (salle de classe)	2	Néant	Néant	2
- Etab.d'enseignement supérieur (p.100places d'amphithéâtre)	10	Néant	Néant	10
Etablissements industriels (p.10 emplois)	1	Néant	Néant	1

Compte non tenu des parkings prévus par le plan d'aménagement de détail.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera appelé à verser une participation financière pour compenser le déficit en places de parking sur un autre site.

ARTICLE 4-1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction à l'intérieur des parcelles seront utilisées comme parking et aménagées en jardin d'agrément et en aires de jeux.

ARTICLE 4-1-14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

Le coefficient d'utilisation foncière est défini comme étant le rapport de la somme des surfaces hors-œuvre des planchers à la surface de la parcelle.

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas être supérieur à trois (3). Ce C.U.F. peut être relevé à 3,5 dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur tout un îlot du P.A.D.

N.B. = La surface hors-œuvre des planchers est la somme des surfaces hors-œuvre de chaque plancher, y compris les loggias, les terrasses couvertes, ainsi que les caves dont la moitié au moins du volume est au-dessus du sol.

CHAPITRE II : CARACTERE DES SECTEURS

Les secteurs H et K1 sont affectés à la construction d'immeubles de bureaux auxquels se trouvent associés des équipements socio-collectifs.

SECTION A L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 4-2-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans ce secteur, sont interdits :

- L'implantation et l'extension des établissements de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Les constructions à usage exclusif de dépôts ;
- Les garages de réparation de véhicules d'automobile ;
- Les établissements commerciaux et activités artisanales.

ARTICLE 4-2-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES

Dans ces secteurs, sont autorisés

- L'implantation et l'extension d'immeubles de bureaux
- La construction ou le réaménagement du rez-de-chaussée d'équipement socio-collectifs nécessaires aux besoins de la population de la zone.

SECTION B : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 4-2-3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une ou plusieurs voies du domaine public communal existantes ou projetées.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

L'entrée sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie.

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

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

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 m au-dessus des voies.

L'ouverture d'une voie privée et les accès au parking sont strictement interdits sur l'Avenue OULED HAFFOUZ.

ARTICLE 4-2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou points d'eau particuliers est strictement interdite.

2) Branchement aux réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelles doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public collectif d'assainissement.

3) Electricité

Le réseau électrique de distribution sera aménagé en souterrain.

4) Télécommunication

Les réseaux de télécommunications seront aménagés en souterrain.

ARTICLE 4-2-5 : SURFACES ET FRONT DES PARCELLES

La taille de la parcelle à construire doit présenter une surface minimale de 250 m² et un front minimal de 12 m découlant ou non d'un lotissement. La construction sur tout un ilot est à encourager afin d'assurer une harmonie de la zone, le C.U.F. pourrait être majoré pour ce cas de figure.

ARTICLE 4-2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement, ou en retrait par rapport à l'alignement.

Pour les constructions autorisées à l'alignement, des saillies de 1,00 mètre peuvent être tolérées sur les voies de 14 m et plus toutefois les balcons couverts ou non doivent être dans la proportion de 50 % de la surface totale des saillies.

ARTICLE 4-2-7 : IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARTIVES DES PARCELLES

Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales de propriété ou en retrait ; ce retrait s'il existe, doit être au moins égal à la demi-hauteur de la construction.

Sur les limites arrière, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait au moins égal aux deux cinquième de la hauteur maximale de la construction.

ARTICLE 4-2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il pourra être autorisée de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiments à la condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

ARTICLE 4-2-9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le coefficient d'occupation au sol ne pourra pas excéder soixante pour cent (60 %) de la surface du lot.

ARTICLE 4-2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale H des constructions est $H = L + R + 6$ mètres ou L est la largeur de l'emprise de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux rues, et lorsque l'application de cette règle sur la deuxième rue amènera à limiter la hauteur de la construction par une deuxième valeur maximale plus pénalisante, la construction pourra bénéficier sur cette rue d'un droit de retour sur une longueur de façade de 13 m calculer à partir de la façade de la 1^{ère} rue.

ARTICLE 4-2-11 : SERVITUDES D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION :

L'aspect extérieur de chaque unité de construction devra être en étroite harmonie avec celui des unités voisines.

Le mode de couverture sera obligatoirement la terrasse.

Les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 1,90 m de hauteur au maximum. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 4-2-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré à l'intérieur des propriétés.

Les accès à la voie publique feront l'objet dans chaque cas d'une étude particulière du service de voirie en vue de réduire le nombre et de les adapter aux impératifs de circulation.

Les règles applicables aux surfaces de stationnement de véhicules correspondants aux besoins des personnels fréquentant ou visitant ces constructions, et ce, conformément aux normes définies ci-après (arrêtées en nombre de places de stationnement).

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Sièges administrations publiques (pour 100 m ² de plancher H.O.)	0,5	0,5	Néant	1
Sièges de banques et établissements financiers (p.100m ² de planch H.O.).....	0,75	0,75	1,5	3
Autres bureaux, établissements industriels, artisanaux, et hôteliers (p.100 m ² de plancher H.O.)	0,5	1	1,5	3
Hôpitaux (p.100 m ² de planch.H.O.).....	0,5	0,5	Néant	1
Cliniques (p.100 m ² de planch.H.O.).....	0,5	1,5	Néant	2
HABITATIONS				
- Pour les logements de moins de 150 m ²	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de plus de 150 m ²	1	0,5	Néant	1,5
Commerces et agences bancaires ou d'assurance (p.100 m ² de planch. H.O.).....	1	2	3	6
Restaurant et locaux assimilés (p.100 m ² de planch H.O.)	1	2	3	6
Salles de spectacles et stades (pour 20 places assises).....	Néant	1	Néant	1
Etablissements scolaires et universitaires :				
- Etab.primaires (salle de classe)	1	Néant	Néant	1
- Etab.secondaires (salle de classe)	2	Néant	Néant	2
- Etab.d'enseignement supérieur (p.100places d'amphithéâtre)	10	Néant	Néant	10
Etablissements industriels (p.10 emplois)	1	Néant	Néant	1

Compte non tenu des parkings prévus par le plan d'aménagement de détail.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera appelé à verser une participation financière pour compenser le déficit en places de parkings sur un autre site.

ARTICLE 4-2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction à l'intérieur des parcelles seront utilisées comme parking et aménagées en jardin d'agrément et en aires de jeux.

ARTICLE 4-2-14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

Le coefficient d'utilisation foncière est défini comme étant le rapport de la somme des surfaces hors-œuvre des planchers à la surface de la parcelle.

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas être supérieur à trois (3). Ce C.U.F. peut être relevé à 3,5 dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur tout un îlot du P.A.D.

N.B. = La surface hors-œuvre des planchers est la somme des surfaces hors-œuvre de chaque plancher, y compris les balcons, les terrasses couvertes, ainsi-que les caves dont la moitié au moins du volume est au-dessus du sol.

CHAPITRE III : CARACTERE DES SECTEURS

Les secteurs I – J et K2 sont affectés à la construction d'immeubles d'habitat collectifs en bande continue auquel se trouvent associées des équipements socio-collectifs.

SECTION A L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 4-3-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans ces secteurs, sont interdits :

- L'implantation et l'extension des établissements de 1^{ère} ; 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;
- Les constructions à usage exclusif de dépôts ;
- Les garages de réparation de véhicules d'automobile ;
- Les établissements commerciaux et activités artisanales
- Les constructions à usage de bureaux.

ARTICLE 4-3-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISEES

Dans ces secteurs, sont autorisés

- L'implantation et l'extension d'immeubles de bureaux
- La construction ou le réaménagement du rez-de-chaussée d'équipement socio-collectifs nécessaires aux besoins de la population de la zone à condition que les accès des habitations et des équipements socio-collectifs soient indépendants l'un de l'autres.

SECTION B : CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 4-3-3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une ou plusieurs voies du domaine public communal existantes ou projetées.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrant et sortant et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

L'entrée sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie.

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

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

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 m au-dessus des voies.

ARTICLE 4-3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou points d'eau particuliers est strictement interdite.

2) Branchement aux réseaux d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public collectif d'assainissement.

3) Electricité

Le réseau électrique de distribution sera aménagé en souterrain.

4) Télécommunication

Les réseaux de télécommunications seront aménagés en souterrain.

5) Ordures ménagères

Les ensembles d'habitations doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures ménagères par conteneurs. Ces conteneurs seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local spécialement aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

ARTICLE 4-3-5 : SURFACES ET FRONT DES PARCELLES

La taille de la parcelle à construire doit présenter une surface minimale de 250 m² et un front minimal de 12 m découlant ou non d'un lotissement. La construction sur tout un îlot est à encourager afin d'assurer une harmonie de la zone, le C.U.F. pourrait être majoré pour ce cas de figure.

ARTICLE 4-3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. Pour les constructions autorisées à l'alignement, des saillies de 1,00 mètre peuvent être tolérées sur les voies de 14 m et plus toutefois les balcons couverts ou non doivent être dans la proportion de 50 % de la surface totale des saillies.

ARTICLE 4-3-7 : IMPLANTION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARTIVES DES PARCELLES

Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales de propriété ou en retrait ; ce retrait s'il existe, doit être au moins égal à la hauteur de bâtiment le plus haut.

ARTICLE 4-3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il pourra être autorisée de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiments à la condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale à la moyenne de deux hauteurs des bâtiments.

Les passages piétonniers, surmontés de pergolas, arcades ou portiques reliant les différents bâtiments sont admis.

ARTICLE 4-3-9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol ne pourra pas excéder soixante pour cent (60 %) de la surface du lot.

ARTICLE 4-3-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale H des constructions est $H = L + R + 6$ mètres ou L est la largeur de l'emprise de la rue, R le retrait de la construction par rapport à l'alignement.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux rues, et lorsque l'application de cette règle sur la deuxième rue amènera à limiter la hauteur de la construction par une deuxième valeur maximale plus pénalisante, la construction pourra bénéficier sur cette rue d'un droit de retour sur une longueur de façade de 13 m calculer à partir de la façade de la 1^{ère} rue.

ARTICLE 4-3-11 : SERVITUDES D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION : (Aspect extérieur)

L'aspect extérieur de chaque unité de construction devra être en étroite harmonie avec celui des unités voisines.

Le mode de couverture sera obligatoirement la terrasse.

Chaque appartement sera pourvu d'un espace pouvant servir d'aire de séchage (1m² minimum par pièce d'habitation)

Dans chaque bâtiment, il sera notamment prévu

- Des gaines pour chemins de câbles qui puissent avoir accès sur tous les appartements ;
- Des niches individuelles pour l'emplacement des compteurs d'eau et d'électricité ;
- Une installation électrique faite en deux voltages (220v et 380v) et devant comprendre obligatoirement des prises de courant avec prises de terre ;
- Une installation pour l'alimentation en eau potable, en tubes galvanisés ou en cuivre ;
- Des câbles téléphoniques encastrés avec des prises individuelles dans chaque appartement ;
- Un système de détection et de lutte contre l'incendie.

Il faudra prévoir par ailleurs, sur la terrasse de chaque bâtiment

- Un paratonnerre
- Une antenne collective pour alimenter tous les appartements.

Les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 1,90 m de hauteur au maximum. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 4-3-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré à l'intérieur des propriétés.

Les accès à la voie publique feront l'objet dans chaque cas d'une étude particulière du service de voirie en vue de réduire le nombre et de les adapter aux impératifs de circulation.

Les règles applicables aux surfaces de stationnement de véhicules correspondants aux besoins des personnels fréquentant ou visitant ces constructions, et ce, conformément aux normes définies ci-après (arrêtées en nombre de places de stationnement).

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
Sièges administrations publiques (pour 100 m ² de plancher H.O.)	0,5	0,5	Néant	1
Sièges de banques et établissements financiers (p.100m ² de planch H.O.)	0,75	0,75	1,5	3
Autres bureaux, établissements industriels, artisanaux, et hôteliers (p.100 m ² de plancher H.O.)	0,5	1	1,5	3
Hôpitaux (p.100 m ² de planch.H.O.).....	0,5	0,5	Néant	1
Cliniques (p.100 m ² de planch.H.O).....	0,5	1,5	Néant	2
HABITATIONS				
- Pour les logements de moins de 150 m ²	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements ne plus de 150 m ²	1	0,5	Néant	1,5
Commerces et agences bancaires ou d'assurance (p.100 m ² de planch. H.O.)	1	2	3	6
Restaurant et locaux assimilés (p.100 m ² de planch H.O.)	1	2	3	6
Salles de spectacles et stades (pour 20 places assises).....	Néant	1	Néant	1

Etablissements scolaires et universitaires :	1	Néant	Néant	1
- Etab.primaires (salle de classe)	2	Néant	Néant	2
- Etab.secondaires (salle de classe)				
- Etab.d'enseignement supérieur (p.100places d'amphithéâtre)	10	Néant	Néant	10
Etablissements industriels (p.10 emplois)	1	Néant	Néant	1

Compte non tenu des parkings prévus par le plan d'aménagement de détail.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera appelé à verser une participation financière pour compenser le déficit en places de parkings sur un autre site.

ARTICLE 4-3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction à l'intérieur des parcelles seront utilisées comme parking et aménagées en jardin d'agrément et en aires de jeux.

ARTICLE 4-3-14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

Le coefficient d'utilisation foncière est défini comme étant le rapport de la somme des surfaces hors-œuvre des planchers à la surface de la parcelle.

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas être supérieur à trois (3). Ce C.U.F. peut être relevé à 3,5 dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur tout un îlot du P.A.D.

N.B. = La surface hors-œuvre des planchers est la somme des surfaces hors-œuvre de chaque plancher, y compris les loggias, les terrasses couvertes, ainsi-que les caves dont la moitié au moins du volume est au-dessus du sol.

CHAPITRE VI

LA ZONE BOURGEL

ZONE HC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine très dense d'habitat collectif continu ou isolé.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à usage de bureaux
2. L'implantation et l'extension des établissements de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
3. Les constructions à usage exclusif de dépôts
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières
5. Les affouillements sans rapport avec les travaux de constructions à l'exclusion des travaux d'intérêt public.

