

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT
DE L'HABITAT ET DE L'INFRASTRUCTURE

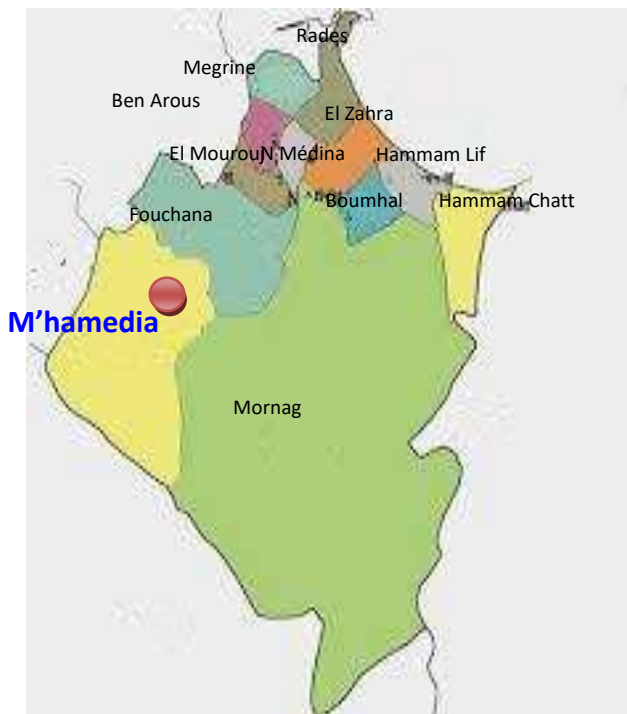
MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES ET DE
L'ENVIRONNEMENT

DIRECTION DE L'URBANISME

GOUVERNORAT DE BEN AROUS
COMMUNE DE M'HAMEDIA

D.R.E.H.I. DE BEN AROUS

COMMUNE DE M'HAMEDIA



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN

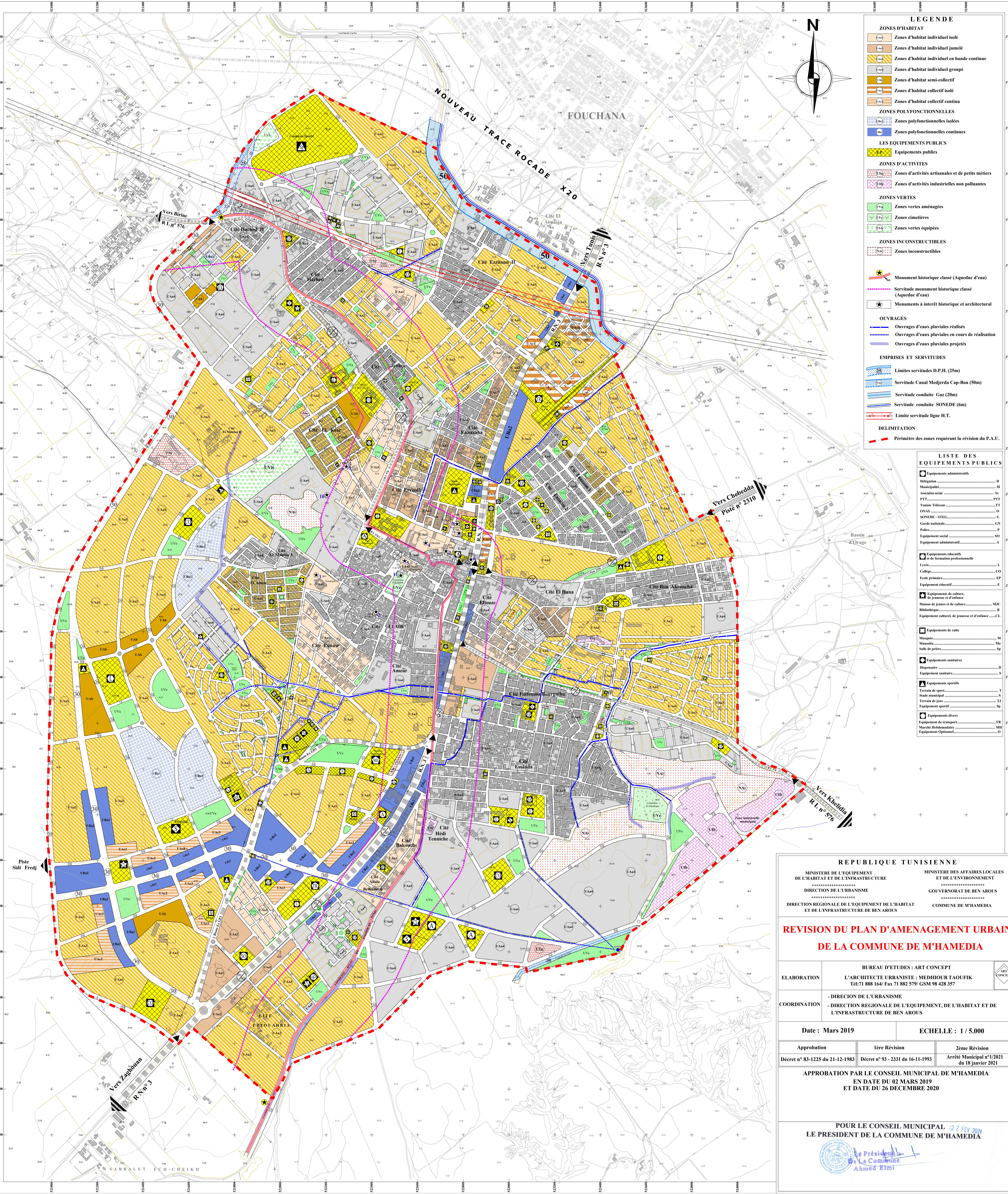
REGLEMENT D'URBANISME

Mars 2019

ART - CONCEPT : BUREAU D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

L'Architecte Urbaniste Medhioub Taoufik

Rue Azouz Rebaï Bloc B - Br n° 12 Manar 2 Tunis 2092 Tél 71 888 164 Fax 882 579 - GSM 98 428 357



LEGENDE

ZONES D'HABITAT

- Zones d'habitat individuel isolé
- Zones d'habitat individuel jumelé
- Zones d'habitat individuel en bande continue
- Zones d'habitat individuel groupé
- Zones d'habitat semi-collectif
- Zones d'habitat collectif isolé
- Zones d'habitat collectif continu

ZONES POLYFUNCTIONNELLES

- Zones polyfonctionnelles isolées
- Zones polyfonctionnelles continues

LES EQUIPEMENTS PUBLICS

- Equipements publics

ZONES D'ACTIVITES

- Zones d'activités artisanales et de petits métiers
- Zones d'activités industrielles non polluantes

ZONES VERTES

- Zones vertes aménagées
- Zones cimetières
- Zones vertes équipées

ZONES INCONSTRUCTIBLES

- INCONSTRUCTIBLES

OUVRAGES

- Monument historique classé (Aquaduc d'eau)
- Servitude monument historique classé (Aquaduc d'eau)
- Monuments à intérêt historique et architectural
- Ouvrages d'eaux pluviales réalisés
- Ouvrages d'eaux pluviales en cours de réalisation
- Ouvrages d'eaux pluviales projetés

EMPRISES ET SERVITUDES

- Limites servitudes D.P.H. (25m)
- Servitude Canal Medjerda Cap-Bon (50m)
- Servitude conduite Gaz (20m)
- Servitude conduite SONEDE (6m)
- Limite servitude ligne H.T.

DELIMITATION

- Périmètre des zones nécessitant la révision du P.A.U.

LISTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements administratifs

- Délégation D
- Municipalité M
- Association sociale AS
- PTT PTT
- Tunisie Télécom TT
- ONAS O
- SONEDE - STEG S
- Garde nationale GN
- Police P
- Equipement social SO
- Equipement administratif A

Equipements éducatifs et de formation professionnelle

- Ecole E
- École primaire EP
- Equipement éducatif E
- École E
- Collège CO
- Collège CO
- École primaire EP
- Equipement éducatif E

Equipements de culture, de jeunesse et d'enfance

- Maison de jeunes et d'enfance MJC
- Bibliothèque B
- Equipement culturel, de jeunesse et d'enfance CL

Equipements de culte

- Mosquée M
- Mausolée Mo
- Salle de prière Sp

Equipements sanitaires

- Dispensaire D
- Equipement sanitaire S

Equipements sportifs

- Terrain de sport T
- Stade municipal S
- Terrain de jeux TJ
- Equipement sportif Sp

Equipements divers

- Equipement de transport TR
- Marché hebdomadaire MH
- Equipement Optionnel O

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTRE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'INFRASTRUCTURE
DIRECTION DE L'URBANISME
DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT ET DE L'INFRASTRUCTURE DE BEN AROUS

MINISTRE DES AFFAIRES LOCALES ET DE L'ENVIRONNEMENT
GOVERNORAT DE BEN AROUS
COMMUNE DE M'HAMEDIA

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE M'HAMEDIA

ELABORATION	BUREAU D'ETUDES : ART CONCEPT L'ARCHITECTE URBANISTE : MEDHIOUB TAOUFIK Tel: 71 888 164/ Fax 71 882 579/ GSM 98 428 357	ART CONCEPT
COORDINATION	- DIRECTION DE L'URBANISME - DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'INFRASTRUCTURE DE BEN AROUS	
Date :	Mars 2019	ECHELLE : 1 / 5.000
Approbation	1ère Révision	2ème Révision
Décret n° 83-1225 du 21-12-1983	Décret n° 93 - 2331 du 16-11-1993	Arrêté Municipal n°1/2021 du 18 janvier 2021
APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DE M'HAMEDIA EN DATE DU 02 MARS 2019 ET DATE DU 26 DECEMBRE 2020		
POUR LE CONSEIL MUNICIPAL 12 2 FEV 2021 LE PRESIDENT DE LA COMMUNE DE M'HAMEDIA		

SOMMAIRE

REGLEMENT D'URBANISME	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ... 5	
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	19