L'exclusion des travaux d'intérêt public.

6. La transformation des logements existants en locaux pour autre usage et soumis à la législation particulière et arrêté d'autorisation du Ministère chargé de l'Habitat.
7. Les ateliers de tournage et de montage mécanique
8. Les stations de service
9. Les activités commerciales de représentation de matériel d'automobiles et mécanique agricole et industrielle dans des locaux ayant une superficie supérieure à 200 m², et de matériaux de construction dans des locaux ayant une superficie supérieure à 100 m².

Ces locaux seront exclusivement utilisés pour l'exploitation, aucune aire de stockage ne peut être autorisée aucune activité de production n'est autorisée.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

1. Les ateliers destinés à la réparation de véhicules automobiles à condition que leur superficie ait au minimum 100 m² et n'excède pas 500 m², que leurs activités s'exercent en totalité à l'intérieur de locaux couverts. Des garanties et engagements fermes seront exigés afin que leurs activités ne débordent en aucun cas sur le domaine public.
La production des pièces mécaniques dans ces ateliers est interdite.
L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation de la Municipalité qui se réserve le droit de refuser cette autorisation dans tous les locaux jugés nuisant à la circulation générale, ou voisinage direct.
2. Les locaux pour activités artisanales à conditions qu'ils respectent les normes relatives à la protection de l'environnement, d'être compatibles avec le voisinage direct, et de ne pas déborder en aucune manière sur le domaine public pour l'exercice de ces activités.
3. Les constructions destinées à des activités hôtelières et touristique à condition qu'elles respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement et d'être compatibles avec le voisinage direct. L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation qui se réservent le droit de refuser l'autorisation sur tout terrain jugé contraignant et nuisant à la circulation générale.

4. Les grandes surfaces commerciales à condition qu'elles respectent les normes relatives au stationnement et que l'accès à ces grandes surfaces commerciale soit agréé par les services techniques municipaux spécialisé en circulation
5. Les restaurants et les cafés toutes catégorie à condition qu'ils respectent les normes de stationnement.
Des retraits supplémentaires peuvent être exigés par les services techniques municipaux spécialisés en circulation.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc...

2. Voirie

Pour toute nouvelle construction, l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé, des largeurs d'emprise ou de chaussées, des détails de constructions de la chaussée ou des ouvrages annexés, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute alimentation en eau potable à partir de puits d'eau particulier est interdite lorsque le réseau existe : les cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les recalibrages des réseaux nécessités par les besoins des nouvelles constructions seront pris en charge par les promoteurs de ces constructions.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles

Les lots à créer et les morcellements ne peuvent recevoir des constructions s'ils n'ont pas au minimum une superficie de 250 m², et un front sur rue minimum de 10 m. Les terrains de forme et dimension ne répondant pas aux normes citées ci-dessus devront faire l'objet de normalisation, incorporation afin de les rendre constructibles.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait conformément aux indications du plan d'aménagement.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

- a) Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales des propriétés ou en retrait, ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

- b) Sur les limites arrières, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait tel que indiqué sur le plan d'aménagement en l'absence d'indication du retrait sur le plan, celui doit être au moins égal à la demie hauteur de la construction.
- c) Des plans d'ilots peuvent être agréés, suite à la demande de la municipalité auprès des propriétaires dans l'ilot, élaborés par les services techniques de la municipalité. Ces plans d'ilots seront approuvés par arrêté municipal avec cahiers des charges, plan masse, implantation et épannelage. Ces arrêtés d'approbation doivent être visés par le Ministère chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet

La distance minimum entre les façades de deux immeubles situés sur un même lot est égale à la hauteur du haut sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Pour le coefficient d'occupation du sol (cos) se conformer aux masses projetées au plan d'aménagement
- En l'absence d'indication de masse le COS maximum est de 0,5

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixées à 25 m sur l'avenue khaireddine Pacha et à 19 mètres sur les autres rues.

Cette hauteur ne peut faire l'objet de dérogation que dans le cas le plan d'ilots tels que définis dans le paragraphe (c) de l'article 7 du présent règlement et après autorisation des services compétents en matière de lutte contre les incendies.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modification de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

- En ce qui concerne les saillies sur la voie publique, se conformer au règlement de voirie.
- Les lots non construits doivent obligatoirement être clôturés avec des clôtures de 2 m de hauteur au maximum, constituées d'un mur haut de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas où cette condition ne serait pas respectée, le projet devra être rectifié tant en occupation au sol qu'en utilisation foncière.

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur = Cinq mètres (5 m)
- Largeur = Deux mètres 30 cm (2m30)

Les dégagements ne peuvent avoir moins de 2,5 m de large les normes indiquées ci-après sont les normes minimales qui pourraient être dépassées en cas de besoins par des services techniques municipaux en matière de circulation.

- Pour les constructions à usage
 - D'habitation, le nombre minima d'emplacements doit être de :
 - 1 place pour les logements de moins de 150 m²

1,5 place pour les logements de plus de 150 m²

- Pour les établissements commerciaux et de bureaux le nombre d'emplacement doit être de :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - 1 place pour 75 m² de surface de bureaux

Ce chiffre s'applique quel que soit la nature du commerce. Aucun commerce ne peut être autorisé dans le cadre des transformations d'usage des locaux s'il n'existe d'emplacements de stationnement accessibles à partir de la voie publique, soit devant le bâtiment, soit sur les espaces libres en parties arrière de la parcelle.

Les emplacements en sous-sol ne peuvent en aucun cas être comptabilisés à titre d'emplacements pour clientèle commerciale.

Dans le cas où l'accès aux emplacements sur cour ne peut s'effectuer de façon satisfaisante, et risque de provoquer une gêne pour la circulation sur la voie publique, l'administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment dans les propositions de l'espace nécessaire à la création du nombre des places des stationnement ou, dans le cas échéant, à imposer une réduction du programme de construction.

- Pour les hôtels : le nombre minimal d'emplacements doit être :
 - 0,25 place par chambre d'hôtel
 - 1 place par appartement pour les apparts hôtels

Les commerces, les bureaux, ainsi que les salles de spectacles qui sont incorporés dans les constructions à usage d'hôtel ne peuvent être autorisées qu'à condition que les emplacements de stationnement qui leurs sont nécessaires, et ce par application des normes qui leur correspondent, soient réservés.

L'administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment de l'hôtel dans les proportions de l'espace nécessaire à la création d'un nombre de places de stationnement directement accessibles à partir de la voie publique au rez-de-chaussée.

- Pour les restaurants et locaux assimilés, le nombre minimal d'emplacement doit être :
 - 1 place par 10 m² de salle de restauration
- Pour les salles de spectacles, le nombre d'emplacement doit être :
 - 1 place pour 20 places de spectacle
 - 1 place pour 20 places pour les stades de compétition
 - 1 place pour 10 places pour les stades d'entraînement.
- Pour les cliniques et les établissements sanitaires assimilés, le nombre minimal d'emplacements doit être :
 - 1 place pour 4 lits pour les cliniques
 - 1 place pour 10 lits pour les hôpitaux
- Pour les établissements d'enseignements, le nombre minimal d'emplacement doit être :
 - 1 place par salle de classe pour les établissements d'enseignement primaire
 - 2 places par salles de classe pour les établissements d'enseignements secondaire.
- Pour les équipements de culte
 - Une mosquée : 1 place par 30 m² de salle de prière
 - Une salle de prière : 1 place par 50 m² de surface couverte.

ARTICLE 13 : Espace libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations équivalentes
- Les parties de terrains non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF est fixé à 3,5 au maximum.

ZONE Hp

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle peu dense, d'habitat individuel en ordre discontinu ou jumelé.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories classés et non classés ainsi que leurs extensions,
2. Les constructions à usage exclusif de dépôts,
3. Les ateliers de réparation de tout véhicule,
4. L'habitat collectif continu ou discontinu,
5. Les stations de service

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés : Les commerces de première nécessité

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.
- Les terrains de forme et dimension ne répondant pas aux normes particulières de la zone devront faire l'objet de normalisation incorporation afin de les rendre constructibles.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc...
- La largeur d'emprise des voies ou impasse peut être limitée à 4 m pour desservir deux terrains ou lots, 6 mètres pour 4 lots et 8 m pour 4 à 10 lots.

Des passages piétonniers de 2 mètres d'emprise pourront être prévus par les plans d'ensemble d'opérations de lotissement et ne pourront desservir que 2 logements.

2. Voirie

Pour tout lotissement nouveau, l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé, de largeur d'emprise ou de chaussées, des détails de constructions de la chaussée ou des ouvrages annexés, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains ou simplement avoisinants ou de l'intégration du réseau de voirie du lotissement dans celui de la voirie publique.

Toute voirie de lotissement doit avoir une emprise minimale de 8 mètres pour les voies de desserte, de 12 mètres pour les voies artérielles. Les chaussées doivent être aménagées pour le passage simultané de deux files de voitures.

Les caractéristiques en profil en long et en travers, ainsi qu'en tracé doivent permettre un passage aisé des véhicules des différents services publics, ainsi que sur les voies artérielles des véhicules de transport public.

Les voies ou impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements sur les deux façades (15 logements pour les zones d'habitat groupé) et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plateforme de retournement de 12 m au minimum ou un dispositif de retournement.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute alimentation en eau potable à partir de puits au point d'eau particulier est interdite, lorsque le réseau existe.

Les cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

2. Assainissement

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

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles

Un terrain ne peut recevoir de construction s'il ne présente une surface minimale de 300 m², et un front sur rue minimum de 16 m. Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de construction des équipements collectifs nécessaires à la voie de la zone.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à 4 m au moins en retrait de l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

La construction jumelée sur une limite latérale peut être autorisée aux conditions suivantes : le constructeur obtienne du propriétaire de la parcelle voisine l'autorisation de construire en limite ainsi que son engagement à construire également sur la limite en cause, les bâtiments étant implantés à la même distance de la voie publique.

Ces engagements doivent faire l'objet d'une inscription au livre foncier.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que la distance horizontale séparant tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré sans pouvoir être inférieure à 8 m.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra dépasser 1/3 de la superficie totale du lot. Celle des dépendances ne pourra dépasser le 1/10 de la superficie restante.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des façades ne peut excéder les 10 m, soit deux étages sur rez de chaussée.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Les clôtures sur rue sont implantées sur l'alignement de la voie publique. Ces clôtures ainsi que celles sur limites séparatives sont constituées par des treillages, des grillages ou des grilles doublés de haies vives. Le mur bahut qui peut constituer la base de ces clôtures aura au plus 0,80 m de hauteur. La hauteur totale de la clôture sur la voie n'excèdera pas 1,60 : celle des clôtures sur des limites séparatives peut atteindre 2 m.

ARTICLE 12 : Stationnement : Néant.

ARTICLE 13 : Espace libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations équivalentes. Les parties de terrains non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées. La surface réservée à ces espaces représentera au moins 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF maximum est fixé à 1,2.

ZONE Hbc**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone dense de services et d'habitat individuel, groupé, isolé ou en bande continu et de collectif isolé.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 : Types d'activités interdites**

Sont interdits :

1. L'implantation et l'extension des établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie,
2. Les constructions à usage exclusif de dépôts,
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
4. L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public.
5. Les décharges publiques.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

1. Les constructions à usage de bureaux à condition de respecter les normes relatives à la circulation et au stationnement.
2. Les établissements de 3^{ème} catégorie à condition de respecter les normes relatives à la pollution atmosphérique, aquatique et d'environnement ou qu'ils procèdent aux travaux d'aménagement nécessaires à la suppression des nuisances dans un délai fixé par les services compétents.
3. Les locaux d'activités artisanales familiales à condition de respecter les normes relatives à la pollution et à l'hygiène et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage direct et de ne déborder en aucune manière sur le domaine public dans l'exercice de ces activités.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et voirie****1. Accès**

- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.
- Les terrains de forme et dimension ne répondant pas aux normes particulières de la zone devront faire l'objet de normalisation incorporation afin de les rendre constructibles.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc...

La largeur d'emprise des voies ou impasse peut être limitée à 4 m pour desservir deux terrains ou lots, 6 mètres pour 4 lots et 8 m pour 4 à 10 lots.

Des passages piétonniers de 2 mètres d'emprise pourront être prévus par les plans d'ensemble d'opérations de lotissement et ne pourront desservir que 2 logements.

2. Voirie

Pour toute lotissement nouveau, l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé, de largeur d'emprise ou de chaussées, des détails de constructions de la chaussée ou des ouvrages annexés, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains ou simplement avoisinants ou de l'intégration du réseau de voirie du lotissement dans celui de la voirie publique.

Toute voirie de lotissement doit avoir une emprise minimale de 10 mètres (8 m pour les zones d'habitat groupé) pour les voies de desserte, de 15 mètres pour les voies artérielles. Les chaussées doivent être aménagées pour le passage simultané de deux files de voitures.

Les caractéristiques en profil en long et en travers, ainsi qu'en tracé doivent permettre un passage aisé des véhicules des différents services publics, ainsi que sur les voies artérielles des véhicules de transport public.

Les voies ou impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements sur les deux façades (15 logements pour les zones d'habitat groupé) et leur longueur ne peut excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plateforme de retournement de 12 m au minimum ou un dispositif de retournement.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou point d'eau particulier est interdite, lorsque le réseau existe. Les cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

2. Assainissement

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

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles

Pour qu'un terrain soit constructible, il faut :

- Qu'il fasse partie ou s'intègre dans un lotissement existant et qu'il présente une forme régulière.
- Qu'il présente une superficie de 72 m² minimum avec un front sur rue de 8 m minimum.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la limite ou en retrait.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

- Pour les constructions du type individuel tout bâtiment non contiguë à une limite séparative doit en être séparé d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieures à 4 m.
- Pour les limites arrière, le retrait doit être au moins égale à la demi hauteur.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet

Sur une même parcelle, deux constructions ne peuvent être édifiées que si la distance les séparant est égale au moins à la hauteur de la construction la plus élevée. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 8 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Pour constructions du type individuel groupé, l'emprise au sol de l'ensemble de la construction (annexe et garage compris) ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle.