N° d'ordre	Les zones	Symboles	Pages
Chapitre 1	Zones d'Habitat Individuel Isolé	UAa1	20
Chapitre 2	Zones d'Habitat Individuel Jumelé	UAa2	24
Chapitre 3	Zones d'Habitat Individuel en Bande Continue	UAa3	28
Chapitre 4	Zones d'Habitat Individuel Groupé	UAa4	32
Chapitre 5	Zones d'Habitat Semi Collectif	UAb	37
Chapitre 6	Zones d'Habitat Collectif Isolé	UAc1	40
Chapitre 7	Zones d'Habitat Collectif Continu	UAc3	44
Chapitre 8	Zones Polyfonctionnelles Isolées	UBa1	48
Chapitre 9	Zones Polyfonctionnelles Continues	UBa2	52
Chapitre 10	Les Equipements Publics	E P	56
Chapitre 11	Zones d'activités artisanales et de petits métiers	UIa	59
Chapitre 12	Zones d'activités industrielles non polluantes	UIb	63
Chapitre 13	Zones vertes aménagées	UVa - UVe	68
Chapitre 14	Zones vertes équipées	UVb	71
Chapitre 15	Zones inconstructibles	NAs - NAI	73

A N N E X E S

LISTE DES SERVITUDES USUELLES.....	75
LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES	76
EMPRISES DES ROUTES CLASSEES.....	78
LES MONUMENTS A INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL.....	79
NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES.....	80
NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	89
GRILLE DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	90
PLANS DES RESEAUX PUBLICS.....	91

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 modifié par la loi n° 2005 - 71 du 4 août 2005, la loi N° 2009 -9 du 16 février 2009 et la loi n° 2009 - 29 du 9 juin 2009 et avec l'Arrêté du Ministre de l'Equipeement et de l'Habitat du 3/10/1995, portant définition des pièces constitutives du Plan d'Aménagement Urbain, le Plan d'Aménagement Urbain de la Commune de M'Hamedia est constitué des pièces suivantes :

- Un document graphique établi à l'échelle 1/5000.
- Un règlement d'urbanisme.

Il est accompagné d'un rapport de présentation ainsi que des annexes.

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

TITRE PREMIER : Dispositions générales

TITRE II : Dispositions communes applicables à toutes les zones

TITRE III : Dispositions particulières à chaque zone

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire du plan d'Aménagement Urbain de la commune de M'Hamedia, tel que délimité dans le document graphique joint au présent règlement conformément à l'arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 06/10/2017 portant délimitation des zones requérant la révision du plan d'aménagement urbain de la commune de M'Hamedia.

En application des dispositions des articles 12 et 66 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tels qu'ils ont été modifiés par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003, le présent règlement du PAU de la commune de M'Hamedia porte modification des cahiers des charges des lotissements antérieurs à son approbation et situés à l'intérieur des zones d'habitat individuel, en ce qui concerne les retraits, les hauteurs maximales autorisées et les coefficients d'utilisation foncière (C.U.F).

Dans tous les autres cas, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de M'Hamedia, demeurent valables, tant que leurs dispositions réglementaires sont compatibles avec le présent règlement, et toute modification doit être soumise aux dispositions de l'article 65 du CATU tel qu'il a été modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et la loi n° 2009 - 29 du 09 juin 2009.

Les cahiers des charges des nouveaux lotissements devront se conformer en tous points aux stipulations du présent règlement.

Les zones situées aux abords du Domaine Public Ferroviaire : A l'exception des travaux d'entretien, les constructions édifiées en bordure du domaine public des chemins de fer, ne pourront faire l'objet d'aucune modification.

Toute demande de construction ou de modification d'une construction existante à proximité du domaine public des chemins de fer est soumise à un arrêté d'alignement délivré par l'exploitant des chemins de fer, et ce conformément aux dispositions de la loi n° 98-74 du 19 août 1998 relative aux chemins de fer.

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 ou de démolition.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le plan d'aménagement urbain de la Commune de M'Hamedia est divisé en zones se présentant comme suit :

Les zones	Symbole
Zones d'Habitat Individuel Isolé	UAa1
Zones d'Habitat Individuel Jumelé	UAa2
Zones d'Habitat Individuel en Bande Continue	UAa3
Zones d'Habitat Individuel Groupé	UAa4
Zones d'Habitat Semi Collectif	UAb
Zones d'Habitat Collectif Isolé	UAc1
Zones d'Habitat Collectif Continu	UAc3
Zones Polyfonctionnelles Isolées	UBa1
Zones Polyfonctionnelles Continues	UBa2
Les Equipements Publics	E P
Zones d'activités artisanales et de petits métiers	UIa
Zones d'activités industrielles non polluantes	UIb
Zones vertes aménagées	UVa - UVe
Zones vertes équipées	UVb
Zones inconstructibles	NAs - NAi

**TITRE -II- : DISPOSITIONS COMMUNES
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

TITRE -II- : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones prévues par le plan d'aménagement urbain de la commune de M'Hamedia.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPES D'ACTIVITES 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.

Sont également interdits :

- Les établissements de 1ère catégorie et leurs extensions;
- Les établissements de 2ème catégorie et leurs extensions en dehors des zones UIb.
- 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 en dehors des zones UIa; 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'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions ou les ouvrages abritant des activités polluantes à l'environnement de part et d'autres des axes structurants et ce conformément aux dispositions de l'article 26 du CATU.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Toutes constructions ou édifications de quelque nature qu'elles soient, situées aux abords immédiats d'une zone de servitude, sont régies par les règles et les procédures prévues par les textes législatifs et réglementaires qui leurs sont spécifiques.

Les servitudes usuelles dans la commune M'Hamedia sont celles relatives :

- Au monument historique classé (Aqueduc d'eau Romain).
- Aux abords immédiats des monuments à intérêt historique et architectural.
- Au domaine public hydraulique.
- Au domaine public routier.
- Au domaine public ferroviaire.
- Aux lignes électriques de moyenne et de haute tension.
- Aux adductions d'eau potable.
- Au réseau d'assainissement.

- Toute construction doit respecter les dispositions du code de la sécurité et la prévention des risques d'incendie, d'explosion et panique dans les bâtiments promulgués par la loi 2009-11 du 02/03/2009.

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 voies doivent être disposées de façon à faciliter l'écoulement des eaux pluviales et d'éviter l'inondation et la submersion des propriétés riveraines

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 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 doit 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.

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

- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de 5000 m² et un front minimum de 50 mètres pour les opérations dans les zones d'extension urbaine, et une superficie minimale de 3000 m² et un front minimum de 30 mètres 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.
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé.
- L'opération d'ensemble doit être réalisée en totalité (aménagement du lotissement approuvé et construction) et autorisée seulement 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 en aucun cas deux niveaux.
- Toute opération d'ensemble doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio collectifs correspondant aux besoins de la population qu'elle engendrera. 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 de l'opération.
- Les opérations d'ensemble doivent généralement respecter les dispositions applicables respectivement aux zones dans lesquelles elles sont autorisées. Toutefois, ces opérations pourront bénéficier de dispositions particulières qui seront définies au sein du règlement de chaque zone.

2.3- 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 et régionales.

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. 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 carburants ;
- 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 monuments à intérêt historique et architectural :

Toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction de l'un des monuments à intérêt historique et architectural cités ci-dessous est soumise à l'autorisation préalable du Ministre chargé du patrimoine :

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1- Essaraya | 7- Trois Colonnes |
| 2- Marabout Sidi Abdelkader | 8- Deux Réservoirs |
| 3- Mosquée El Âtik | 9- Colonnes de l'ancien palais |
| 4- Elkechla | 10- Puits (Bir Chouikha) |
| 5- Palais Khaznadar | 11- Marabout Sidi Salah |
| 6- Hammam El Bey | |

2.6. Les centres commerciaux :

Les centres commerciaux peuvent être autorisés dans les zones polyfonctionnelles et dans les zones d'habitat collectives sans dépasser une superficie de 2000 m² à condition qu'ils soient implantés dans un plan d'ilots entourés par des voies supérieures ou égales à 20m et ce conformément à la législation en vigueur notamment le décret n° 664 - 2013 du 28 janvier 2013 tel qu'il a été modifié et complété par le décret n°2017-1253 du 17 Novembre 2017.

2.7. Les parkings :

Les parkings à étages : Les constructions à usage de parkings à étages peuvent être autorisées dans les zones d'habitat collectives et polyfonctionnelles d'une superficie minimale 2500 m² et un front minimum de 50 mètres. La parcelle support du parking à étages est délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer.

Les parkings à étage devront respecter les règles de gabarit (COS et hauteur) de la zone dans laquelle elles sont implantées sans dépasser une hauteur maximale de R+4 soit 18 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur sous plafond des parkings ne doit pas dépasser 2.50 mètres

Les aires de stationnement : Les aires de stationnement peuvent être autorisées dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement conformément à l'article 12 aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

2.8. Les monuments historiques classés :

Les monuments historiques classés ne peuvent faire l'objet de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction sans l'obtention de l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.

Par ailleurs toute opération de lotissement, de construction, de transformation, de démolition ou d'extensions de bâtiments existants dans les zones se trouvant dans un rayon de 200 mètres autour des monuments classés et tel que c'est indiqué dans le plan d'aménagement urbain de la commune de M'Hamedia est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine conformément aux dispositions du code du patrimoine.

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, 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 12 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 existantes auront une largeur minimale de 10 mètres répartis entre une chaussée de 6 mètres et deux trottoirs de 2 mètres chacun.

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

Pour les constructions de type autre que l'habitat individuel, la largeur minimale de la voie sera fixée par le règlement qui lui est applicable.

3.2- Routes classées :

Les routes classées desservant le territoire de la commune de M'Hamedia sont les routes : la route nationale 3(RN3) et la route locale 576(RL576) et la piste n° 2310.

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 et notamment la RN n°3.

3.3 - Voies privées :

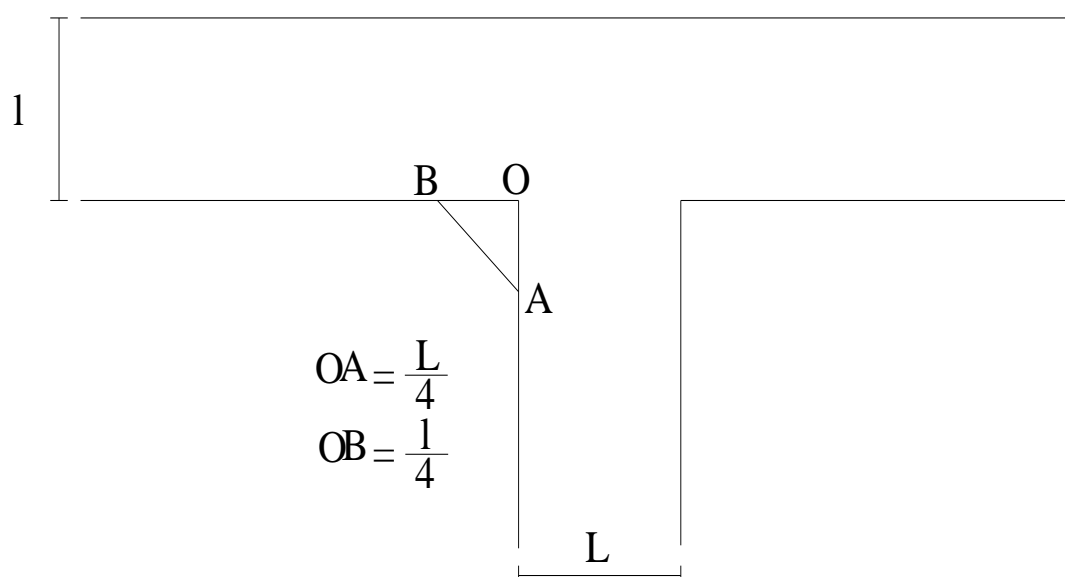
L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

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

3.4 - les zones de croisement des voies :

Au niveau des croisements des voies, pour les nouveaux lotissements ou en cas de remaniements des lots situées aux croisements des voies, des dégagements d'emprises devront être assurés conformément au schéma suivant :



AB : Longueur du pan coupé.

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.

Pour les terrains situés à une côte seuil supérieure ou égale à 90m NGT, le pétitionnaire doit fournir l'avis des services de la SONEDE quant à l'alimentation en eau potable des étages du projet de lotissement ou d'autorisation de bâtir présenté.

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 FRONTS 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. Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements régulièrement approuvés et antérieures au dit 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 ou autres actes de propriétés individualisées.

En cas de contraintes existantes ne permettant pas de projeter le front minimal exigé dans les zones d'habitat individuel notamment pour les parcelles anciennes, situées dans les zones d'habitat de type individuel, la surface et la largeur du front de la parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant, à condition d'en assurer l'accessibilité, la constructibilité, l'intégration de la masse projetée dans la typologie urbaine voisine existante, compatibilité avec l'implantation des constructions voisines, (respect du retrait par rapport aux limites séparatives, ensoleillement et aération adéquate, ...), et que la parcelle soit de forme régulière conforme en surface au règlement applicable à chacune des dites zones d'habitat individuel, sans que le front minimal soit inférieur à :

- 3/4 de la façade prévue en cas de construction isolé et jumelé
- 2/3 de la façade prévue en cas de construction continue et groupé.

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.

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.

Les seules saillies autorisées sur une voie publique ou privée sont en étage et concernent exclusivement les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés à partir du nu de l'alignement ainsi que les ganarias et balcons uniquement sur les voies de 12 mètres ou plus de largeur et dans les conditions suivantes :

- hauteur libre sous saillies : 3 mètres au minimum comptés à partir du trottoir ;
- saillie maximale : 80 cm comptés à partir du nu de l'alignement sans toutefois dépasser 7% de la largeur de la voie ;
- Longueur maximale au plus égale au $\frac{1}{3}$ de la longueur de la façade sur voie sans excéder 3 mètres par saillie.

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.

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.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A 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)

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.

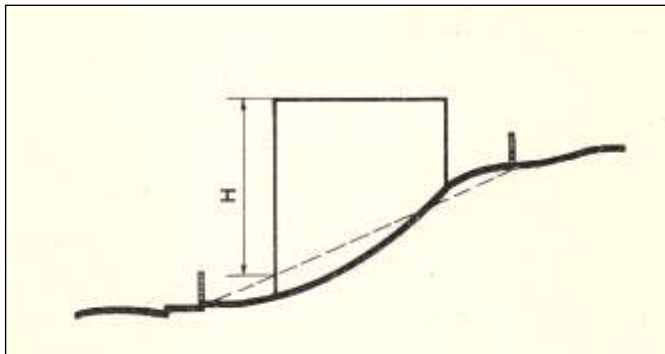
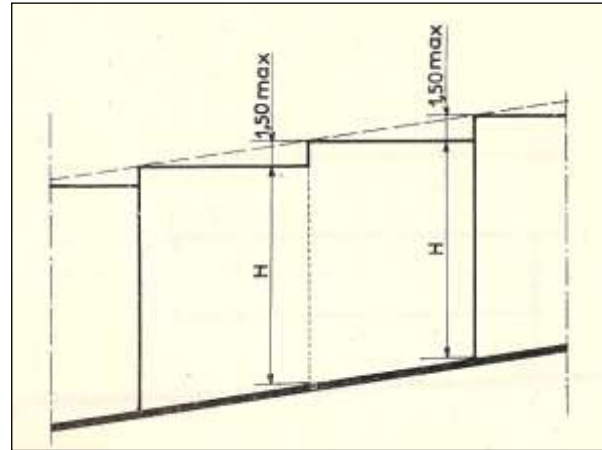
Pour chacune des zones, un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

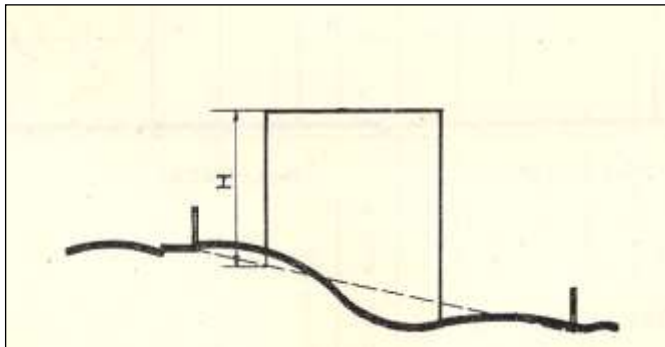
Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la cote de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

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.

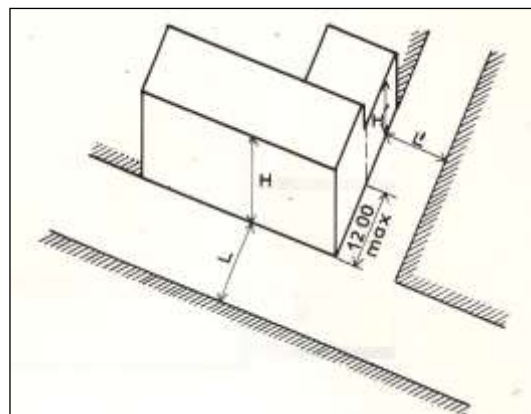


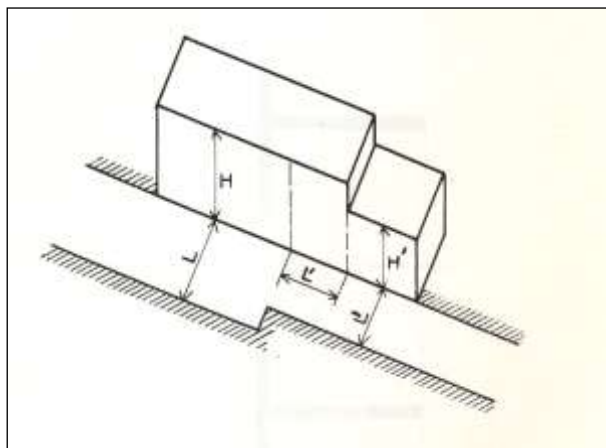
Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une voie sur un terrain en déclivité par rapport à cette voie, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel du terrain correspondant à l'axe de la construction.



Le profil conventionnel du terrain se définit par la ligne fictive qui rejoint les côtes de nivellement de deux points situés dans l'axe de la parcelle, respectivement sur l'alignement de la voie et sur la limite opposée du terrain.

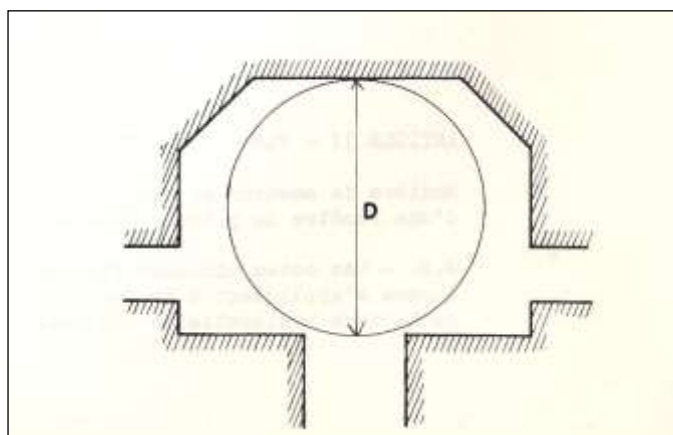
Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximale de 12 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements.





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, 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.



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.

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Au droit des commerces et services ouverts en retrait par rapport au domaine public, des portiques signalétiques sur rue, d'une hauteur de 2,5 mètres hors tout, peuvent être posés dans l'alignement des clôtures.

La couleur des murs extérieurs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes en blanc, bleu ou en vert. Les matériaux brillants et réfléchissants sont prohibés dans le traitement des façades. La pose de faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures.

Les couvertures seront du type terrasses – dalles, voûtes ou toitures inclinées couvertes par des tuiles rouges brique du nord. Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat. Sont également interdites, les couvertures en tôle ondulée notamment les auvents et portiques devant les locaux commerciaux.

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 VEHICULES

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 minima suivants :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
▪ Habitation :	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de moins de 150m ² SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
- pour les logements de plus de 150m ² SHO				
▪ Commerces et locaux annexes :	1	2	3	6
- pour 100 m ² de plancher SHO				
▪ Restaurants et locaux annexes :	0,5	0,5	1	2
- Pour 10 m ² de plancher SHO :				
▪ Bureaux et équipements socio collectifs :	1	2	2	5
- Pour 100 m ² de plancher SHO				
▪ siège de banque ou d'assurance :	1	2	2	5
- Pour 100 m ² de plancher SHO :				
▪ Siège d'administration publique :	1	1	2	4
- Pour 100 m ² de plancher SHO :				
▪ Hôpitaux et cliniques :	0,5	1,5	1	3
- Pour 100 m ² de plancher SHO				
▪ Salles de sport stades et salles de spectacles :	Néant	10	Néant	10
- Pour 100 places assises				

▪ Etablissements scolaires et universitaires : - Primaire et préscolaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
-Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10
▪ Etablissements hôteliers pour 100m ² de plancher SHO :	0,5	1	1	2,5
▪ Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100m ² de plancher SHO	2	1	Néant	3

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 places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et un dégagement pour les véhicules légers de :

- 6m pour une seule rangée de véhicules.
- 7m pour deux rangées de véhicules.