- Pour les constructions en bande continue l'emprise au sol n'excèdera pas 50 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale pour les constructions individuelles est de 10 m.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Les clôtures sur rue sont implantées sur l'alignement de la voie publique. Ces clôtures ainsi que celles sur limites séparatives sont constituées par des treillages, des grillages ou des grilles doublés de haies vives. Le mur bahut qui peut constituer la base de ces clôtures aura au plus 0,80 m de hauteur. La hauteur totale de la clôture sur la voie n'excèdera pas 1,60 : celles des clôtures sur des limites séparatives peut atteindre 2 m.

ARTICLE 12 : Espaces libres et plantations

Tout espace dégagé doit être planté et entretenu.

ARTICLE 13 : Coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le CUF est fixé à 2 au maximum.

ZONE HB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine très dense de services, de bureaux, d'activités et d'habitat collectif continu ou isolé.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Sont interdits :

1. L'implantation et l'extension des établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.
2. Les constructions à usage exclusif de dépôts,
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières
4. Les affouillements sans rapport avec les travaux de constructions à l'exclusion des travaux d'intérêt public.
5. La transformation des logements existants en locaux pour autre usage soumise à la législation particulière et d'arrêté d'autorisation du Ministère chargé de l'Habitat.
6. Les ateliers de tournage et de montage mécanique
7. Les activités commerciales de représentation de matériel mécanique automobile, et agricole et dérivés dans des locaux ayant une superficie supérieure à 200 m² et des matériaux de constructions dans des locaux ayant une superficie supérieure à 100 m².

Ces locaux seront exclusivement utilisés pour l'exposition, aucune aire de stockage ne peut être autorisée.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

1. Les ateliers destinés à la réparation de véhicules automobiles à condition que leur superficie ait au minimum 100 m² et n'excède pas 500 m², que leurs activités s'exercent en totalité à l'intérieur de locaux couverts. Des garanties et engagements fermes seront exigés afin que leurs activités ne débordent en aucun cas sur le domaine public.
L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation de la Municipalité qui se réserve le droit de refuser cette autorisation dans tous les locaux jugés nuisant à la circulation générale, ou au voisinage direct.
2. Les locaux pour activités artisanales à conditions qu'ils respectent les normes relatives à la protection de l'environnement, et d'être compatibles avec le voisinage direct, et de de

ne pas déborder en aucune manière sur le domaine public pour l'exercice de ces activités.

3. Les constructions à usage exclusif de bureaux à condition qu'ils respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement
4. Les constructions destinées à des activités hôtelières et touristiques à condition qu'elles respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement, et d'être compatibles avec le voisinage direct. L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation des services techniques Municipaux spécialisés en matière de circulation qui se réservent le droit de refuser l'autorisation sur tout terrain jugé contraignant et nuisant à la circulation générale, ou d'imposer une réduction du programme proposé.
5. Les grandes surfaces commerciales à condition qu'elles respectent les normes relatives au stationnement et que l'accès à ces grandes surfaces commerciale soit agréé par les services techniques municipaux spécialisé en circulation
6. Les restaurants et les cafés toutes catégories à condition qu'ils respectent les normes de stationnement.
Des retraits supplémentaires peuvent être exigés par les services techniques municipaux spécialisés en circulation.
7. Les établissements classés de 3^{ème} catégorie à condition qu'ils ne présentent aucun risque de pollution de tout genre et de gêne au voisinage immédiat. L'implantation de ces établissements reste tributaire de l'autorisation des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation, d'environnement et d'hygiène.
8. Les stations de services à condition de se conformer aux dispositions suivantes :
 - a) Les stations de service sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 15 mètres, et aux carrefours.
 - b) Elles ne peuvent se situer à moins de 200m les unes des autres sur une même voie.
 - c) Elles ne pourront en aucun cas être édifiées sous les espaces immédiats d'immeubles collectifs.
 - d) Les surfaces minimales des terrains, dans lesquels pourra être autorisé unilatéralement l'aménagement des installations sont ainsi fixées ;
 - 1.000 m² s'il s'agit d'un kiosque dont l'activité se limitée à la distribution du carburant.
 - 1.500 m² s'il s'agit d'une station de distribution comportant une installation de lavage et graissage à un seul pont.
 - 2.000 m² dans le cas d'une station à deux ponts.

Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de distribution, et de 50 m pour les stations de service. La profondeur ne sera pas inférieure à 25 mètres.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc...

2. Voirie

Pour toute nouvelle construction, l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé, des largeurs d'emprise de chaussées, des détails de

constructions de la chaussée ou des ouvrages annexes, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou point d'eau particulier est interdite lorsque le réseau existe : les cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les recalibrages des réseaux nécessités par les besoins des nouvelles constructions seront pris en charge par les promoteurs de ces constructions.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles

Les lots à créer et les morcellements ne peuvent recevoir des constructions s'ils n'ont pas au minimum une superficie de 250 m², et un front sur rue minimum de 10 m. Les terrains de forme et dimension ne répondant pas aux normes citées ci-dessous devront faire l'objet de normalisation, incorporation afin de les rendre constructibles.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait et ce, conformément aux indications du plan d'aménagement.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

- a) Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales des propriétés ou en retrait, ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.
- b) Sur les limites arrières, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait tel que indiqué sur le plan d'aménagement en l'absence d'indication du retrait sur le plan, celui doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction.
- c) Sur les parcelles d'angles, les constructions peuvent être édifiées en bande continue de 13 mètres au maximum sur rues, en alignement ou en retrait par rapport aux rues et aux autres limites séparatives en respectant les règles définies au paragraphe (b) du présent article.
- d) Des plans d'ilots peuvent être agréés, suite à la demande de la municipalité auprès des propriétaires dans l'ilot ou élaborés par les services techniques de la municipalité, ces plans d'ilots seront approuvés par arrêté municipal avec cahiers des charges, plan masse, implantation et épannelage : ces arrêtés d'approbation doivent être visés par le Ministère chargé de l'urbanisme.
- e) Toutefois, pour les terrain de plus de 2.500 m² de superficie ayant un petit côté de 50 ml au moins, ainsi que pour les ilots appartenant au même propriétaire il est laissé la possibilité aux propriétaires de soumettre, à la Commission Régionale des Autorisations de bâtir, des esquisses ou avant projets dont l'implantation des bâtiments et l'épannelage pourront dépasser les normes précisées sans être en contradiction avec l'orientation indiquée au Plan d'aménagement, et respectant les droits des tiers voisins, propriétaires de terrains

immatriculés. Les constructions projetées sont toutefois conformes au COS et au CUF réglementaires.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet

La distance minimum entre les façades de deux immeubles situés sur un même lot est égal à la hauteur du plus haut pour les immeubles à usage mixte (d'habitat et bureaux), et au 3/5 de la hauteur du plus haut dans le cas d'immeubles à usage exclusif de bureaux, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pour le coefficient d'occupation du sol (cos) se conformer aux indications du plan d'aménagement relatives aux masses projetées.

Pour les ilots traités dans le cadre des spécifications des paragraphes d) et e) de l'article 7. Le COS maximum est de 0,8 pour le R.D.C. s'il est affecté à un usage autre que l'habitat, de 0,5 au maximum pour les R.D.C. affectée à l'habitat et de 0,5 au maximum pour les étages supérieurs.

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixées à 25 m sur l'avenue kherreddine Pacha et à 19 mètres sur les autres rues. Cette hauteur ne peut faire l'objet de dérogation que dans le cas le plan d'ilots tels que définis dans le paragraphe (d) de l'article 7 du présent règlement et après autorisation des services compétents en matière de lutte contre les incendies ; dans ce cas elle ne peut dépasser la largeur de la rue augmentée des retraits.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modification de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

- En ce qui concerne les saillies sur la voie publique, se conformer au règlement de voirie.
- Les lots non construits doivent obligatoirement être clôturés avec des clôtures de 2 m de hauteur au maximum, constituées d'un mur haut de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un claustra.
Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas où cette condition ne serait pas respectée, le projet devra être rectifié tant en occupation au sol qu'en utilisation foncière.

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur = Cinq mètres (5 m)
- Largeur = Deux mètres 30 cm (2m30)

Les dégagements ne peuvent avoir moins de 2,5 m de large.

Les normes indiquées ci-après sont les normes minimales qui pourraient être dépassées en cas de besoins par des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation.

- Pour les constructions à usage
 - D'habitation, le nombre minimal d'emplacements doit être de :
 - 1 place pour les logements de moins de 150 m²
 - 1,5 place pour les logements de plus de 150 m²
 - De bureaux, le nombre d'emplacements doit être de :
 - 1 place pour 75 m² de plancher hors œuvres.

- Pour les établissements commerciaux et de bureaux le nombre d'emplacement doit être de :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - 1 place pour 75 m² de surface de bureaux

10% au moins de ces emplacements doivent être accessibles au public. Ce chiffre s'applique quel que soit la nature du commerce.

Aucun commerce ne peut être autorisé dans le cadre des transformations d'usage des locaux s'il n'existe d'emplacements de stationnement accessibles à partir de la voie publique, soit devant le bâtiment, soit sur les espaces libres en parties arrière de la parcelle.

Les emplacements en sous-sol ne peuvent en aucun cas être comptabilisés à titre d'emplacements pour clientèle commerciale.

Dans le cas où l'accès aux emplacements sur cour ne peut s'effectuer de façon satisfaisante, et risque de provoquer une gêne pour la circulation sur la voie publique, l'administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment dans les proportions de l'espace nécessaire à la création du nombre des places de stationnement ou, dans le cas échéant, à imposer une réduction du programme de construction.

- Pour les hôtels : le nombre minimal d'emplacements doit être de :
 - 0,25 place par chambre d'hôtel
 - 1 place par appartement pour les apparts hôtels

Les commerces, les bureaux, ainsi que les salles de spectacles qui sont incorporés dans les constructions à usage d'hôtel ne peuvent être autorisées qu'à condition que les emplacements de stationnement qui leurs sont nécessaires, et ce par application des normes qui leur correspondent, soient réservés. L'administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment de l'hôtel dans les proportions de l'espace nécessaire à la création d'un nombre de places de stationnement directement accessibles à partir de la voie publique au rez-de-chaussée.

- Pour les restaurants et locaux assimilés, le nombre minimal d'emplacement doit être :
 - 1 place par 10 m² de salle de restauration
- Pour les salles de spectacles, le nombre d'emplacement doit être :
 - 1 place pour 20 places de spectacle
 - 1 place pour 20 places pour les stades de compétition
 - 1 place pour 10 places pour les stades d'entraînement.
- Pour les cliniques et les établissements sanitaires assimilés, le nombre minimal d'emplacements doit être :
 - 1 place pour 4 lits pour les cliniques
 - 1 place pour 10 lits pour les hôpitaux
- Pour les établissements d'enseignements, le nombre minimal d'emplacement doit être :
 - 1 place par salle de classe pour les établissements d'enseignement primaire
 - 2 places par salles de classe pour les établissements d'enseignements secondaire.
- Pour les équipements de culte
 - Une mosquée : 1 place par 30 m² de salle de prière
 - Une salle de prière : 1 place par 50 m² de surface couverte.

ARTICLE 13 : Espace libres et plantations

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par des plantations équivalentes
- Les parties de terrains non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF est fixé à 2,5 au maximum pour les constructions à usage exclusif de bureaux et à 3,5 au maximum dans le cas d'un usage mixte, (habitat et bureaux) si le pourcentage affecté à l'habitat

dépasse 60 % , de la superficie totale du programme, et la desserte des habitations se fait par des cages d'escaliers strictement réservées à cet effet.

Pour les constructions à usage d'hôtel le CUF maximum, est de trois (3).

Pour les constructions telles que prévues dans les paragraphes (d) et ce de l'article 7 du présent règlement, le CUF maximum est de 3,5.

ZONE B

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine très dense de services, de bureaux, d'activités.

ARTICLE 1 à 14 :

Cette zone à le même règlement que l zone H.B. tout en précisant qu'il s'agit exclusivement de bureaux.

ZONE E

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones et secteurs destinés à des constructions ou occupations relevant d'une autorité administrative spécifique qui y exerce un droit d'occupation exclusif ou fixe les modalités de gestion de son domaine de son autorité unique, (Administrations publiques, équipements éducatifs, sportifs, hospitaliers ou autres) ; suivant leur affectation dans le plan d'aménagement .

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie classées et non classées,
2. Les constructions à usage d'habitation,
3. Les constructions à usage exclusif de dépôts,
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
5. L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

1. Les constructions à usage d'habitation pour le personnel strictement indispensable à la surveillance et l'entretien des bâtiments.
2. Les logements de fonction.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 à 8

Les zones E sont assujetties aux dispositions particulières concernant les bâtiments civils et doivent faire l'objet des autorisations de lotissement et de permis de bâtir prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS maximum pour les zones d'équipement est fixé à 0,7.

ARTICLE10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur : Néant.

ARTICLE 12 : Stationnement

Les normes applicables à ces constructions sont celles des zones dans lesquelles se situent (HB ou B) et requièrent l'avis de la Municipalité.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations : Néant.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière (CUF)

Le CUF maximum est fixé à 4.