En cas de contrainte ne permettant pas la programmation de la totalité du nombre de places de parking généré nécessaire dans le projet, le manque de places de parkings doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

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 disposés 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 10mètres doivent être obligatoirement bordées d'arbres d'alignement.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (CUF)

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. 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.

TITRE -III-
DISPOSITIONS PARTICULIERES
A CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel de faible densité, de type généralement isolé pouvant contenir des constructions de type jumelé ou en bande continue.

Toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction de l'un des monuments à intérêt historique et architectural cités ci-dessous est soumise à l'autorisation préalable du Ministre chargé du patrimoine : (1-Essaraya, 2- Marabout Sidi Abdelkader, 3-Mosquée El Âtik, 4-Elkechla, 5-Palais Khaznadar, 6-Hammam El Bey, 7-Trois Colonnes, 8-Deux Réservoirs, 9-Colonnes de l'ancien palais).

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

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

- les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- les stations de lavage de véhicules, les ateliers de réparation et les stations de services.
- les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer un gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 :

- Les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépassent pas 30m² à condition qu'ils soient implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12m pour le tissu urbain projeté, et sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 10m pour le tissu urbain existant;
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2-2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir respectivement une surface minimale et un front minimum de :

- 400 m² et 18 m pour les constructions de type individuel isolé.
- 320 m² et 16 m pour les constructions de type individuel jumelé.
- 200 m² et 10 m pour les constructions de type individuel en bande continue.

Pour les opérations d'ensemble la surface et le front minimum sont fixés pour l'article 2 du titre II relatifs aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les 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 :

Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les parcelles d'extrémité, les garages doivent être édifiés sur le coté le plus éloigné des croisements des voies existantes ou projetées.

Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Pour l'opération d'ensemble, Toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

Cette distance s'applique également aux extrémités des constructions de type individuel jumelé et aux limites séparatives arrières des constructions de type individuel en bande continue.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas cette distance ne peut être inférieure à 4m.

Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale. Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :

- Longueur : **6 m** ;
- Largeur : **4 m** ;
- Hauteur : **2.5 m, y compris l'acrotère.**

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à :

- 0,30 pour l'habitation type individuel isolé.
- 0,40 pour l'habitation type individuel jumelé.
- 0,60 pour l'habitation type individuel en bande continue.
- 0,50 pour les opérations d'ensemble.

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 maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés au point le plus haut de l'acrotère, soit R+2,
- la hauteur des garages et dépendances ne peut en aucun cas excéder 2,50 mètres hors tous.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble, la hauteur maximale des constructions pourraient, sous réserve du respect des conditions de stationnement et du retrait par rapport à la voie publique et aux voisins, atteindre 18 mètres, soit R+4.

- Dans tous les cas, la hauteur(H) des constructions ne pourra pas excéder : la largeur (L) de la voie augmentée du retrait (R) s'il existe, soit ($H \leq L+R$).
- la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 :

L'aspect extérieur doit respecter l'environnement urbain de la commune au niveau :

- La couleur des murs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

- Les matériaux utilisés pour le traitement des façades (tuile, pierres taillées, boiserie), doivent être utilisés conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,
- La pose de la faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures,
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse,
- Les souches des conduits de fumées et de ventilation, doivent être groupées dans des volumes simples d'une saillie strictement réglementaire (0,40 m au dessus des parties les plus hautes de la construction), et des éléments architectoniques décoratifs pour les façades, (pierres taillées, etc...).
- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1m de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre les dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré soit en sous sol ou en surface à l'intérieur du lot.
- Pour les opérations d'ensemble, Le stationnement doit être assuré en sous-sol et intégré au projet;
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.
- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé,
- Les voies dont la largeur égale ou dépassant les 10mètres seront bordées d'arbres,
- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins ou espace de jeux pour enfants.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

- 0,85 pour les constructions de type individuel isolé.
- 1,10 pour les constructions de type individuel jumelé.
- 1,60 pour les constructions de type individuel en bande continue.
- 2,20 pour les opérations d'ensemble.

Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2 m, le sous- sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau, tout en préservant l'affectation du sous sol en place du parking.

CHAPITRE 2

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL JUMELE : UAa2

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel, de moyenne densité de type généralement jumelé pouvant contenir quelques constructions type individuel isolé ou en bande continue.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les types d'activités interdites sous conditions sont les suivants :

- Les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- Des stations de services et les ateliers de réparation, les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 sont les suivants :

- les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépassent pas 30m² à condition qu'ils soient implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12m pour le tissu urbain projeté, et sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 10m pour le tissu urbain existant;
- les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers ;
- les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2-2 du titre II relatifs aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa2 les dispositions suivantes :

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir respectivement une surface minimale et un front minimum de :

- 320 m² et 16 m pour les constructions de type individuel jumelé.
- 380 m² et 18 m pour les constructions de type individuel isolé.
- 200 m² et 10 m pour les constructions de type individuel en bande continue.

Pour les opérations d'ensemble la surface et le front minimum sont fixés pour l'article 2 du titre II relatifs aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa2 les dispositions suivantes :

Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de :

- 4 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les parcelles d'extrémité les garages doivent être édifiés sur le coté le plus éloigné des croisements des voies existantes ou projetées.

Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Pour l'opération d'ensemble, toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa2 les dispositions suivantes :

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.
- Cette distance s'applique également aux limites séparatives arrière des constructions de type individuelles en bande continue.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, chaque parcelle de terrain ne doit comporter qu'une seule construction.

Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale. Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :

- Longueur : **6 m** ;
- Largeur : **4 m** ;
- Hauteur : **2.5 m, y compris l'acrotère.**

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à :

- 0,40 pour l'habitation type individuel jumelé.
- 0,35 pour l'habitation type individuel isolé.
- 0,60 pour l'habitation type individuel en bande continue.
- 0,50 pour les opérations d'ensemble.

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 UAa2 les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés au point le plus haut de l'acrotère, soit R+2 ;
- La hauteur maximale du garage et dépendance ne peut en aucun cas excéder 2.5 mètres hors tous.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble, la hauteur maximale des constructions pourraient, sous réserve du respect des conditions de stationnement et du retrait par rapport à la voie publique et aux voisins, atteindre 18 mètres, soit R+4.

Dans tous les cas, la hauteur (H) des constructions ne pourra pas excéder : la largeur (L) de la voie augmentée du retrait (R) s'il existe, soit $H \leq L+R$.

La hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UAa2 les dispositions suivantes :

- La couleur des murs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,
- Les matériaux utilisés pour le traitement des façades (tuile, pierres taillées, boiserie), doivent être utilisés conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

- La pose de la faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures,
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse,
- Les souches des conduits de fumées et de ventilation, doivent être groupées dans des volumes simples d'une saillie strictement réglementaire (0,40m au dessus des parties les plus hautes de la construction), et des éléments architectoniques décoratifs pour les façades, (pierres taillées, etc....).
- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1mètre de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre les dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa2 les dispositions suivantes :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré soit en sous sol ou en surface ou en surface à l'intérieur du lot.
- Pour les opérations d'ensemble, le stationnement doit être assuré en sous-sol et intégré au projet;
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa2 les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.
- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé.
- Les voies dont la largeur est égale ou dépasse les 10 mètres seront bordées d'arbres d'alignement,
- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins ou espace de jeux pour enfants.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

- 1,10 pour les constructions de type individuel jumelé.
- 1,00 pour les constructions de type individuel isolé.
- 1,60 pour les constructions de type individuel en bande continue.
- 2,20 pour les opérations d'ensemble.

Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2 m, le sous- sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau, tout en préservant l'affectation du sous sol en place du parking

CHAPITRE 3

Zones d'Habitat Individuel en Bande Continue :UAa3

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones résidentielles, d'habitat individuel de moyenne densité, de type généralement en bande continue, avec quelques constructions de type individuel jumelé ou groupé.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

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

- les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- les stations de lavage de véhicules, les ateliers de réparation et les stations de services.
- les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer un gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 les zones UAa3 sont les suivants :

- Les locaux pour activités artisanales à condition qu'elles ne soient pas une source de nuisance ou de gêne pour le voisinage ;
- les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépassent pas 30 m² à condition qu'ils soient implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12 m pour le tissu urbain projeté, et sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 10 m pour le tissu urbain existant ;
- Les opérations d'ensemble et de rénovation telles qu'elles sont définies par l'article 2-2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa3 les dispositions suivantes :

- Pour être constructible, les parcelles doivent avoir respectivement une surface minimale et un front minimum de :
 - 180 m² et 10 m pour les constructions de type en bande continue.
 - 300 m² et 14 m pour les constructions de type jumelé.
 - 120 m² et 8 m pour les constructions de type groupé.

Pour les opérations d'ensemble la surface et le front minimum sont fixés pour l'article 2 du titre II relatifs aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS 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 UAa3 les dispositions suivantes :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Les constructions groupées sont édifiées à l'alignement de la voie publique.
- Pour les opérations d'ensemble, à usage d'habitat individuel un retrait de 4 m est exigé par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour l'opération d'ensemble, toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa3 les dispositions suivantes :

- Toute construction doit être implantée, par rapport à la limite séparative arrière, à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- Sur les limites séparatives latérales, les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres, et en cas de retrait notamment pour les constructions isolées et jumelées, celui-ci doit être d'une distance conforme à celle exigée pour les limites séparatives arrières.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au 1/2 de la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 4 mètres.

Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale. Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :

- Longueur : **6 m** ;
- Largeur : **4 m** ;
- Hauteur : **2.5 m, y compris l'acrotère.**

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à :

- 0,60 pour l'habitation type individuel en bande continue.
- 0,40 pour l'habitation type individuel jumelé.
- 0,70 pour l'habitation type individuel groupé.
- 0,50 pour les opérations d'ensemble.

Les patios doivent présenter au totale une superficie égale au moins au ¼ de la parcelle.

- 16 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- 24 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1er étage ;
- 36 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 6 mètres pour les constructions au 2ème étage ;

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 des constructions est fixée à R+2, soit 12 mètres mesurés au point le plus haut de l'acrotère.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble, la hauteur maximale des constructions pourraient, sous réserve du respect des conditions de stationnement et du retrait par rapport à la voie publique et aux voisins, atteindre 18 mètres, soit R+4.

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 EXTERIEUR

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 les zones UAa3 doivent satisfaire les conditions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur la rue et 2 mètres sur les limites séparatives ;
- Les clôtures légères sur rue peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0,80 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublés de haies vives.
- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m².

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre les dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa3 les dispositions suivantes :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré soit en sous-sol ou en surface ou en surface à l'intérieur du lot.
- Pour les opérations d'ensemble, le stationnement doit être assuré en sous-sol et intégré au projet;
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa3 les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.
- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé,
- Les voies dont la largeur égale ou dépassant les 10 mètres seront bordées d'arbres,
- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins ou espace de jeux pour enfants.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

- 1,60 pour les constructions de type individuel en bande continue.
- 1,10 pour les constructions de type individuel jumelé.
- 1,80 pour les constructions de type individuel groupé.
- 2,20 pour les opérations d'ensemble.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2 m, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau, tout en préservant l'affectation du sous-sol en place du parking.

CHAPITRE 4

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE : UAa4

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel d'assez forte densité de type groupé pouvant contenir quelques constructions de type jumelé ou en bande continue.

Toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction du monument à intérêt historique et architectural (Puits Bir Chouikha) est soumise à l'autorisation préalable du Ministre chargé du patrimoine.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

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

- les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- les stations de lavage de véhicules, les ateliers de réparation.
- les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 :

- Les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépassent pas 30 m² à condition qu'ils soient implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12 m pour le tissu urbain projeté, et sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 10m pour le tissu urbain existant.
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Les opérations d'ensemble telles quelles sont définies par l'article 2-2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa4 les dispositions suivantes :

- Pour être constructible, les parcelles doivent avoir respectivement une surface minimale et un front minimum de :
 - 100 m² et 8 m pour les constructions de type groupé.
 - 300 m² et 14 m pour les constructions de type jumelé.
 - 180 m² et 10 m pour les constructions de type en bande continue.
 -

Pour les opérations d'ensemble la surface et le front minimum sont fixés pour l'article 2 du titre II relatifs aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa4 les dispositions suivantes :

- Toute construction de type individuel groupé est édifiée à l'alignement de la voie publique.
- Toute construction de type individuel isolé, jumelé ou en bande continue doit respecter un retrait de 3 m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement
- Pour l'opération d'ensemble, toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa4 les dispositions suivantes :

- Par rapport aux limites séparatives des parcelles, toute construction doit tenir compte des masses voisines et notamment la disposition des courettes limitrophes et de respecter les prescriptions de l'article 9 du présent chapitre, afin d'assurer une meilleure aération et ensoleillement.

- Toute construction de type individuel jumelé doit être implantée au limite séparative latérale et arrière des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

- Cette distance s'applique également aux limites séparatives arrière des constructions du type individuel en bande continue.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, chaque parcelle de terrain ne doit comporter qu'une seule construction.

Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale. Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :

- Longueur : **6 m** ;
- Largeur : **4 m** ;
- Hauteur : **2.5 m, y compris l'acrotère.**

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à :

- 0,70 pour l'habitation type individuel groupé.
- 0,40 pour l'habitation type individuel jumelé.
- 0,60 pour l'habitation type individuel en bande continue.
- 0,50 pour les opérations d'ensemble.

Les patios doivent présenter au total une superficie égale au moins au 1/4 de la parcelle.

Les pièces d'habitations doivent donner sur un patio individuel d'au moins :

- 16 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- 24 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1er étage ;
- 36 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 6 mètres pour les constructions au 2ème étage.

Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les minima 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.

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 UAa4 les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés au point le plus haut de l'acrotère, soit R+2.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble, la hauteur maximale des constructions pourraient, sous réserve du respect des conditions de stationnement et du retrait par rapport à la voie publique et aux voisins, atteindre 18 mètres, soit R+4.

- Dans tous les cas, la hauteur (H) des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie (L) augmentée du retrait (R) s'il existe, soit $(H \leq L+R)$.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UAa4 les dispositions suivantes :

- La couleur des murs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

Les matériaux utilisés pour le traitement des façades (tuile, pierres taillées, boiserie), doivent être utilisés conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

- Les escaliers doivent être incorporés à la masse,

- Les souches des conduits de fumées et de ventilation, doivent être groupées dans des volumes simples d'une saillie strictement réglementaire (0,40 m au dessus des parties les plus hautes de la construction), et des éléments architectoniques décoratifs pour les façades, (pierres taillées, etc....).

- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1mètre de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre les dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa4 les dispositions suivantes :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré soit en sous-sol ou en surface ou en surface à l'intérieur du lot.
- Pour les opérations d'ensemble, le stationnement doit être assuré en sous-sol et intégré au projet;
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa4 les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.

- Les voies dont la largeur est égale ou supérieure à 10 mètres seront bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

- 1,80 pour les constructions de type individuel groupé.
- 1,10 pour les constructions de type individuel jumelé.
- 1,60 pour les constructions de type individuel en bande continue.
- 2,20 pour les opérations d'ensemble.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2 m, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau, tout en préservant l'affectation du sous-sol en place du parking.

CHAPITRE5

ZONES D'HABITAT SEMI COLLECTIF : UAb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une Zone urbaine dense, d'habitat semi collectif.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

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

- les établissements classés 1ère et 2ème catégories et leurs extensions,
- les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- les stations de lavage de véhicules.
- Les ateliers de réparation
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 les zones UAb, sont les suivants :

- Les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépassent pas 30m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12m.
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Outre les dispositions mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 12 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAb les dispositions suivantes :

- Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 600m² et un front minimum de 22 mètres.

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

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

- Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAb les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4,00m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,45.

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 UAb les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale est de 12m par rapport au niveau du trottoir, soit R+2.
Dans tous les cas, la hauteur (H) des constructions ne pourra pas excéder la largeur (L) de la voie augmentée du retrait (R) s'il existe, soit $(H \leq L+R)$.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UAb les dispositions suivantes :

- La couleur des murs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal.

Les matériaux utilisés pour le traitement des façades (tuile, pierres taillées, boiserie), doivent être utilisés conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

- Les saillies : Aucune saillie n'est autorisée au RDC. Aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures à 12 m sans dépasser 10% de la largeur de la voie avec un maximum de 0,70 m de profondeur et 1/2 de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1mètre de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAb les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.

- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé.

- Les voies dont la largeur égale ou dépassant les 12,00 mètres seront bordées d'arbres.

- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins ou espace de jeux pour enfants.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière maximum (CUF) est fixé à 1,30.

Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2 m, le sous- sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau, tout en préservant l'affectation du sous sol en place du parking.

CHAPITRE 6

ZONES D'HABITAT COLLECTIF ISOLE : UAcl

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'habitat collectif isolé dense pouvant contenir quelques constructions en ordre jumelé.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées sous conditions:

- Les établissements classés 1ère et 2ème catégories et leurs extensions,
- Les établissements classés de 3ème catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- Les stations de lavage de véhicules.
- Les ateliers de réparation
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 sous conditions :

- Les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépassent pas 50% de coefficient d'occupation du sol (C.OS) à condition qu'ils soient implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 16m.
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 16 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 900m² et un front minimum de 25mètres.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front de la parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant, à condition d'en assurer l'accessibilité, la constructibilité et l'intégration de la masse projetée dans la typologie voisine existante, (respect du retrait par rapport aux limites séparatives, ensoleillement et aération adéquate, ...) et qu'il ne sera pas porté atteinte à l'aspect esthétique du quartier. Toutefois la surface des parcelles existantes ne peut en aucun cas être inférieure à 500 m² avec un front minimal de 18 m. Dans le cas contraire la parcelle sera considérée comme non constructible et le propriétaire doit assurer sa constructibilité par remembrement avec les voisins.

ARTICLE 6: IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAc1 les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les parkings aménagés à l'extérieur doivent être exigé en cas de programmation du commerce au RDC à l'intérieur du lot.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer;

Pour les voies classées, toute construction doit être implantée conformément à l'arrêté d'alignement délivré par les services concernés.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAc1 les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrière des parcelles d'une distance au moins supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6,00m.

Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas cette distance ne peut être inférieure à 9m.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,45.

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 UAc1 les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale est de 18m par rapport au niveau du trottoir, soit R+4.
- Dans tous les cas, la hauteur (H) des constructions ne pourra pas accéder : la largeur (L) de la voie augmentée du retrait (R) s'il existe, soit $(H \leq L+R)$.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UAc1 les dispositions suivantes :

- La couleur des murs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal.

Les matériaux utilisés pour le traitement des façades (tuile, pierres taillées, boiserie), doivent être utilisés conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

- Les saillies : Aucune saillie n'est autorisée au RDC. Aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures à 12m sans dépasser 10% de la largeur de la voie avec un maximum de 0,70m de profondeur et 1/3 de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

- La pose de la faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures.

- Les escaliers doivent être incorporés à la masse.

- Les souches des conduits de fumées et de ventilation, doivent être groupées dans des volumes simples d'une saillie strictement réglementaire (0,40m au dessus des parties les plus hautes de la construction), et des éléments architectoniques décoratifs pour les façades, (pierres taillées, etc...).

- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1mètre de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres. Les séchoirs sont à éviter sur les façades principales et doivent dans tous les cas être traités en des claustras.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

- Le stationnement des véhicules soit en sous-sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAc1 les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.
- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé.
- Les voies dont la largeur égale ou dépassant les 12,00 mètres seront bordées d'arbres.
- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins ou espace de jeux pour enfants.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à 2,20.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2 m et à la moitié de la hauteur du sous-sol, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau.