ZONE I

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation des installations et bâtiments liés à la production industrielle de quelque nature que ce soit, au stockage et à la transformation ou préparation préalable de tous produits nécessaires à cette production, à l'entretien et réparation de matériels de transport ou de fabrication, et à l'implantation de services de bureaux et d'activités.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Sont interdits :

1. Les établissements classés ou non, impliquant de par la nature des procédés de production ou celle des matières produites, des risques importants pour la santé et la sécurité des habitants. L'autorité compétente est habilitée à exiger le transfert dans un délai à fixer par elle, des établissements en question ou le cas échéant de procéder à leur fermeture.
2. Les bâtiments à usage d'habitation,
3. Les établissements commerciaux,

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées aux conditions suivantes :

1. La construction de logement à condition qu'ils soient destinées au personnel strictement nécessaire au fonctionnement et maintien des installations et dont la présence permanente sur place est indispensable.
2. L'implantation de tout équipement public ou privé à condition qu'il soit directement lié aux activités de la zone.
3. Les stations de service à condition de se conformer aux dispositions suivantes :
 - a) Les stations de service sont interdites en bordure des voies dont la longueur est inférieure à 15 mètres et aux carrefours.
 - b) Elles ne peuvent se situer à moins de 200 m les unes des autres sur une même voie dans les zones centrale et dans un rayon inférieur à 200 m les unes par rapport aux autres dans la zone résidentielle isolée.
 - c) Elles ne pourront en aucun cas être édifiées sous les espaces immédiats d'immeubles collectifs, sauf ces spécifiques prévus par le lotissement particulier et son cahier des charges.
 - d) Les surface minimales des terrains, dans lesquels pourra être autorisé unilatéralement l'aménagement de ces installations sont ainsi fixées :
 - 1.000 m² s'il s'agit d'un kiosque dont l'activité se limite à la distribution de carburant,
 - 1.500 m² s'il s'agit d'une station de distribution comportant une installation de lavage et graissage à un seul pont,
 - 2.000 m² dans le cas d'une station à deux ponts.

Les terrains devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de distribution et de 50 m pour les stations-services. La profondeur ne sera pas inférieure à 25 mètres.

- Dans le cas de parkings privés rattachés à ces installations les normes fixées par l'article n°XII ci-dessous (stationnement des véhicules) doivent être appliquées.

SECTION 2 : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie

1. Accès

- Tout terrain à lotir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.
- Les terrains de forme et dimension ne répondant pas aux normes particulières de la zone devront faire l'objet de normalisation incorporation afin de les rendre constructibles.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères etc...

La largeur d'emprise des voies peut être limitée à 6 mètres pour desservir deux terrains ou lots, 8 mètres pour 4 lots et 10 m pour 4 à 8 lots et 12 mètres au minimum pour un nombre de lots supérieur à 8 (Huit).

Les impasses sont interdites.

2. Voirie

Pour toute lotissement nouveau, l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé, de largeur d'emprise ou de chaussées, des détails de constructions de la chaussée ou des ouvrages annexes, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains ou simplement avoisinants ou de l'intégration du réseau de voirie du lotissement dans celui de la voirie publique.

Les chaussées doivent être aménagées pour le passage simultané de deux files de voitures. Les voies artérielles des lotissements industrielles doivent avoir une emprise minimale de 15 mètres.

Les caractéristiques en profil en long et en travers, ainsi qu'en tracé doivent permettre un passage aisé des véhicules des différents services publics, ainsi que sur les voies artérielles des véhicules de transport public.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou point d'eau particulier est interdite lorsque le réseau existe : les cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public proche de la construction, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'ils aient l'agrément du service compétent et soient en conformité avec les spécifications techniques fournies par ce dernier.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles

Les parcelles destinées à recevoir des installations industrielles doivent présenter une surface minimale de 2.000 m² et une largeur moyenne minimale de 30 m.

Dans le cas où les parcelles sont destinées aux activités artisanales, elles doivent présenter une surface minimale de 1.000 m² et une largeur moyenne minimale de 20 m.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10m par rapport à l'alignement des rues au niveau de rez-de-chaussée pour les installations industrielles aux activités

artisanales. L'implantation des bâtiments sur une parcelle doit être réalisée de sorte à permettre un accès direct à toutes les parties des bâtiments par les véhicules du service de la protection civile et de la sécurité.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Pour les activités industrielles, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de bureau exclusivement, l'implantation par rapport aux limites séparatives des parcelles, doit être conforme à l'article 7 de la zone UB.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet

Deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevées d'entre elles avec un minimum de 5 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pour le coefficient d'occupation du sol (COS), se conformer aux indications du Plan d'Aménagement relatives aux normes projetées. Le COS maximum pour le RDC est de 0,8 s'il est affecté au bureau et industrie ou artisanat, 0,5 maximum pour le RDC affectée à l'industrie ou artisanat et 0,5 pour les étages supérieurs affectés au bureau.

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

Elle est de 10 m au maximum pour l'industrie et l'artisanat.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modification de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce, conformément à la réglementation en vigueur :

- En ce qui concerne les saillies sur la voie publique, se conformer au règlement de voirie,
- Les lots non construits doivent obligatoirement être clôturés avec des clôtures de 2 m de hauteur au maximum, constituées d'un sur haut de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un claustra.
Toute confection de clôture avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
Dans le cas où cette condition ne serait pas respectée, le projet devra être rectifié tant en occupation au sol qu'en utilisation foncière.
- Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur 5,00 mètres
 - Largeur 2,30 mètres
 - Dégagement 5,00 mètres

Le nombre d'emplacements doit être :

- 1 place pour 10 emplois pour les établissements de 3^{ème} catégorie,
- 1 place pour 20 emplois pour les établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.

Par ailleurs doit être prévu l'espace nécessaire pour le stationnement de tout véhicule nécessaire au fonctionnement de l'entreprise et ce à raison d'une place par 75 m² de plancher bureaux 30 % des emplacements doivent être directement accessibles à partir de la voie publique.

ARTICLE 13 : Espace libres et plantations :Néant**ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le CUF maximum est fixé à 1 pour les constructions à usage exclusif d'industrie ou artisanat, et à 2 au maximum dans le cas d'un usage mixte (bureaux et industrie).

ZONE IB**CARACTERE DE LA ZONE**

Zone industrielle d'activité, de services et de bureaux.

ARTICLE 1 à 14 :

Même règlement que la zone I pour les R.D.C.

Même règlement que la zone B pour les étages.

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

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

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) sera fixé par le cahier des charges du lotissement.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

La hauteur maximale des constructions est de vingt-huit (28) mètres (rez-de-chaussée et six étages :R+6). Toutefois, des dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre l'augmentation de la hauteur indiquée et ce, dans le respect des données se rapportant au secteur C.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est de 3.0. Toutefois, des dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre l'augmentation du coefficient d'utilisation foncière indiqué et ce, dans le respect des données se rapportant au secteur C.

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

CHAPITRE VII

ZONE DE MONTPLAISIR

ZONE H

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine très dense d'habitat collectif continu ou isolé.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1. - : Types d'activités interdites .

Sont interdits :

Les constructions à usage de bureaux

1. L'implantation et l'extension des établissements de 1ère 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
2. Les constructions à usage exclusif de dépôts
3. L'ouverture et l'exploitation des caractères
4. Les affouillements sans rapport avec les travaux de constructions à l'exclusion des travaux d'intérêt public. L'exclusion des travaux d'intérêt public
5. La transformation des logements existants en locaux pour autres usages et soumis à la législation particulière et arrêté d'autorisation du Ministère chargé de l'Habitat
6. Les ateliers de tournage et de montage mécanique
7. Les stations de service
8. Les activités commerciales de représentation de matériel d'automobiles et mécanique agricole et industrielle dans des locaux ayant une superficie supérieure à 200 m² et des matériaux de constructions dans des locaux ayant une superficie supérieure à 100 m².

Ces locaux seront exclusivement utilisés pour l'exposition ; aucune aire de stockage ne peut être autorisée aucune activité de production n'est autorisée.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous condition.

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

1. Les ateliers destinés à la réparation de véhicules automobiles à condition que leur superficie ait au minimum 100 m² et n'excède pas 500 m² que leurs activités s'exercent en totalité à l'intérieur de locaux couverts. Des garanties et engagements fermes seront exigés afin que leurs activités ne débordent en aucun cas sur le domaine public. La production des pièces mécaniques dans ces ateliers est interdite.
L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation de la Municipalité qui se réserve le droit de refuser cette autorisation dans tous les locaux jugés nuisant à la circulation générale, ou voisinage direct.
2. Les locaux pour activités artisanales à conditions qu'ils respectent les normes relatives à la protection de l'environnement, d'être compatibles avec le voisinage direct, et de ne pas déborder en aucune manière sur le domaine public pour l'exercice de ces activités.
3. Les constructions destinées à des activités hôtelières et touristique à condition qu'elles respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement et d'être compatibles avec le voisinage direct. L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation qui se réservent le droit de refuser l'autorisation sur tout terrain jugé contraignant et nuisant à la circulation générale.
4. Les grandes surfaces commerciales à condition qu'elles respectent les normes relatives au stationnement et que l'accès à ces grandes surfaces commerciale soit agréé par les services techniques muni peaux spécialisés en matière de circulation.

5. Les restaurants et les cafés toutes catégories à condition qu'ils respectent les normes de stationnement.

Des retraits supplémentaires peuvent être exigés par les services techniques municipaux spécialisés en circulation.

ARTICLE 3 . - : Accès et voirie.

1. Accès

- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Pour toute nouvelle construction, l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé, des largeurs d'emprise ou de chaussées, des détails de constructions de la chaussée ou des ouvrages annexés, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains.

ARTICLE 4 - : Desserte par les réseaux.

1. Eau potable

- Toute alimentation en eau potable à partir de puits d'eau particulier est interdite lorsque le réseau existe : les cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

2. Assainissement

3. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les recalibrages des réseaux nécessités par les besoins des nouvelles constructions seront pris en charge par les promoteurs de ces constructions.

3 . Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles.

Les lots à créer et les morcellements ne peuvent recevoir des contractions s'ils n'ont pas au minimum une superficie de 250 m², et un front sur rue minimum de 10m. Les terrains de forme et dimension ne répondant pas aux normes citées ci-dessus devront faire l'objet de normalisation, incorporation afin de les rendre constructibles,

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux Emprises d'ouvrages publics,

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait conformément aux indications du plan d'aménagement.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

- a) Les nouvelles constructions peuvent être implantées contigües ou mitoyennes aux limites latérales des propriétés ou en retrait, ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4m.
- b) Sur les limites arrières les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait tel que indiqué sur le plan d'aménagement en l'absence d'indication du retrait sur le plan, celui doit être au moins égal à la demie hauteur de la construction.

- c) Des plans d'ilots peuvent être agréés, suite à la demande de la Municipalité auprès des propriétaires dans l'ilot, élaborés par les services techniques de la Municipalité ; ces plans d'ilots seront approuvés par arrêté municipal avec cahier des charges, plan masse, implantation et épannelage ; ces arrêtés d'approbation doivent être visés par le Ministre chargé de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation a cet effet.

La distance minimum entre les façades de deux immeubles situés sur un même lot est égale à la hauteur du plus haut sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (cos).

- Pour le coefficient d'occupation du sol (cos) se conformer aux masses projetées au plan d'Aménagement.
- En l'absence d'indication de masse le COS maximum est de 0,5.

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale est fixée à 25 m sur les avenues khairedine Pacha et Mohamed V et à 19 mètres sur les autres rues.

Cette hauteur ne peut faire l'objet de dérogation que dans le cas le plan d'ilots tels que définis dans les paragraphes (c) de l'article 7 du présent règlement et après autorisation des services compétents en matière de lutte contre les incendies.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

- En ce qui concerne les saillies sur la voie publique, se conformer au règlement de voirie.
- Les lots non construits doivent obligatoirement être clôturés avec des clôtures de 2m de hauteur au maximum, constituées d'un mur haut de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un claustra.
- Toute confection de clôtures avec les matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas où cette condition ne serait pas respectée, le projet devra être rectifié tant en occupation au sol qu'en utilisation foncière.

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur = Cinq mètres (5m)
- Largeur = Deux mètres 30 cm (2m30)

Les dégagements ne peuvent avoir moins de 2,5m de large les normes indiquées ci-après sont les normes minimales qui pourraient être dépassées en cas de besoin par des services techniques municipaux en matière de circulation.

- Pour les constructions à usage
 - D'habitation, le nombre minimal d'emplacement doit être de :
 - 1Place sur les logements le plus de 150 m²
 - 1,5 place pour les logements de plus de 150 m²
 - Pour les établissements commerciaux et de bureaux le nombre d'emplacements doit être de :
 - 1 place pour 25m² de surface de vente
 - 1 place pour 75m² de surface de bureaux.

Ce chiffre s'applique quel que soit la nature du commerce.

Aucun commerce ne peut être autorisé dans le cadre des transformations d'usage des locaux s'il n'existe d'emplacements de stationnement accessibles à partir de la voie publique, soit devant le bâtiment, soit sur les espaces libres en partie arrière de la parcelle.

Les emplacements en sous-sol ne peuvent en aucun cas être comptabilisés à titre d'emplacements pour clientèle commerciale.

Dans le cas où l'accès aux emplacements sur cour ne peut s'effectuer de façon satisfaisante, et risque de provoquer une gêne pour la circulation sur la voie publique, l'administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment dans les propositions de l'espace nécessaire à la création du nombre des places de stationnement ou, dans le cas échéant, à imposer une réduction du programme de construction.

- Pour les Hôtels : Le nombre minimal d'emplacements doit être de :
 - . 0,25 place par chambre d'Hôtel
 - . 1 place par appartement pour les apparts Hôtels.

Les commerces, les bureaux, ainsi que les salles de spectacles qui sont incorporés dans les constructions à usage d'hôtel ne peuvent être autorisés qu'à condition que les emplacements de stationnement qui leurs sont nécessaires, et ce par application des normes qui leur correspondent, soient réservés.

L'Administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment de l'Hôtel dans les proportions de l'espace nécessaire à la création d'un nombre de place de stationnement directement accessibles à partir de la voie publique au rez-de-chaussée.