CHAPITRE 7

ZONES D'HABITAT COLLECTIF CONTINU : UAc3

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'habitat collectif continu dense pouvant contenir quelques constructions en ordre jumelé.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées sous conditions:

- Les établissements classés 1ère et 2ème catégories et leurs extensions,
- Les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- Les stations de lavage de véhicules.
- Les ateliers de réparation
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 sous conditions :

- Les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépassent pas 50% de coefficient d'occupation du sol (C.OS) à condition qu'ils soient implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 16m.
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 16 m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones,

- les parcelles en ordre continu doivent avoir une superficie minimale de 800 m² et un front minimum de 20 mètres.
- les parcelles en ordre jumelé doivent avoir une superficie minimale de 900 m² et un front minimum de 24 mètres.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones (UAc3) les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les parkings aménagés à l'extérieur doivent être exigé en cas de programmation du commerce au RDC à l'intérieur du lot.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Pour les voies classées, toute construction doit être implantée conformément à l'arrêté d'alignement délivré par les services concernés.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones (UAc3) les dispositions suivantes :

Les constructions en ordre continu doivent être édifiées jointives en ordre continu, les unes avec les autres et doivent être implantées par rapport aux limites séparatives arrière des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6,00m.

Toute construction en ordre jumelé doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6,00m.

Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, chaque parcelle de terrain ne peut comporter qu'une seule construction.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Outre les dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones,

le coefficient d'occupation du sol maximum est de :

-0,6 pour les zones d'habitat collectif en ordre continu

-0,5 pour les zones d'habitat collectif en ordre jumelé

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 UAc3 les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale est de 18m par rapport au niveau du trottoir, soit R+4.
- Dans tous les cas, la hauteur (H) des constructions ne pourra pas excéder : la largeur (L) de la voie augmentée du retrait (R) s'il existe, soit $(H \leq L+R)$.
- Pour les caves la surélévation maximale est de 1,00m par rapport au niveau du trottoir.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UAc3 les dispositions suivantes :

- La couleur des murs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal.

Les matériaux utilisés pour le traitement des façades (tuile, pierres taillées, boiserie), doivent être utilisés conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

- Les saillies : Aucune saillie n'est autorisée au RDC. Aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures à 12m sans dépasser 10% de la largeur de la voie avec un maximum de 0,70m de profondeur et 1/3 de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.
- La pose de la faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures.
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse.
- Les souches des conduits de fumées et de ventilation, doivent être groupées dans des volumes simples d'une saillie strictement réglementaire (0,40m au-dessus des parties les plus hautes de la construction), et des éléments architectoniques décoratifs pour les façades, (pierres taillées, etc...).
- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1mètre de hauteur au-dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2mètres. Les séchoirs sont à éviter sur les façades principales et doivent dans tous les cas être traités en des claustras.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

- Le stationnement des véhicules soit en sous-sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAc3 les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.
- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé.
- Les voies dont la largeur égale ou dépassant les 12,00 mètres seront bordées d'arbres.
- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins ou espace de jeux pour enfants.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Outre les dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est de :

- 2,60 pour les zones d'habitat collectif en ordre continu
- 2,40 pour les zones d'habitat collectif en ordre jumelé.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1,2m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2m et à la moitié de la hauteur du sous-sol, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau.

CHAPITRE 8

ZONES POLYFUNCTIONNELLES ISOLEES : UBa1

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones polyfonctionnelles constituées de commerces au RDC, et d'habitat et de bureaux aux étages. Les constructions sont de type polyfonctionnel isolé.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

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

- les établissements classés 1ère et 2ème catégories et leurs extensions,
- les établissements classés de 3^{ème} catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- les stations de lavage de véhicules.
- Les ateliers de réparation.
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer un gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 sous conditions :

- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Les centres commerciaux mentionnés à l'article 2-6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et les établissements de restauration (restaurants, cafés,...) de toutes catégories sont autorisés au RDC à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et qu'elles assurent les places de parking nécessaires à l'intérieur de la parcelle, conformément aux normes relatives au stationnement et à la circulation.
- Les bureaux seront programmés au-dessous des étages affectés à l'habitat.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Outre les activités mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 16m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les activités mentionnées à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 1000 m² et un front minimum de 30 mètres.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa1 les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour les voies classées, toute construction doit être implantée conformément à l'arrêté d'alignement délivré par les services concernés.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa1 les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6m.

Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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 inférieur à 6m.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Outre les dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa1 les dispositions suivantes :

Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à 0,50.

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 UBa1 les dispositions suivantes :

-La hauteur maximale des constructions est de 18m par rapport au niveau du trottoir, soit R+4.

- Dans tous les cas, la hauteur (H) des constructions ne pourra pas excéder : la largeur (L) de la voie augmentée du retrait (R) s'il existe, soit $(H \leq L+R)$.

Cette hauteur de (R+4) reste tributaire de l'avis technique favorable de la SONEDE.

Pour les terrains situés à une côte supérieure ou égale à 90 mètres, le pétitionnaire doit fournir l'avis des services de la SONEDE relatif au nombre des étages et la solution technique envisagée quant à l'alimentation en eau potable du projet.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UBa1 les dispositions suivantes :

- Aspect architectural.

- Traitement des façades.

- Couleur des bâtiments.

- Choix des matériaux de construction.

- Les saillies : Aucune saillie n'est autorisée au RDC. Aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures à 12m sans dépasser 10% de la largeur de la voie avec un maximum de 0,70m de profondeur et 1/3 de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1m de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haies vives, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre les dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa1 les dispositions suivantes :

- Le stationnement des véhicules soit en sous-sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa1 les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.
- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé.
- Les voies dont la largeur égale ou dépassant les 12mètres seront bordées d'arbres.
- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins ou espace de jeux pour enfants.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Outre les dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa1 les dispositions suivantes ; le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 2,40.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2m et à la moitié de la hauteur du sous-sol, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau.

CHAPITRE 9

ZONES POLYFONCTIONNELLES CONTINUES : UBa2

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones polyfonctionnelles denses constituées de commerces au RDC, d'habitat et de bureaux aux étages. Les constructions sont de type polyfonctionnel en bande continu.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

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

- Les établissements classés 1ère et 2ème catégories et leurs extensions,
- Les établissements classés de 3ème catégorie et leurs extensions présentant des nuisances importantes ou risques de pollution.
- Les nouvelles stations de lavage de véhicules.
- Les ateliers de réparation
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 sous conditions :

- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, les équipements sanitaires privés etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Le réaménagement et l'extension des stations de services existantes.
- Les centres commerciaux mentionnés à l'article 2-6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et les établissements de restauration (restaurants, cafés,...) de toutes catégories sont autorisés au RDC à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et qu'elles assurent les places de parking nécessaires à l'intérieur de la parcelle, conformément aux normes relatives au stationnement et à la circulation.
- Les bureaux seront programmés au dessous des étages affectés à l'habitat.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Outre les activités mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies à créer doivent avoir une largeur minimale de 16m.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa2 les dispositions suivantes :

- Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une surface minimale de 400m² et un front minimum de 18 mètres:
- Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front de la parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant, à condition d'en assurer l'accessibilité, la constructibilité et l'intégration de la masse projetée dans la typologie voisine existante, (respect du retrait par rapport aux limites séparatives, ensoleillement et aération adéquate, ...) et qu'il ne sera pas porté atteinte à l'aspect esthétique du quartier. Toutefois la surface des parcelles existantes ne peut en aucun cas être inférieure à 200 m² avec un front minimal de 10 m. Dans le cas contraire la parcelle sera considérée comme non constructible et le propriétaire doit assurer sa constructibilité par remembrement avec les voisins.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa2 les dispositions suivantes :

Toute construction doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour les voies classées, toute construction doit être implantée conformément à l'arrêté d'alignement délivré par les services concernés.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa2 les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être édifiées jointives en ordre continu, les unes avec les autres et doivent être implantées par rapport aux limites séparatives arrière des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, chaque parcelle de terrain ne peut comporter qu'une seule construction.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Outre les dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa2 les dispositions suivantes, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,6.

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 UBa2 les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale est de 18m par rapport au niveau du trottoir, soit R+4, en respectant la règle générale $H \leq L+R$ (H : La hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie).

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UBa2 les dispositions suivantes :

- Aspect architectural.
- Traitement des façades.
- Couleur des bâtiments.
- Choix des matériaux de construction.

Les saillies : Aucune saillie n'est autorisée au RDC. Aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures à 10m sans dépasser 10% de la largeur de la voie avec un maximum de 0,80m de profondeur et 1/3 de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre les dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa2 les dispositions suivantes :

- Le stationnement des véhicules soit en sous sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres hors des emprises de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres.

Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé.

Les voies dont la largeur égale ou dépassant les 12 mètres seront bordées d'arbres.

Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot doivent être aménagés en jardins.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Outre les dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UBa2 les dispositions suivantes ; le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 2,80.

Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2m et à la moitié de la hauteur du sous-sol, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau.

CHAPITRE 10

LES EQUIPEMENTS PUBLICS- EP -

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des emplacements réservés aux Equipements Publics à caractère administratif, culturel, éducatif, sanitaire, etc. En général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques et locales, et établissements publics).

Ces zones sont répertoriées sur le document graphique du plan d'aménagement et désignées par un symbole qui précise leur affectation.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPE D'ACTIVITES INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article premier 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 les équipements publics.

ARTICLE 2 : SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction ayant une surface de 120m², 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 : ACCES ET VOIRIES

Outre les dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones EP les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques dont les caractéristiques doivent répondre aux normes minimales de desserte (protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc....).

Les lots situés à l'angle de deux rues ou dans une rue à virage, devront présenter des pans coupés conformément à l'article 3-4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait minimum de 5mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 :

Toute construction doit être édifiée en observant un retrait par rapport aux limites séparatives latérales et arrière des parcelles au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas cette distance ne peut être inférieure à 6m.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL (C O S)

Le coefficient d'occupation au sol maximal est fixé à 0,5.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE

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 EP les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau zéro du trottoir est fixée à 12m, soit R+2.
- Si le programme fonctionnel de l'équipement l'exige, cette hauteur pourra atteindre une hauteur de 18 m soit (R+4) dans les zones UAc1, UBa1 et UBa2.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 EP les dispositions suivantes :

L'aspect extérieur doit respecter les spécificités architecturales et urbaines de la commune au niveau :

- de la couleur des murs qui doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,

- des matériaux utilisés pour le traitement des façades (tuile, pierres taillées, boiserie), qui doivent être utilisés conformément aux prescriptions de l'arrêté Municipal,
- des saillies et des balcons : Aucune saillie et balcon n'est autorisée au RDC dans la zone de retrait. Aux étages les saillies et les balcons d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, ...) peuvent être autorisées sans dépasser 1,00m de profondeur et 1/3 de la longueur de la façade.
- La pose de la faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures.
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse.