- les restaurants et locaux assimilés, le nombre minimal d'emplacement doit être :
 - 1 place par 10m² de salle de restauration.
- Pour les salles de spectacles, le nombre d'emplacements doit être :
 - 1 place pour 20 places de spectacle
 - 1 place pour 20 places pour les stades de compétition
 - 1 place pour 10 places pour les stades d'entraînement.
- Pour les cliniques et les établissements sanitaires assimilés, le nombre minimal d'emplacements doit être
 - 1 place pour 4 lits pour les cliniques.
 - 1 place pour 10 lits pour les hôpitaux.
- Pour les établissements d'enseignement, le nombre minimal d'emplacements doit être :
 - 1 place par salle de classe pour les établissements d'enseignement primaire.
 - 2 places par salle de classe pour les établissements d'enseignements secondaire.
- Pour les emplacements de culte.
 - Une Mosquée : 1 place par 30m² de salle de prière
 - Une salle de prière : 1 place par 50m² de surface couverte.

ARTICLE 13 : Espace libres et plantations.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacés par les plantations équivalentes.
- Les parties de terrains non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF est fixé à 3,5 au maximum.

ZONE HB**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine très dense de services de bureaux, d'activités et d'habitat collectif continu ou isolé.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 : Types d'activités interdites.**

Sont interdits :

1. L'implantation et l'extension des établissements de 1^{ère} 2^{ème} catégorie,
2. Les constructions à usage exclusif de dépôts,
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
4. Les affouillements sans rapport avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public,
5. La transformation des logements existants en locaux pour autres usages soumise à la législation particulière et d'arrêté d'autorisation du Ministère chargé de l'Habitat,
6. Les ateliers de tournage et de montage mécanique,
7. Les activités commerciales de représentation de matériel mécanique que automobile, agricole et dérivés dans les locaux ayant une superficie supérieure à 200 m² et des matériaux de constructions dans des locaux ayant une superficie supérieure à 100 m².

Ces locaux seront exclusivement utilisés pour l'exposition ; aucune aire de stockage ne peut être autorisée.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous condition.

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

1. Les ateliers destinés à la réparation de véhicules automobiles à condition que leurs superficie ait au minimum 100 m² et n'excède pas 500 m², et que leurs activités s'exercent en totalité à l'intérieur de locaux couverts. Des garanties et engagements fermes. Seront exigés afin que leurs activités ne débordent en aucun cas sur le domaine public.
L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation de la Municipalité, qui se réserve le droit de refuser cette autorisation dans tous les locaux jugés nuisant à la circulation générale, ou au voisinage direct.
2. Les locaux pour activités artisanales à conditions qu'ils respectent les normes relatives à la protection de l'environnement, et d'être compatibles avec le voisinage direct et de ne pas déborder en aucune manière sur le domaine public pour l'exercice de ces activités.
3. Les constructions à usage exclusif de bureaux à condition qu'ils respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement.
4. Les constructions destinées à des activités hôtelières et touristique à condition qu'elles respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement, et d'être compatibles avec le voisinage direct. L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation des services techniques Municipaux spécialisés en matière de circulation qui se réservent le droit de refuser l'autorisation sur tout terrain jugé contraignant et nuisant à la circulation générale, ou l'imposer une réduction programme proposé..
5. Les grandes surfaces commerciales à condition qu'elles respectent les normes relatives au stationnement et que l'accès à ces grandes surfaces commerciale soit agréé par les services techniques municipaux spécialisées en matière de circulation.
6. Les restaurants et les cafés toutes catégorie à condition qu'ils respectent les normes de stationnement.
Des retraits supplémentaires peuvent être exigés par les services techniques municipaux spécialisés en circulation.

7. Les établissements classés de 3^{ème} catégorie à condition qu'ils ne présentent aucun risque de pollution de tout genre et de gêne au voisinage immédiat. L'implantation de ces établissements reste tributaire de l'autorisation des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation, d'environnement et d'hygiène.
8. Les stations de services à condition de se conforme aux dispositions suivantes :
 - a) Les stations de service sont interdites en bordures des voies dont la largeur est inférieure à 15 mètres, et aux carrefours
 - b) Elles ne peuvent si situer à moins de 200m les unes des autres sur une même voie.
 - c) Elles ne pourront en aucun cas être édifiées sous les espaces immédiats d'immeubles collectifs.
 - d) Les surfaces minimales des terrains, dans les quels pourra être autorisé unilatéralement l'aménagement des installations sont ainsi fixées :
 - 1.000 m² s'il s'agit d'un kiosque dont l'activité se limite à la distribution de carburant.
 - 1.500 m² s'il s'agit d'une station de distribution comportant une installation de lavage et graissage à un seul pont.
 - 2.000 m² dans le cas d'une station à deux points.

Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de distribution, et de 50m pour les stations de service. La profondeur ne sera pas inférieure à 25 mètres.

ARTICLE 3 . - : Accès et voirie.

1. Accès

- Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minium de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

Pour toute nouvelle construction l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé, des largeurs d'emprise de chaussées, des détails de constructions de la chaussée ou des ouvrages annexés, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux.

1. Eau potable

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou point d'eau particulier est interdite lorsque le réseau existe : les cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les recalibrages des réseaux nécessités par les besoins des nouvelles constructions seront pris en charge par les promoteurs de ces constructions.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles.

Les lots à créer et les morcellements ne peuvent recevoir des constructions s'ils n'ont pas au minimum une superficie de 250 m², et un font sur rue minimum de 10m. Les terrains de forme et

dimension ne répondant pas aux normes citées ci-dessus devront faire l'objet de normalisation, incorporation afin de les rendre constructibles.

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

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, et ce conformément aux indications du plan d'aménagement.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

- a) Les nouvelles constructions peuvent être implantées contigües ou mitoyennes aux limites latérales des propriétés, ou en retrait, ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4m.
- b) Sur les limites arrières les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait tel que indiqué sur le plan d'aménagement en l'absence d'indication du retrait sur le plan, celui doit être au moins égal à la demie hauteur de la construction.
- c) Sur les parcelles d'angles, les constructions peuvent être édifiées au bande continue de 13 mètres au maximum sur rues en alignement ou en retrait par rapport aux rues et aux autres limites séparatives en respectant les règles définies au paragraphe (b) du présent article.
- d) Des plans d'ilots peuvent être agréés, suite à la demande de la Municipalité auprès des propriétaires dans l'ilot, ou élaborés par les services techniques de la Municipalité ; ces plans d'ilots seront approuvés par arrêté municipal avec cahier des charges, plan masse, implantation et épannelage ; ces arrêtés d'approbation doivent être visés par le Ministre chargé de l'Urbanisme.
- e) Toutefois, pour les terrains de plus de 2.500 m² de superficie ayant un petit cote de 50ml au moins, ainsi que pour les ilots appartenant au même propriétaire il est laissé la possibilité aux propriétaires de soumettre, à la Commission Régionale des Autorisations de bâtir, des esquisses ou avant-projets dont l'implantation des bâtiments et l'épannelage pourront dépasser les normes précitées sans être en contradiction avec l'orientation indiquée au Plan d'Aménagement, et respectant les droits des tiers voisins, propriétaires de terrains immatriculés.

Les constructions projetées sont toutefois conformes au COS et au CUF règlementaires.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet.

La distance minimum entre les façades de deux immeubles situés sur un même lot est égal à la hauteur Plus haut pour les immeubles à usage mixte (d'habitat et bureaux), et aux 3/5 de la hauteur du plus haut dans le cas d'immeubles à usage exclusif de bureaux, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Pour le coefficient d'occupation du sol (COS) , se conformer aux indications du plan d'Aménagement relatives aux masse projetées. Pour les ilots traités dans le cadre des spécifications des paragraphes d) et e) de l'article VII le COS maximum est de 0,8 pour le R.D.C. s'il est affecté à un usage autre que l'habitat de 0,5 au maximum pour les R.D.C. affectés à l'habitat, et de 0,5 au maximum pour les étages supérieurs.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale est fixée à 25 m sur les avenues Khairredine Pacha et Mohamed V et à 19 m sur les autres rues. Cette hauteur ne peut faire l'objet de dérogation que dans le cas de plan d'ilots

tels que définis dans le paragraphe (d) de l'article VI du présent règlement et après autorisation des services compétents en matière de lutte contre les incendies ; dans ce cas elle ne peut dépasser la largeur de la rue augmentée des retraits.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modification de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

- En ce qui concerne les saillies sur la voie publique, se conformer au règlement de voirie.
- Les lots non construits doivent obligatoirement être clôturés avec des clôtures de 2m de hauteur au maximum, constituées d'un sur haut de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

ARTICLE 12 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de construction doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans le cas où cette condition ne serait pas respectée, le projet devra être rectifié tant en occupation au sol qu'en utilisation foncière.

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur = Cinq mètres (5m)
- Largeur = Deux mètres 30 cm (2m30)

Les dégagements ne peuvent avoir moins de 2,50m de large.

Les normes indiquées ci-après sont les normes minimales qui pourraient être dépassées en cas de besoin par des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation.

- Pour les constructions à usage :
d'habitation ; le nombre minimal d'emplacements doit être de :
1Place sur les logements de moins 150 m²
1,5 place pour les logements de plus de 150 m²

- De bureaux, le nombre d'emplacements doit être de :
1 place pour 75 m² de plancher hors œuvres.
- Pour les établissements commerciaux et de bureaux le nombre d'emplacements doit être de :
*1 place pour 25m² de surface de vente
*1 place pour 75m² de surface de bureaux.

10% au moins de ces emplacements doivent être accessibles au public.

Ce chiffre s'applique quel que soit la nature du commerce.

Aucun commerce ne peut être autorisé dans le cadre des transformations d'usage des locaux s'il n'existe d'emplacements de stationnement accessibles à partir de la voie publique, soit devant le bâtiment, soit sur les espaces libres en partie arrière de la parcelle.

Les emplacements en sous-sol ne peuvent en aucun cas être comptabilisés à titre d'emplacements pour clientèle commerciale.

Dans le cas où l'accès aux emplacements sur cour ne peut s'effectuer de façon satisfaisante, et risque de provoquer une gêne pour la circulation sur la voie publique, l'administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment dans les propositions de l'espace nécessaire à la création du nombre des places de stationnement ou, dans le cas échéant, à imposer une réduction du programme de construction.

- Pour les Hôtels : Le nombre minimal d'emplacements doit être :
* 0,25 place par chambre d'Hôtel

* 1 place par appartement d'Hôtels

Les commerces, les bureaux ainsi que les salles de spectacles qui sont incorporés dans les constructions à usage d'hôtel ne peuvent être autorisés qu'à condition que les emplacements de stationnement qui leur sont nécessaires, et ce par application des normes qui leur correspondent, soient réservés.

L'Administration compétente est habilitée à exiger le retrait de l'alignement du bâtiment de l'hôtel dans les proportions de l'espace nécessaire à la création d'un nombre de place de stationnement directement accessibles à partir de la voie publique au rez-de-chaussée.

- Pour les restaurants et locaux assimilés, le nombre minimal d'emplacement doit être :
 - *1 place par 10m² de salle de restauration
- Pour les salles de spectacles, le nombre d'emplacement doit être :
 - *1 place pour 20 places de spectacle
 - *1 place pour 20 places pour les stades de compétition
 - *1 place pour 10 places pour les stades d'entraînement.
- Pour les cliniques et les établissements sanitaires assimilés, le nombre minimal d'emplacement doit être :
 - *1 place pour 4 lits pour les cliniques
 - *1 place pour 10 lits pour les hôpitaux.
- Pour les établissements d'enseignement, le nombre minimal d'emplacements doit être :
 - *1 place par salle de classe pour les établissements d'enseignement primaire.
 - *2 places par salle de classe pour les établissements d'enseignement secondaire.
- Pour les équipements de culte.
 - *Une mosquée : 1 place par 30m² de salle de prière
 - *Une salle de prière : 1 place par 50 m² de surface couverte.

ARTICLE 13 : Espace libres et plantations.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les parties de terrains non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière.

Le CUF est fixé à 2 au maximum pour les constructions à usages exclusif de bureaux et à 4 au maximum dans le cas d'un usage mixte, (Habitat et bureaux) si le pourcentage affecté à l'habitat dépasse 60% de la superficie totale du programme, et la desserte des habitations se fait par des cages d'escaliers strictement réservées à cet effet,

Pour les constructions à usage de l'hôtel le CUF maximum, et de trois (3).

Pour les constructions telles que prévues dans les paragraphes (d) et ce de l'article VII du présent règlement, de CUF maximum et de quatre (4).

ZONE E**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones et secteurs destinés à des constructions ou occupations relevant d'une autorité administrative spécifique qui y exerce un droit d'occupation exclusif ou fixe les modalités de gestion de son domaine de son autorité unique, (Administrations Publiques, Equipements Educatifs, Sportifs, Hospitalier ou autres), suivant leur affectation dans le Plan d'Aménagement.

SECTION 1 : L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 : Types d'activités interdites .**

Sont interdits :

1. Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories classées et non classées,
2. Les constructions à usage d'habitation,
3. Les constructions à usage exclusif de dépôts,
4. L'ouverture et l'exploitation des caractères
5. L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions à l'exclusion des travaux d'intérêt publics.

ARTICLE 2 . - : Types d'activités autorisées sous conditions.

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

1. Les constructions à usage d'habitation pour le personnel strictement indispensable à la surveillance et l'entretien des bâtiments.
2. Les logements de fonction.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 à 8. :**

Les zones E sont assujetties aux dispositions particulières concernant les bâtiments civils et doivent faire l'objet des autorisations de lotissement et de permis de bâtir prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (COS).

Le COS Maximum pour les zones d'équipement est fixé à 0,7.

ARTICLE 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximum des constructions est fixée à 19 mètres .

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :Néant :**ARTICLE 12 : Stationnement .**

Les normes applicables à ces constructions sont celles des zones dans lesquelles se situent (HB ou H) ET requièrent l'avis de la Municipalité.

ARTICLE 13 : Espace libres et plantations : Néant.**ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière (CUF) .**

Le CUF maximum est fixé à 3,5.