Les souches des conduits de fumées et de ventilation, doivent être groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (0,40 m au dessus des parties les plus hautes de la construction), ou dans des éléments architectoniques décoratifs pour les façades, (pierres taillées, etc....).

- Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 1mètre de hauteur au dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m, le mur mitoyen peut atteindre 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre les dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones EP les dispositions suivantes :

- Chaque projet doit comporter le nombre de places de stationnement nécessaires conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.
- Les places de parking peuvent être aménagées dans les zones de retrait ou en sous sol.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones EP les dispositions suivantes :

- Les espaces libres hors des emprises des constructions, des aires de stationnement et des voies de circulation doivent être plantés d'arbres ou aménagés en jardins.
- Les allées seront revêtues en éléments de dallage ou pavé.
- Les voies dont la largeur est égale ou supérieure à 10 mètres seront bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (CUF)

Sous conditions de respecter les dispositions particulières de chaque département, le coefficient d'utilisation foncière CUF maximum est fixé à :

- 1,4 pour les constructions à R+2.
- 1,8 pour les constructions à R+3.
- 2,2 pour les constructions à R+4.

CHAPITRE 11

ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS : UIa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités artisanales et de petits métiers, au rez de chaussée et l'habitat aux étages. Les constructions sont généralement en bande continue.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

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

- 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 constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile,...), à l'exception de ceux nécessaires à la période du chantier ;
- l'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- les forages et les puits ;
- les masses en bande continue dépassant 80 mètres de longueur.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES 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 sous conditions:

- Les établissements industriels de 3^{ème} catégories 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 ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ne dépassant pas une superficie de 100 m² ;
 - Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements artisanaux et des petits métiers ;
 - les bureaux destinés à l'administration et à la zone d'activités artisanales et de petits métiers ;

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Outre les dispositions mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et les voies dans la zone UIa doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la largeur minimale de la voie sera de 12 mètres ;
- les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoque aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères...).
- les carrefours devront permettre le manœuvre des véhicules les plus encombrants.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

-Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement...

-Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz, Electrification et Télécommunication) ;

-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 ou bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

-Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires ;

-Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Outre les dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UIa les dispositions suivantes :

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir :

- une surface minimale de 200 m² et un front minimum de 10 mètres pour les lots intermédiaires

- une surface minimale de 280 m² et un front minimum de 12 mètres pour les lots d'extrémités.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front de la parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant, à condition d'en assurer l'accessibilité, la constructibilité et l'intégration de la masse projetée dans la typologie voisine existante, (respect du retrait par rapport aux limites séparatives, ensoleillement et aération adéquate, ...) et qu'il ne sera pas porté atteinte à l'aspect esthétique du quartier. Toutefois la surface des parcelles existantes ne peut en aucun cas être inférieure à 200m² avec un front minimal de 10 m. Dans le cas contraire la parcelle sera considérée comme non constructible et le propriétaire doit assurer sa constructibilité par remembrement avec les voisins.

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

Outre le respect des dispositions prévues à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement des rues.

- Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Pour les voies classées, toutes constructions ou lotissements doivent être soumis à un arrêté d'alignement.

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

Outre le respect des dispositions prévues à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions devront satisfaire les conditions suivantes :

- Toute construction doit être édifiée en observant un retrait par rapport aux limites arrière des parcelles au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4m.
- Les limites séparatives latérales doivent être contiguës.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Outre les dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, chaque parcelle de terrain ne peut comporter qu'une seule construction.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C O S)

Outre les dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UIa les dispositions suivantes :

- Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à:
 - 0,60 pour les lots intermédiaires
 - 0,45 pour les lots d'extrémités.

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 UIa les dispositions suivantes :

- La hauteur maximale est de 12mètres par rapport au niveau du trottoir, soit R+2.
- Dans tous les cas, la hauteur (H) des constructions ne pourra pas excéder : La largeur (L) de la voie augmentée du retrait (R) s'il existe, soit $(H \leq L+R)$.
- La hauteur sous plafond du RDC doit être égale au moins 3.5 m.
- il est à signaler que la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 UIa les dispositions suivantes :

- Tout volume extérieur doit avoir un aspect fini et peint.
- L'aspect extérieur doit respecter l'environnement urbain de la commune au niveau : de l'aspect architectural, traitement des façades, couleur des bâtiments, choix des matériaux de constructions.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Outre le respect de dispositions prévues à l'article 12 du titre II relatives aux dispositions communes, tout stationnement pour déchargement ou chargement doit se faire sur des aires aménagées à cet effet à l'intérieur des lots.

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

Outre les dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UIa les dispositions suivantes :

- La surface des espaces verts plantés sera égale au moins 10% de la surface totale de la parcelle.
- Toutes les surfaces libres à l'exception des parkings doivent être traitées en espaces verts ou dallés.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C U F)

Le Coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,80 pour les lots intermédiaires et 1,40 pour les lots d'extrémités.

Le niveau haut du plancher du sous-sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2 m, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau, tout en préservant l'affectation du sous-sol en place du parking.

CHAPITRE 12

ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES : UIb

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone industrielle existante ou projetée réservées exclusivement aux activités industrielles non polluantes où peuvent être autorisées les activités de stockage, de dépôt ainsi que les activités artisanales et de petits métiers : (Industrie, artisanat, dépôts...)

Avant toute opération de lotissement, une ceinture aménagée en espace vert doit être réalisée aux alentours de cette zone industrielle, et ce, conformément aux dispositions du décret n°1935 du 19 septembre 1994 (article 27) concernant le cahier de charge relatif à l'aménagement et l'entretien des zones et des constructions industrielles.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Toute activité autre que celle affectée à l'industrie (Industrie, artisanat, bureaux, dépôts).
- Les établissements impliquant de part la nature des procédés de production ou celle des matières produites des risques importants pour la santé et la sécurité des habitants et portant atteinte à l'environnement.
- Les bâtiments à usages d'habitation.
- Les établissements de première catégorie.
- L'exploitation des carrières. (Sablière notamment) l'extraction de matériaux pour chantiers, les forages et puits.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées aux conditions suivantes :

- La construction de logements ayant une surface maximale de 120m², à condition qu'ils soient destinés au personnel strictement nécessaire au fonctionnement et maintien des installations et dont la présence sur place est permanente.
- les locaux administratifs (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition de leurs produits) sans dépasser 20% du C.O.S.
 - Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements artisanaux et des petits métiers ;
 - les locaux de gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 16 m²; pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments.
- Les stations-services telles que définies par l'article 2-4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3-1 Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures.
- 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.

3-2 Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie de largeur minimale de 15 m.

- Les voies sans issues doivent être munies à leur extrémité d'un plateau de retournement ayant 17 x 34m de dimensions permettant aux poids lourds d'effectuer aisément les demi-tours.
- Les aires de chargement et de déchargement doivent être aménagées à l'intérieur de chaque lot.
- Le plan de circulation et de stationnement doit être annexé à chaque demande d'autorisation de bâtir.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Eau potable: Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution.

Pour tout projet d'autorisation de bâtir ou de lotissement situé à une Côte supérieure ou égale à 90mètres, le pétitionnaire doit fournir l'avis et l'accord des services de la SONEDE.

4.2- Eau usée: Pour toute construction nouvelle le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Le système d'assainissement est de type séparatif, les stocks de liquides dangereux ou insalubres doivent comporter tout dispositif susceptible de retenir des déversements accidentels.

Un regard de visite sera exécuté à la limite et à l'intérieur de chaque lot, afin de permettre des prélèvements de contrôle dans chacun des réseaux.

Dans le cas où il existe plusieurs unités industrielles sur un même lot, il faut prévoir un regard de visite pour chaque unité industrielle.

L'accès à ces installations ne pourra pas être refusé aux agents des services publics intéressés.

Toute installation industrielle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Elle ne doit rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés répondant aux critères suivants :

- *les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à leur rendre compatibles avec les normes en vigueur et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques,
- * les effluents devront remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires,
- *le système de traitement des effluents devra être soumis à l'avis de l'ONAS et l'ANPE.

4.3- Eau pluviale: Chaque projet de lotissement devra comporter une étude d'évacuation des eaux pluviales portant sur les aménagements à réaliser afin de garantir l'écoulement gravitaire des eaux de ruissellement.

- Les acquéreurs devront veiller à ce que le collecteur des eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.
- Les ouvrages de décantation et de retenue seront prévus pour éviter la présence de matières ou déchets tel que sable, polystyrène, bois, substances huileuses etc..., en provenance des aires de manœuvre, de stockage, de lavage ou de stationnement.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant etc..., que ce soit pour les eaux pluviales ou les eaux usées et interdit.

4.4- Réseaux d'électricité et de téléphone: Pour toute construction ou installation nouvelle, le branchement à ces deux réseaux doit s'effectuer conformément aux prescriptions des services compétents (STEG, TELECOM)

5.5-Tout lotissement doit être muni de l'éclairage public.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Chaque parcelle affectée à l'industrie doit avoir une superficie minimale de 1000m² et un front minimal de 25m. Des mesures particulières pourront être prévues par la commune dans le cadre d'opérations groupées dans le même programme de construction.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES D'OUVRAGES PUBLIQUES

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiées en observant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parkings.

Sous réserve d'assurer la fluidité d'accès aux véhicules lourds et de respecter le nombre exigé de places de parking, les constructions à usage administratif (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'activité et à l'exposition des produits) peuvent être édifiées en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques à créer.

- 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.
- Les lots d'angle donnant sur deux voies publiques doivent observer un pan coupé d'un rayon ou d'une largeur au moins égale à 1 / 4 de la largeur de la voie la plus grande.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de la parcelle égale à la demi-hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5m. Le sous-sol ne doit en aucun cas empiéter sur les zones de retrait, il doit être exclusivement réservé aux places de parking.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'une longueur au moins égale à la plus grande hauteur et jamais inférieure à 6m.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C O S)

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions affectées à l'industrie ne pourra excéder 12m soit (R+2) comptés du pied du bâtiment au point le plus haut de la toiture.