CHAPITRE VIII

ZONE NORD-OUEST SUD- OUEST DU LAC

Dispositions applicables à toutes les zones

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

SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Sont interdits

- 1.1. La construction dans les zones frappées de servitude non aedificandi au titre: du domaine public maritime, du domaine public routier, du domaine public hydraulique, des zones militaires, des zones aéroportuaires, des lignes électriques (lignes basse, moyenne et haute tension), du réseau GAZ (conduite) du réseau d'alimentation en eau potable du réseau d'assainissement du réseau de télécommunications du réseau de transport de carburants à l'exception de celles nécessitées pour l'exploitation des infrastructures dessus.
- 1.2. La construction dans les terrains situés dans les zones inondables.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.4. Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction, de combustibles solides.
- 1.5. Les dépôts de gravois et produits de fouilles de construction, d'ordures ménagères ou industrielles.
- 1.6. Les établissements industriels classés en première, deuxième et troisième catégorie.
- 1.7. Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances et/ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.
- 1.8. Toute source de lumière qui pourrait constituer une nuisance, une gêne ou un danger pour la sécurité des avions circulant dans les environs de l'aéroport de Tunis Carthage. D'une façon générale toute construction et tout aménagement doit respecter l'ensemble des servitudes aéronautiques de l'aéroport International de Carthage telles que définies par le Ministère du Transport (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports).

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

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

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

- au domaine public maritime,
- au domaine public routier,
- au domaine public hydraulique,
- aux zones militaires,
- aux zones aéroportuaires,
- aux lignes électriques (lignes basse, moyenne et haute tension),
- au réseau GAZ (conduite)
- au réseau d'alimentation en eau potable
- au réseau d'assainissement

- au réseau de télécommunications
- au réseau de transport de carburants
- aux abords des monuments historiques.

Sont autorisées sous condition également:

2.1. Les opérations de lotissement

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

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

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

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

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

2.2. Les opérations d'ensemble

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

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

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

- une salle de conférence de 2500 places et des salles de commission,
- un hôtel 5* de capacité 600 lits,
- un centre commercial et de loisirs,
- un centre culturel et d'exposition.

Les opérations d'ensemble ne sont autorisées que dans les secteurs semi-collectif (HSC), et collectif (HC et TA).

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

- superficie minimale des lots après remembrement : 3 500 m² pour les zones HSC, 4 000 m² pour les zones HC et TA.

ou :

- le lot résultant du remembrement de plusieurs lots est bordé de voirie sur toutes les limites du lot. Dans le cas de remembrement de lots d'affectations différentes, l'exigence pour l'affectation HC sera appliquée, soit une superficie minimum de 4000 m² après remembrement sera exigée.

Adaptation des clauses réglementaires

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

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

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

Droit de jouissance :

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

2.3. La construction en sous-sol

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

2.4. Les décharges publiques

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

3.1. Desserte des immeubles:

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

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

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

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

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

3.2. Voie privée:

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

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

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

3.3. Voies réservées aux piétons et aux pistes cyclables:

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable:

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

4.2. Assainissement des eaux usées:

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

4.3. Evacuation des eaux pluviales:

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

4.4. Alimentation en électricité et gaz :

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

4.5. Raccordement au réseau télécommunication :

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

Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

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

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, cette hauteur peut ne pas être atteinte au vu du respect des

dispositions des autres articles. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

Article 11 : Aspect extérieur

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

11.1. Pour les immeubles semi-collectifs et collectifs:

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

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

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

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

11.2. Prescriptions particulières d'architecture:

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

Article 12 : Typologie et normes de stationnement des véhicules

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

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

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Total
Résidentiel			
pour les logements de moins de 150m ² de SHO	1	0,5	1,5
pour les logements de plus de 150m ² de SHO	1	1	2
Bureaux, services, sièges de sociétés et agences bancaires ou d'assurances			
pour 100 m ² de SHO	1	2	3
Hôtels, Activités d'animation et loisirs, Restaurants et locaux assimilés			
pour 100 m ² de SHO	1	2	3
Commerce			
pour 100 m ² de surface commerciale la surface commerciale = 70 % du SHO	1	2	3

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Total
Equipement public (Administrations publiques) pour 100 m ² de SHO	0,5	0,5	1
Etablissement éducatif (Scolaires et universitaires) Etablissements primaires pour 1 salle de classe	1	Néant	1
établissements secondaires pour 1 salle de classe	2	Néant	2
établissements d'enseignement supérieur pour 100 places d'amphithéâtre	10	10	20
Cliniques et laboratoires pour 100 m ² de SHO	1	1,5	2,5
Hôtels pour 100 m ² de SHO	1	2	3
Salles à usage d'audition, de spectacles et de conférence ou à usage multiple pour 20 places assises	1	10	11

Pour toute construction, telle que hôtel, clinique, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial, un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut être exigé. L'installation des établissements commerciaux est en outre subordonnée à la prévision sur le terrain, des dégagements nécessaires pour que manutention et livraisons puissent se faire sans encombrer la voie publique.

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

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

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

- Soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat;
- Soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement;
- Soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat.

La solution trouvée pour répondre au besoin de l'immeuble en matière de stationnement doit être prescrite (à la conservation foncière) dans le livre foncier de l'immeuble en question.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficier d'une convention d'exploitation.

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2.5 mètres de largeur et 5 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

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

Article 13: Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 1 : Dispositions applicables aux zones d'Habitat «Semi-collectif» (HSC)

I. CARACTERE DE LA ZONE

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

Les logements peuvent avoir un jardin privatif.

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

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

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

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

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Utilisations interdites

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

- toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective,

toute activité commerciale et toute autre activité source de nuisance et de pollution

- (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

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

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

Code HSC habitat semi-collectif :

Type de construction : immeuble composé de logements assemblés par groupes ; possibilité de duplex et demi niveaux R + 2 à R + 3.

- Les lots dont la superficie est égale ou supérieure à 3500 m² peuvent faire l'objet d'opération d'ensemble conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 2 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.
- Les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- l'activité animation exclusivement au rez-de-chaussée des immeubles situés en front du lac, sur les façades donnant directement sur la corniche.

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

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

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1000 m² et un front minimal sur voirie de 20 m pour au moins une façade.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

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

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

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le Coefficient d'utilisation foncière maximum ne peut excéder:

- 1,75 pour les constructions R+3
- 2,2 pour les constructions R+4

Le coefficient d'utilisation foncière est le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, cave et garage dont la moitié du volume est au-dessus du sol et le niveau supérieur du plancher haut est supérieur à 1.20 m par rapport à la cote trottoir. On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures y compris murs et cloisons.

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

CHAPITRE 2 : Dispositions applicables aux zones d'Habitat Collectif (HC)**I. CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

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

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

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

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Utilisations interdites

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

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

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

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

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

Dans le cas où le programme est polyfonctionnel l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit :

- commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logements ;

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

Le programme peut être monofonctionnel en logement, bureaux, services et hôtel uniquement. Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur un seul niveau (Rez-de-chaussée). La mezzanine est considérée comme un niveau.

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

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

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

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

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

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

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le Coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

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

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

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

CHAPITRE 3 : Dispositions applicables aux zones Bureaux/Activités (TA)**I. CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

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

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

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

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL**Article 1 : Utilisations interdites**

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

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

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

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

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

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 : Accès et voiries**

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1200 m² et un front minimal sur voirie de 25 m pour au moins une façade.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

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

- 28 mètres pour les constructions R+6
- 36 mètres pour les constructions R+8

- 44 mètres pour les constructions R+10

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

La mezzanine est considérée comme un niveau.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le Coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

- 3 pour les constructions R+6
- 3,8 pour les constructions R+8
- 5 pour les constructions R+10

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

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

CHAPITRE 4 : Dispositions applicables à la zone Palais des congrès

I. CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la parcelle D-07 du secteur D, d'une surface d'environ neuf (9) hectares. Elle est destinée principalement à recevoir un grand équipement de type palais des congrès, comportant une salle de conférence de 2500 places et des salles de commission, un hôtel 5* de capacité 600 lits, un centre commercial et de loisirs et un centre culturel et d'exposition. Le projet sera conçu sous la forme d'une opération d'ensemble spécifique.

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Utilisations interdites

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

- toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation du lot,
- les constructions à usage d'habitation individuelle, collectives ou semi-collectives.
- le changement de vocation de la parcelle,
- les activités susceptibles de constituer une gêne pour les voisins et de la tranquillité publique.

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 2 et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 : Accès et voiries**

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3 et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4 et aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Il s'agit d'une opération d'ensemble sur une parcelle d'une superficie de neuf (9) hectares environ.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

Les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et au cahier des charges de l'opération d'ensemble.

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

Les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés « Plan de masse » et aux cahiers des charges de l'opération d'ensemble.

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

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

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Conformément aux dispositions particulières du cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Pour la parcelle du palais des congrès, le coefficient d'utilisation foncière est celui fixé par le cahier des charges de l'opération d'ensemble.

Le CUF moyen ne devra pas excéder 1.2.

CHAPITRE 5 : Dispositions applicables à la galerie commerciale**I. CARACTERE DE LA ZONE**

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

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL**Article 1 : Utilisations interdites**

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

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

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

Conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 2 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 : Accès et voiries**

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 10 000 m² et un front minimal sur voirie de 50 m pour au moins une façade.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

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

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) sera fixé par le cahier des charges du lotissement.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

La hauteur maximale des constructions est de vingt-huit (28) mètres (rez-de-chaussée et six étages :R+6). Toutefois, des dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre l'augmentation de la hauteur indiquée et ce, dans le respect des données se rapportant au secteur C.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est de 3.0. Toutefois, des dispositions particulières du cahier des charges du lotissement pourront permettre l'augmentation du coefficient d'utilisation foncière indiqué et ce, dans le respect des données se rapportant au secteur C.

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

CHAPITRE 6 : Dispositions applicables aux Equipements publics (EP)**I. CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

Les équipements publics sont gérés directement ou indirectement par les services de l'Etat ou des collectivités régionales ou locales sur crédit de fonctionnement public. Ils sont soumis au cahier des charges du lotissement où ils sont situés.

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Utilisations interdites

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

- toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- toute activité commerciale source de nuisance et de pollution (garages, ateliers de réparation de véhicules, etc....)
- les constructions à usage autre que celui affecté au lot.

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

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

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

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 600 m² et un front minimal sur voirie de 20 m pour au moins une façade.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

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

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

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

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximal applicable à l'équipement public est de 0,6.

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

Article 10 : Hautmaximale de constructions

La hauteur maximale des constructions est conforme à celle fixée par le cahier des charges du lotissement où l'équipement est édifié.

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

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

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

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

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

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

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

CHAPITRE 7 : Dispositions applicables aux zones Activités et Loisirs (AL)**I. CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL**Article 1 : Utilisations interdites**

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

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

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

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

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

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 600 m² et un front minimal sur voirie de 15 m pour au moins une façade.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

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

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

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est de 1.5.

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

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

CHAPITRE 8 : Dispositions applicables aux Hôtels (H)**I. CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des emplacements réservés aux hôtels.

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

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL**Article 1 : Utilisations interdites**

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

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

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

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

- les hôtels,
- les constructions à usage récréatif d'animation et de loisirs,
- Les commerces (au RDC),

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2000 m² et un front minimal sur voirie de 30 m pour au moins une façade.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

Il peut être autorisé que le sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public. Des pans coupés peuvent être exigés.

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

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

Le Plan de masses définit :

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

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

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

La mezzanine est considérée comme un étage.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est de 5.00.

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

CHAPITRE 9 : Dispositions applicables aux Parkings à étages (P.ét)**I. CARACTERE DE LA ZONE**

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

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

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL**Article 1 : Utilisations interdites**

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

- toutes activités qui ne soient pas compatibles avec la nature de la vocation des lots,
- les constructions à usage autres que celui affecté au lot.

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

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

- la construction de parkings à étages

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

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

La mezzanine est comptabilisée comme un niveau (étage).

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 : Accès et voiries**

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2300 m² et un front minimal sur voirie de 35 m pour au moins une façade.

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

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

Le plan de masse définit:

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

La hauteur maximale des constructions est de vingt-quatre (24) mètres. Pour répondre aux besoins en matière de stationnement, le cahier des charges du lotissement peut prévoir une hauteur supérieure à 24 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Article 12 : Stationnement

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est de 4.00. Pour répondre aux besoins en matière de stationnement, le cahier des charges du lotissement peut prévoir un coefficient d'utilisation foncière supérieur à 4.

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

CHAPITRE 10 : Dispositions applicables aux zones Espaces verts (EV)

I. CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Ces espaces feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

II. SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Utilisations interdites

Outre les dispositions arrêtées à l'article 1 Titre II, sont interdites sont également interdites toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics.

Article 2 : Utilisations autorisées sous conditions

Outre les dispositions arrêtées à l'article 2 Titre II, sont autorisées pour les espaces verts publics, aménagés en parcs, jardins, squares et ouverts en permanence ou périodiquement au public :

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

III. SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Sans objet.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

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

Pour les espaces verts tels que jardins publics et squares, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé 0,01 et sans objet pour les espaces verts de protection des voiries et des zones non aedificandi.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

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

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5,00 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafonds plus importante.

Article 11 : Aspect extérieur

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

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

Article 12 : Stationnement

Conformément au plan d'aménagement paysager.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Sera défini par le plan d'aménagement paysager.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Pour les espaces verts tels que jardins publics et squares, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé 0,01 et sans objet pour les espaces verts de protection des voiries et des zones non aedificandi.

CHAPITRE IX

ZONE DU PARC D'ANIMATION DES BERGES DU LAC NORD DE TUNIS**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une partie de la zone III de la zone Nord-Est des berges du lac de Tunis, dénommée « le parc d'animation », située entre les lotissements « El Khalij » et « Les jardins du lac » d'une part et d'autre part entre la route nationale (RN 9) et le lac. Cette zone sera aménagée en parc d'animation.

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

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

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

- la création d'espaces verts équipés (UVb) destinés en particulier:
 - à la promenade d'agrément,
 - à l'équitation,
 - à la pratique des sports de santé,
 - à la construction de clubs de sports et de leurs dépendances
- la création d'espaces d'animation et de loisirs le long de la corniche destinés à la restauration, à l'exposition, à l'animation culturelle et à l'animation touristique en continuité avec les lotissements existants.
- la création d'espaces destinés à l'activité résidentielle en dehors des zones de nuisances. L'activité résidentielle projetée sur les terrains faisant partie du périmètre communal de Tunis se limitera à 5% de la surface totale du parc. Elle sera soumise aux dispositions de la zone UAa1 et l'avis de l'OACA.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones du parc d'animation des berges du lac nord de Tunis.

Les lotissements antérieurs au présent règlement :

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

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

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**ARTICLE 1 - TYPES D'ACTIVITES INTERDITES:**

Il est interdit de construire en dehors des zones prévues pour la construction par le présent plan d'aménagement de détail.

Sont également interdits :

- Les grandes surfaces commerciales telles que définies par l'article 5(bis) du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme ;

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

ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

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

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

- Au domaine public maritime (Les berges du canal Khairreddine, de l'ancien canal de la goulette et du lac nord de Tunis) ;
- Au domaine public hydraulique ;
- Au domaine public routier (RN9, RR23 et RR33E2) ;
- A l'aéroport de Tunis Carthage (servitudes aéronautiques de dégagement, servitudes aéronautiques de balisage et servitudes de nuisances acoustiques) ;
- Aux lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
- Aux conduites de gaz ;
- Aux conduites de transport d'hydrocarbures (conduite de la SOTRAPIL Bizerte – Rades et Rades – Aéroport de Tunis Carthage) ;
- Aux adductions d'eau potable ;
- Aux réseaux d'assainissement.

Sont autorisées sous conditions également :

2.1- Les opérations de lotissement :

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

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

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

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

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

2.2- Les décharges publiques :

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES :

3.1- Desserte des immeubles :

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

Sauf indication portée au plan d'aménagement de détail, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

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

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

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 10 mètres ; elles ne doivent pas desservir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres. La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

Les voies véhiculaires à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun (les normes peuvent être modifiées pour permettre l'aménagement d'une ou deux bandes de stationnement).

3.2- Routes classées

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

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

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

a. - Voies privées

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

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

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 mètres au dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 mètres au dessus des voies piétonnes.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1- Branchement au réseau d'eau potable :

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

4.2- Raccordement au réseau d'assainissement :

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

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

4.3- Branchement au réseau d'eaux pluviales :

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

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

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

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

4.5- Branchement au réseau téléphonique :

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

ARTICLE 5 - SURFACES ET FORMES DES PARCELLES :

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

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

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement.

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

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS :

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

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

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

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

La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public maritime est en général de 25 mètres à partir de la limite de celui-ci. Toutefois, et au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front de mer, cette distance pourrait être réduite par décret conformément aux dispositions de l'article 25 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005 – 71 du 4 août 2005.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES :

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers.

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

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

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT :

En l'absence de prescriptions particulières prévues au niveau des projets de lotissements approuvés, plusieurs constructions indépendantes les unes des autres peuvent être autorisées sur un même lot à condition que soient respectés :

- La vocation du lot
- Le COS et le CUF
- Une distance minimale entre les masses des constructions égale au 3/5^{ème} de la hauteur de la plus haute d'entre elles.

ARTICLE 9 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

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

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable.

Toutefois, cette hauteur peut ne pas être atteinte au vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7, 9 et 14.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR :

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

11.1. Pour l'habitat individuel,

Il conviendra :

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

11.3. Prescriptions particulières d'architecture ordonnancée :

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

ARTICLE 12 : TYPOLOGIE ET NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

Les projets de constructions situées dans les lotissements approuvés et antérieurs au présent règlement devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conforme aux ratios minima mentionnés au niveau des cahiers des charges de ces lotissements.

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation : <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements de moins de 150 m² SHO - pour les logements de plus de 150 m² SHO 	1 1,5	Néant Néant	Néant Néant	1 1,5
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces et locaux annexes: <ul style="list-style-type: none"> - pour 100 de m² de plancher SHO 	1	2	3	6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants et locaux annexes : <ul style="list-style-type: none"> - Pour 10 m² de plancher SHO : 	0,5	0,5	1	2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureaux et équipements socio-collectifs : <ul style="list-style-type: none"> - Pour 100 m² de plancher SHO 	1	1	2	4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ siège de banque ou d'assurance : <ul style="list-style-type: none"> - Pour 100 m² de plancher SHO : 	1	1	2	4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siège d'administration publique : <ul style="list-style-type: none"> - Pour 100 m² de plancher SHO : 	1	1	2	4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hôpitaux et cliniques : <ul style="list-style-type: none"> - Pour 100 m² de plancher SHO 	0,5	1,5	Néant	2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salles de sport stades et salles de spectacles : <ul style="list-style-type: none"> - Pour 100 places assises 	Néant	10	Néant	10
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissements scolaires et universitaires : <ul style="list-style-type: none"> - Primaire et préscolaire par salle de classe - Secondaire par salle de classe - Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre 	1 2 5	Néant Néant 5	Néant Néant Néant	1 2 10
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissements hôteliers pour 100m² de plancher SHO : 	0,5	1	1,5	3
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100m² de plancher SHO : 	2	1	Néant	3

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

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

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

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

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

- Soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat ;
- Soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement ;
- Soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficier d'une convention d'exploitation.

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

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

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

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

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

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

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.) :

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

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, ce coefficient peut ne pas être atteint en vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7, 9 et 10.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I - ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1

Caractère de la zone :

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

Les zones UAa1 sont situées dans la zone III dite le parc d'animation (sur les terrains faisant partie du périmètre communal de Tunis).

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

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

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

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voiries :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement doit avoir une surface minimale de 460 m² et un front façade de 18 mètres au minimum pour les constructions de type individuel isolé.

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

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

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, est également applicable aux zones UAa1 la disposition suivante :

- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet : Sans objet.**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder trente cinq pour cent (35 %) de la superficie du lot. Au cas où la construction comprend au rez-de-chaussée un patio à ciel ouvert, c'est à dire une cour sans toiture, la superficie du patio sera comptabilisée à raison du tiers dans le calcul du C.O.S.

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

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

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

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

La hauteur des constructions situées dans la zone dite Parc d'animation est soumise à l'avis de l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA).

Article 11 - Aspect extérieur :

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

11.1. Matériaux de construction et éléments de parements.

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

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

11.2. Couleur de la maçonnerie.

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

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

11.3. Masse de la construction.

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

Aucun garage, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier.

→ Les escaliers extérieurs sont interdits.

→ Les escaliers pour accéder à la terrasse sont interdits.

→ Les canalisations apparentes sont interdites.

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

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

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

11.4. Clôtures.

→ Clôture à la limite de la voie publique.

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

* surmonté éventuellement d'un ouvrage à claire-voie, en ferronnerie, en boiserie ou en maçonnerie le tout ne dépassant pas deux mètres (2 m) et ne devant pas faire saillie sur le trottoir.

* habillé d'une haie vive (bougainvillier, Hibiscus, jasmin, etc. ...)

→ Clôture sur les limites séparatives des lots.

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

hauteur unique	:	deux mètres (2 m) par rapport à la cote trottoir.
technique de construction	:	maçonnerie enduite
peinture	:	couleur blanche

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot.

CHAPITRE II - ZONE TOURISTIQUE MIXTE: UTm1

Caractère de la zone :

C'est une zone affectée à l'animation, aux loisirs, aux activités hôtelières et touristiques.

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

Cette zone comprend les lots UTm1: Animations et loisirs

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Types d'activités interdites :

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'animation, de sport et de loisirs et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel avec des prestations de restauration et d'hôtellerie.
- les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie :

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructibles les lots UTm1, doivent avoir une surface minimale de 1500 m² et un front de façade sur voie publique de trente mètres (30 m) au minimum.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 6.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 7.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 8.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder :

- 0,15 : pour les Animations et loisirs (UTm1) ;

Article 10 : Hauteur maximale de la construction :

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 10.
Toutefois, la hauteur maximale ne peut excéder 6 m (RDC).

Article 11 : Aspect extérieur des constructions :

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11.

Article 12 : Stationnement :

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 13.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 0,15 .

CHAPITRE III - LES PARCS DE STATIONNEMENT : PS1**Caractère de la zone :**

Il s'agit des emplacements réservés au stationnement : Parkings de surface privés ou publics (PS1).
Les parcs de stationnement sont soumis aux cahiers des charges des lotissements où ils sont situés.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**Article 1 - Type d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec le stationnement.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les parkings de surface, les activités de services liées au stationnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**Article 3 - Accès et voirie :**

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

Article 4 - Desserte par les réseaux :

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

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2500 m² et un front de parcelle sur voie publique égal à trente cinq (35) mètres.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait, conformément au cahier des charges du lotissement.

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités.

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

Toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait fixés par le cahier des charges du lotissement.

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

Sans objet

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

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour les lots affectés au stationnement (PS1) dans les lotissements approuvés est fixé par leur cahier des charges.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions : Sans objet (PS1 : parking de surface)

Article 11 - Aspect extérieur :

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

Article 12 - Stationnement :

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

Article 13 - Espaces libres et plantations :

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

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière (CUF) : Sans objet (PS1 : parking de surface)

CHAPITRE XII - ZONES VERTES AMENAGEES : UVa**Caractère de la zone :**

Les zones UVa se présentent sous deux formes :

- UVa1 : Espaces verts publics, aménagés et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Ces espaces seront aménagés selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant comprendre des installations appropriés pour les loisirs et les jeux.
- UVa2 : Bandes vertes de protection des voiries et des zones non aedificandi (ZNA). Ces espaces seront aménagés en bandes de protection et d'agrément.

Ces espaces feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

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

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

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés pour les espaces verts (UVa1) :

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**Article 3 - Accès et Voiries :**

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux :

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

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

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

Article 5 - Surface et front des parcelles : Sans objet.

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

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

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

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

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

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

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Pour les espaces verts (UVa1) jardins publics et squares, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé 0,1 et sans objet pour les espaces (UVa2).

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

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

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

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 mètre. ;

Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives.

Article 12 - Stationnement :

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

Article 13 - Espaces libres et plantations :

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

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Pour les espaces verts (UVa1) jardins publics et squares, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé 0,1 et sans objet pour les espaces (UVa2).

Zone UVb

Caractère de la zone

Les zones d'espaces verts équipés (UVb) sont destinées en particulier à la promenade d'agrément, l'équitation, la pratique des sports de santé et la construction de clubs de sports et de leurs dépendances.

SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites :

Outre les dispositions applicables à toutes les zones arrêtées article 1 Titre II, sont également interdites:

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère d'un parc d'animation

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

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

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

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie :

Autorisés conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

Autorisés conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Les parcelles destinées à l'animation, à l'hébergement et aux loisirs doivent être de formes régulières ; la surface minimale est de : 600 m² avec un front de lot minimum de 20 m.

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

Toute construction doit observer une distance de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie de liaison du lotissement El Khalij à la voie RR33E2.

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

Un retrait de 6 mètres devra être observé par rapport aux limites séparatives des parcelles.

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

La construction sur une même parcelle de deux ou plusieurs bâtiments est autorisée à condition de respecter une distance entre les corps de bâtiments au moins égale à la moitié de leurs hauteurs cumulées.

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

Le coefficient d'occupation du sol des activités projetées dans le cadre de l'aménagement du parc sera de **0,15**.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale est fixée à 6 m mesurés à l'acrotère à partir de la cote du terrain naturel. Toutefois, l'étude spécifique de la zone peut proposer d'autres hauteurs en fonction des activités projetées.

La construction dans la zone du futur parc d'animation est soumise à l'avis de l'OACA (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports) en ce qui concerne la hauteur et le type de balisage.

Article 11 : Aspect extérieur :

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

Article 12 : Stationnement :

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12 et aux dispositions du plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Conformément au titre II dispositions applicables à toutes les zones, article 13.

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

Le coefficient d'utilisation foncière des activités projetées dans le cadre de l'aménagement du parc sera de 0,15.

CHAPITRE X ZONES A REGLEMENTATIONS PARTICULIERES:

UPAD

Il s'agit de zones ayant fait l'objet de périmètres d'intervention foncière au profit d'opérateurs publics et qui sont soumises à des plans d'aménagement de détail.

On distingue cinq zones :

LA ZONE UPAD 1 :

Il s'agit des **Jardins de Tunis** ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail instauré au profit de l'Agence Foncière d'Habitation (A.F.H) approuvé par le décret n° 2015 - 1076 du 03-08-2015.

LA ZONE UPAD 2 :

Il s'agit des Jardins **d'El Manzah I** ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail instauré au profit de l'Agence Foncière d'Habitation (A.F.H) approuvé par l'arrêté du gouverneur de Tunis en date du 05-04-2006.

LA ZONE UPAD 3 :

Il s'agit des **Berges du Lac Sud** soumise à un plan d'aménagement de détail conformément à la législation en vigueur

LA ZONE UPAD 4 :

Il s'agit de la zone dite « **Mohamed V** » ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé par le décret n° 76/895 du 01/10/1976.

CHAPITRE XI

ZONES FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE:

UPa

Il s'agit de zones ayant fait l'objet d'opérations de lotissements urbains approuvés.
On distingue deux zones :

LA ZONE UPa1 :

Il s'agit de la zone dite « El khalij » ayant fait l'objet d'un lotissement composé de trois parties A, B et C. Les parties **A** et **B** ont été approuvées par l'arrêté no 6 /92 en date du 7 avril 1992. Puis la partie **C** qui a été approuvée par l'arrêté no 7/93 en date du 15 septembre 1993.

La zone est soumise aux dispositions règlementaires du lotissement en question. Elle est destinée d'accueillir de l'habitat individuel, des bureaux, des commerces, des services, des activités d'animation et de loisir et des équipements sportifs. Elle couvre une superficie d'environ 150 hectares.

La limite des surfaces des planchers ne dépassera pas dans cette zone 70 % de sa surface globale. Cette zone a été urbanisée et équipée en fonction du programme de l'urbanisation projetée, toute modification totale ou partielle du lotissement devra être précédée par la réévaluation de ses besoins en matière des réseaux d'infrastructures, de stationnement, de transport, et d'équipements publics.

LA ZONE UPa2:

Il s'agit de la zone du **CENTRE URBAIN NORD** ayant fait l'objet de quatre lotissements approuvés comme suit :

- **1ere tranche** approuvée par arrêté no 6/2007 en date du 14 septembre 2007
- **2eme tranche** approuvée par arrêté no 12 /2001 en date du 25 juin 2001
- **3eme tranche** approuvée par arrêté no 4 /2005 en date du 7 octobre 2004
- **4eme tranche** approuvée par arrêté no 10 /2004 en date du 2 octobre 2003

CHAPITRE XII

ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES (Uib)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'activités non polluantes réservées à l'implantation d'installation et de bâtiments ou de parcelles pour accueillir des activités industrielles, commerciales, de services, des entreprises, centres de recherche, universités, technologiques, de stockage et distribution des produits ou Mixtes.

On distingue deux zones : **Uib1** et **Uib2** :

Uib1 : zones destinées à accueillir des établissements d'activités industrielles non polluantes.

Uib2 : zone de Parcs d'Activités Economiques (industrielles, commerciales, de services...), Technopoles (entreprises, centres de recherche, universités...), Technologiques, Logistiques (stockage et distribution des produits), ou Mixtes.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

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

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions provisoires en baraquement précaire à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits ;
- Les établissements industriels de 1^{ère} catégorie.
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités à condition que sa surface ne dépasse pas 10% de la surface bâtie pour la zone Uib1;
- Les établissements de 2^{ème} catégorie la zone Uib2.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

Pour la zone Uib1 :

- Les établissements industriels de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
 - * au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m²;
 - * au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...);
 - * à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).

- Les "centres de vie" permettant de la vie sociale culturelle et récréative du personnel des établissements industriels.

Pour la zone Uib2 :

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments industriels et qu'elles ne dépassent pas 300 m² ;
- Les constructions à usage administratif nécessaires au fonctionnement des entreprises.
- Les locaux et aménagements utiles et nécessaires à la gestion de la zone d'activités et aux services des employés.
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et voies dans cette zone doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants ;
- Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.
- L'accès aux lots sera en retrait de 4 mètres au moins, par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.
- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres ;
- Dans l'emprise publique, seront aménagées des aires de stationnements conformément au schéma des espaces verts et leurs mobiliers urbains liés aux parkings publics.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a - Réseau d'eau potable :

Les installations industrielles et artisanales devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

b - Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés :

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaire ;

- Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS.

c- Réseau d'eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, les parcelles doivent avoir:

- une surface minimale de **1000 m²** et un front minimum de **30** mètres;
- une surface minimale de **500m²** et un front minimum de **20** m pour les parcelles destinées à recevoir des installations artisanales ou de service.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de **5** mètres par rapport à la limite du domaine public.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **5** mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **5** mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5 sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder **12** mètres soit R+2, et peut atteindre **15** mètres soit R+3 dans la zone UIb2 comptés du pied au point le plus haut de la toiture.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le plan d'aménagement recommande que cette zone soit traitée en parc d'activités compatible et intégré au tissu résidentiel environnant.

Quatre règles sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;
- Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal ;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués ;

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

* L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;

* L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de **2,20** mètre. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de **2,50** mètres.

Article 12 - Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au minimum.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, La surface des espaces plantés devra être égale au moins à 10% de la surface totale de la parcelle. La densité des arbres de haute tige ne pourra être inférieure à un arbre pour 100m² de terrain.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1.5 et peut atteindre 2 pour la zone UIb2.

CHAPITRE XIII

ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS (U1a)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones réservées aux activités artisanales et aux petits métiers non polluants et où les constructions seront de type individuel jumelé ou en bande continue.

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

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

- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- les établissements commerciaux et les équipements socio collectif ou privés.
- Les établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves pour la santé publique, ni pour le voisinage ;
- les locaux annexes aux activités artisanales et de petits métiers tels que les locaux de gardiennage.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et Voirie :**

Outre les dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et voies dans cette zone doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- La largeur minimale de la voies sera de 12 mètres avec une chaussée de 7,00 mètres au minimum ;
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Outre les dispositions prévues par l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a- Réseau d'eau potable :

Les installations industrielles et artisanales devront obligatoirement se raccorder au réseau, successibles de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

b- Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que l'effluent pré épuré. Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les

rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaire ;

Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS.

c- Réseaux d'eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant et strictement interdit.

ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes:

- une surface de **300 m²** et un front de **14** mètres pour les constructions de type individuel jumelé ;
- une surface de **200 m²** et un front de **12** mètres pour les constructions de type individuel en bande continue.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrage publics :

Les constructions de type individuel jumelé ou en bande continue doivent être implantées en retrait de **4 m** au minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait doit être aménagé en parking pour assurer la manutention, la livraison et le stationnement.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions devront satisfaire les conditions suivantes:

- les constructions de type individuel jumelé, doivent être contiguës d'un côté, et doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **5** mètres par rapport aux autres limites séparatives;
- les constructions de type individuel en bande continue doivent être implantées contiguës sur les limites séparatives latérales des parcelles. Elles doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **5** mètres par rapport à la limite séparative postérieure.

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

Il ne sera pas permis la construction de plus d'un bâtiment sur une même parcelle.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixée à:

- **0,40** pour les constructions de type individuel jumelé ;
- **0,60** pour les constructions de type individuel en bande continue.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12** mètres mesurés à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit (R+2).

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne devra en aucun point excéder la largeur de la voie augmentée du retrait par rapport à celle-ci.

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser **1.80** mètres sur la rue et **2** m sur limites séparatives ;
- les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent avoir une hauteur de **1,80** mètres présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...).

Les cages d'escaliers extérieurs, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parkings à raison d'**une** place pour **5** emplois au minimum.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Toutes les surfaces libres à l'exception des parkings éventuels et des espaces affectés à la production ou à l'activité principale doivent être traitées en espaces verts ou dallés.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le Coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- **1,10** pour les constructions de type individuel jumelé ;
- **1,70** pour les constructions de type individuel en bande continue.

CHAPITRE XIV

LES EQUIPEMENTS PUBLICS (E)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements existants ou projetés à caractère administratif, culturel, éducatif, sanitaire, etc.... en général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques locales et établissements publics).

Ces équipements étant strictement soumis chacun au règlement de la zone où il est situé.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

Article 2 - Types d'activités autorisés sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les conditions fixées par le règlement de la zone correspondante, la taille et la forme de chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait, et ce en fonction du règlement de la zone.

Dans le cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de la limite du domaine public et l'espace libre devra être aménagé et ouvert au public.

Dans tous les cas, les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités.

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

Toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait fixées par le règlement de la zone dans laquelle est situé l'équipement. Au cas où la construction est mitoyenne à une construction voisine, les volumes et les façades doivent constituer une unité architecturale.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Le COS maximal, toutes dépendances comprises, est conforme à celui prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions:

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est conforme à celle fixée par le règlement de la zone où l'équipement est édifié. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. La hauteur maximale sur rue ne doit en aucun cas dépasser :
 - * **80** cm, pour les espaces aménagés et ouverts au public ;
 - * **1,80** mètre constitués d'un mur bahut en maçonnerie pleine de **80** cm de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives, pour les espaces interdits au public ;
- La hauteur maximale des clôtures sur les limites séparatives ne doit en aucun cas dépasser **2** mètres.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière (CUF) :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal, est conforme à celui prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié.

CHAPITRE XV

ZONE DES GRANDS EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de grandes zones où se rassemblent et se concentrent des équipements et des établissements publics du même secteur et activité. Citons entre autres :

- Cité Sportive
- Cité Administrative
- Colline Sanitaire
- Zone d'équipements de Transport
- Zone d'équipements Universitaire...

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

Article 2 - Types d'activités autorisés sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Ces zones devront faire l'objet chacune d'un plan masse fixant leur aménagement et les règles d'urbanisme à respecter (COS, implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, ainsi que les retraits des bâtiments les uns par rapport aux autres, haut max,). ces plans masses devraient être adoptés par les services techniques concernés et par la commune préalablement à toute nouvelle implantation de bâtiments.

CHAPITRE XVI

LES ZONES VERTES AMENAGEES (UVa – UVe)

CARACTERE DES ZONES

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public.

Elles se différencient selon les affectations particulières suivantes :

- **Zones d'espaces verts publics UVa** : Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriés pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants.
- **Cimetières UVe** : Ils doivent être aménagés en espaces verts. Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics et leur fonctionnement.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés les dépendances vouées au gardiennage à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, l'implantation des terrains nus ainsi que la restauration et l'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extension au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et Voiries : Néant.

Article 4 - Desserte par les réseaux : Néant.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services départementaux concernés, susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

Ces projets doivent être approuvés par les services municipaux et départementaux compétents.

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

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 6 mètres.

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

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 10 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à **10** mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser **0.01**.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

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

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 mètre. ;
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,50 mètres.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser **0.01**.

CHAPITRE XVII**ZONES VERTES EQUIPEES ET PARCS URBAINS (UVb)****CARACTERE DE LA ZONE:**

Il s'agit de zones vertes équipées et parcs urbains réservés essentiellement à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles sont subdivisées en deux zones :

- Les zones vertes équipées (**UVb1**) : Il s'agit de zones vertes équipées tel que les zones des anciennes carrières et les Parcs urbains existants tel que le parc Belvédère, le parc Mourouj 2 et le parc Borj Sidi Ali Erraiss
- Les zones vertes équipées (**UVb2**) : Il s'agit de zones vertes équipées comportant des équipements sportifs, elle englobe le Parc sportif A, Parc sportif B et le Terrain de Tennis.

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

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

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions:

- les dépendances vouées au gardiennage, à la visite touristique, des blocs sanitaires, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des zones de servitudes et qu'ils soient édifiés en matériaux légers ou en dur, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement. Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, les activités liées aux loisirs et l'animation socio- culturelle (caféteria, mini musée, restauration rapide, salle de fêtes en plein air, kiosques, etc.....) sans toutefois dépasser les normes : COS, CUF, hauteur maximale et retraits ;
- l'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extension au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 : Accès et Voirie : Néant.**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4: desserte par les réseaux : Néant.

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement après avis du service municipal concerné. La conception du projet doit définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés. Ces projets doivent être approuvés par le service municipal compétent.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur

l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 4 mètres.

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

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à une distance minimale de 4 mètres.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'Occupation du Sol :

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser :

- **0,05** pour les zones UVb1
- **0.10** pour les zones UVb2

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Dans cette zone les constructions ne pourront dépasser :

- **4** mètres de hauteur pour les parcs urbains.
- **16** mètres de hauteur soit (R+3) pour les parcs sportifs.

ARTICLE 11: Aspect extérieur :

Toute construction légère créée pour le bon fonctionnement de cette zone, doit être en harmonie avec son environnement naturel, paysager et surtout avec le thème architectural recherché.

La projection et la conception de cette zone doit répondre aux exigences suivantes :

- L'implantation des volumes créés par rapport à la zone ;
- Le circuit programmé entre ses volumes ;
- La volumétrie et la géométrie de ces éléments ;
- La forme des ouvertures et leurs dimensions ;
- Les couleurs autorisées sont celles utilisées en Tunisie : murs en blancs, menuiserie en vert ou en blanc.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Les parkings seront prévus à l'intérieur de la zone, à raison de 10 % de la surface totale soit aménagé en parkings.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les accès et les végétations existantes doivent être conservés.

Les sujets détruits, à l'occasion des travaux d'aménagement et de constructions, doivent être remplacés.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser :

- **0,05** pour les zones **UVb1**
- **0.10** pour les zones **UVb2**

CHAPITRE XVIII

LES ZONES NATURELLES (UVd)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de zones vertes forestières et naturelles constituant un milieu naturel fragile où le couvert végétal existant doit être préservé et les terrains nus doivent être boisés.

Ces zones sont à protéger de toute forme d'urbanisation et à maintenir comme discontinuités vertes séparant les aires urbanisées.

Outre les dispositions prévues par le présent règlement, ces zones restent régies par le code forestier promulgué par la loi 88 – 20 du 13 Avril 1988 tel qu'il a été complété et modifié par les textes subséquents et notamment la loi n° 2001-28 du 19 Mars 2001, portant simplification des procédures administratives dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et la loi n° 2005-13 du 26 janvier 2005, modifiant et complétant le code forestier.

DE L'ARTICLE 1 A L'ARTICLE 14 :

Néant.

CHAPITRE XIX

ZONES AGRICOLES (NAa)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de zones à vocation agricole. Elles sont subdivisées en trois zones :

- **Les zones d'interdiction** couvrent les terres agricoles destinées à demeurer comme telles, y compris les périmètres publics irrigués et dont la modification de la vocation ne peut être opérée que dans le cadre des lois particulières les régissant
- **Les zones de sauvegarde** couvrent les terres dont la vocation agricole doit être protégée en raison de leur impact sur la production agricole nationale- elles sont fixées pour chaque gouvernorat par décret pris sur proposition du Ministre de l'agriculture et après avis de la commission technique consultative régionale des terres agricoles.
- **Les autres terres agricoles**, constituent la zone pour laquelle tout changement de vocation est soumis à autorisation préalable du Ministre de l'agriculture.

Ces zones sont régies par :

- La loi n° 96/104 modifiant la loi du 83/87 relative à la protection des terres agricoles
- Le décret n° 2007-1308 du 28 mai 2007 relative à la protection des terres agricoles ;
- et de l'arrêté des Ministres de l'Agriculture et de l'Equipement et de l'Habitat du 31 octobre 1995, fixant les superficies minimales des exploitations agricoles et celles maximales des constructions pouvant y être édifiées.
- des textes d'application en vigueur.

CHAPITRE XX

ZONES NON AEDIFICANDI (ZNA)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de zones non constructibles du fait des servitudes d'infrastructures (lignes électriques de moyenne tension, conduite d'eau potable, où emprise de gaz, servitudes du domaine public hydraulique, maritime, routier chemin de fer ...).

SECTION I : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Est interdite toute forme de construction

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisés sous conditions

Les plantations d'arbres.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14

Néant