Pour des nécessités techniques liées à l'activité de l'unité industrielle, cette hauteur peut dépasser 12 mètres pour certains locaux et ce, après avis favorable des autorités compétentes (ministère de l'Industrie, l'AFI...) tout en respectant les retraits réglementaires exigés.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La conception architecturale des constructions sera étudiée en tenant compte de l'intégration de la zone en milieu urbain, notamment pour les bâtiments situés en bordure de secteur d'habitat.

Trois règles sont à respecter

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques, parpaings, etc ... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

- Les bâtiments seront de couleur(s) compatible(s) avec le site naturel. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour autorisation de bâtir. Les autorisés administratives compétentes pourront exiger que les toitures en pente ne puissent être visibles et soient dissimulées par un bandeau horizontal.

- **Les clôtures** à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur bahut de 80 cm de hauteur au-dessus du terrain naturel du lot concerné et surmonté d'un grillage ou de grilles pouvant éventuellement être doublées d'haie vive, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2,20m. Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2,20m.

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, tout stationnement pour déchargement ou chargement doit se faire sur des aires de stationnement à l'intérieur de la parcelle.

En aucun cas, le stationnement ne devra se faire sur les voies de circulation.

Le nombre de places de parkings nécessaires pour les autres activités autorisées doit être assuré conformément à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface des espaces verts et plantés sera au moins égale 10 % de la surface totale. Les marges d'isolement à planter en limite de la zone industrielle devront avoir une largeur minimum de 10 m correspondant au moins à deux rangés d'arbres. La densité des arbres à haute tige ne pourra y être inférieure à un arbre par 70m² de terrain. Toutes les surfaces libres à l'exception des parkings doivent être traitées en espace vert ou dallées.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C U F)

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,50.

CHAPITRE 13

ZONES VERTES AMENAGEES : UVa - UVe

CARACTERE DE LA ZONE :

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. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.
- **Cimetières UVe** : Ils doivent être aménagés en espaces verts. Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

Toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction du monument à intérêt historique et architectural (Marabout Sidi Salah) est soumise à l'autorisation préalable du Ministre chargé du patrimoine.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones UVa en espaces verts publics et des zones UVe en cimetières.

ARTICLE 2 : TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions dans les zones vertes aménagées (UVa et UVe), 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, la complantation 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'extensions au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES : Néant.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX : Néant.

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Les zones UVa et UVe à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services municipaux ou 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 SEPARATIVES DE LA PARCELLE

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 10mètres.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A 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.

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 mètres 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 mètres ;
- 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. Des murs pleins d'au plus 1,90mètres de hauteur pourront être autorisés dans le cas des cimetières.

ARTICLE12 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,01.

CHAPITRE 14

ZONES VERTES EQUIPEES : UVb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'espaces libres urbains publics aménagés en verdure et susceptible de recevoir des espaces de jeux pour enfants, dont les constructions seront légers et démontables.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisement, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissement non classées 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'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions 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, la complantation 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 : CONDITION D'OCCUPATION SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES : Néant

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX : Néant

ARTICLE 5 : SURFACES ET FRONTS 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 10 mètres pour les zones UVb.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 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 MEME PARCELLE AYANT VOCATION A 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 mètre.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0.03.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Le stationnement lié à ces espaces sera assuré en dehors des voies publiques ; Pour chaque zone, le projet d'aménagement doit tenir en compte des besoins en parkings à l'intérieur de la parcelle.

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 FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

CHAPITRE 15

ZONES INCONSTRUCTIBLES: NAs -NAi

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones non constructibles, du fait de leur topographie (terrain accidenté) ou du fait qu'elles soient réservées aux différentes servitudes : (servitude hydraulique, lignes de moyenne et de haute tension, conduite de gaz, etc...)

Elles se distinguent en :

- Zones NAs : relatives aux servitudes : (servitude hydraulique, lignes de moyenne et de haute tension, conduite de gaz, etc...)
- Zones NAi : relatives aux terrains accidentés non constructibles.

DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 14 : Néant

ANNEXES

- **LISTE DES SERVITUDES USUELLES**

- **LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES**

- **EMPRISES DES ROUTES CLASSEES**

- **LES MONUMENTS A INTERET HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL**

- **NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES**

- **NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

- **GRILLE DES EQUIPEMENTS**

- **PLANS DES RESEAUX PUBLICS**

**ANNEXES 1 - LISTE DES SERVITUDES USUELLES
DANS LA COMMUNE DE M'HAMEDIA**

- Servitudes relatives au domaine public routier (DPR),
- Servitudes relatives au domaine public hydraulique (DPH),
- Servitudes relatives au domaine public ferroviaire (DPF),
- Servitudes relatives aux conduites d'adduction d'eau potable,
- Servitudes relatives au réseau d'assainissement,
- Servitudes relatives aux lignes électriques de moyenne et de haute tension,
- Servitudes relatives aux conduites de gaz,
- Servitudes relatives au monument historique classé (Aqueduc d'eau Romain).

ANNEXES 2 - LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES

- Le code des droits réels promulgué par la loi n°65-5 du 12 Février 1965, tel que modifié et complété par les textes subséquents.
- Le code du travail promulgué par la loi n° 66-27 du 30 avril 1966, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment le décret-loi n°2011-51 du 6 juin 2011.
- Le code des eaux promulgué par la loi n° 75-16 du 31 mars 1975, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n° 87-35 du 6 Juillet 1987 et complété par la loi n° 2001-116 du 26 novembre 2001 et la loi n° 2004-24 du 15 Mars 2004.
- La loi n° 83 - 87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles telle que modifiée et complétée par la loi n° 90 - 45 du 23 avril 1990 et la loi n° 96 - 104 du 25 novembre 1996 et complété par la loi n° 2007-69 du 27 décembre 2007 relative à l'initiative économique.
- La loi n°86-17 du 07 mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat.
- Le code forestier tel qu'il a été refondu par la loi n° 88 - 20 du 13 avril 1988 puis modifié et complété par les textes subséquents et notamment la loi n° 2005 - 13 du 26 janvier 2005.
- La loi n° 1993-41 du 19 avril 1993 relative à l'Office Nationale de l'Assainissement telle que complétée par la loi n° 2007-35 du 4 juin 2007.
- La loi n°94-16 du 31 Janvier 1994, relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles et le décret n°94-1935 du 19 Septembre 1994, portant approbation du cahier des charges relatif à l'aménagement et à la maintenance des zones et des bâtiments industriels.
- Le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n°94-35 du 24 février 1994, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment par le décret-loi n°2011-43 du 25 mai 2011.
- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 4 Août 2005 et la loi n° 2009-29 du 09 Juin 2009.
- La loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 2005-33 du 04 avril 2005.
- La loi n° 96-41 du 10 juin 1996, relative aux déchets et au contrôle de leur gestion et de leur élimination telle que modifiée par la loi n° 2001-14 du 30 janvier 2001, portant simplification des procédures administratives relatives aux autorisations délivrées par le ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire dans les domaines de sa compétence.
- La loi n° 98-74 du 19 août 1998 relative au chemin de fer, tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°2005-23 du 07 mars 2005.
- Le code de l'aéronautique civile promulgué par la loi n° 99-58 du 29 juin 1999 telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents, et notamment la loi n° 2009-25 du 11 mai 2009.
- La loi n° 2009-11 du 2 mars 2009, portant promulgation du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de paniques dans les bâtiments.

- La loi n°2009-12 du 2 mars 2009, relative à la publicité dans le domaine public routier et dans les propriétés immobiliers y attenantes, appartenant aux personnes, telle modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment le décret-loi n°2011-84 du 5 septembre 2011.
- -Le décret n°68-88 du 28 mars 1968, relatif aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Le décret n° 79- 768 du 8 septembre 1979, règlementant les conditions de branchement et de déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- Le décret n° 94 -1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office de l'assainissement.
- Le décret n°2005-1991 du 11 juillet 2005, relatif à l'étude d'impact sur l'environnement et fixant les catégories d'unités soumises à l'étude d'impact sur l'environnement et les catégories d'unités soumises aux cahiers de charge.
- Le décret n° 2006-1467 du 30 Mai 2006, fixant les normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées à l'intérieur des bâtiments publics, des espaces, des équipements collectifs, des complexes d'habitation et des bâtiments privés ouverts au public.
- Le décret n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.
- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 8 octobre 1991 fixant les dispositions techniques particulières facilitant l'accessibilité des bâtiments civils aux personnes handicapées à mobilité réduite.
- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 03 octobre 1995 portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain, modifié et complété par l'arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018.

- Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 novembre 2020, relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation.

- Arrêté du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 15 novembre 2005 fixant la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Arrêté du ministre de l'industrie et de la technologie du 23 février 2010, modifiant et complétant l'arrêté du ministre de l'industrie, de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 15 novembre 2005 fixant la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

**ANNEXES 3 - EMPRISES DES ROUTES CLASSEES
DANS LA COMMUNE DE M'HAMEDIA**

PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE M'HAMEDIA

La commune de M'Hamedia comprend les routes classées suivantes :

- La route Nationale 3 existante (RN1).
 - La route locale 576 (RL 576).
 - La piste 2310
- 1) **La route Nationale 3 reliant M'Hamedia** située à l'intérieur du périmètre requérant l'établissement du PAU de la Commune de M'Hamedia.
- Une emprise de 30 mètres (soit 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la route).
 - Une ZNA de 10 mètres (soit 5 mètres de part et d'autre de la route).
- 2) **La route locale 576 menant vers Khelidia et Birine**, située à l'intérieur du périmètre requérant l'établissement du PAU de la Commune de M'Hamedia.
- Une emprise de 20 mètres (soit 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la route).
 - Une ZNA de 10 mètres (soit 5 mètres de part et d'autre de la route).
- 3) **La piste 2310 passant par la rue Imam Mezni et menant vers la localité de Chbedda**, située à l'intérieur du périmètre requérant l'établissement du PAU de la Commune de M'Hamedia.
- Une emprise de 20 mètres (soit 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la route).
 - Une ZNA de 10 mètres (soit 5 mètres de part et d'autre de la route).

**ANNEXES 4 - LES MONUMENTS A INTERET HISTORIQUE
ET ARCHITECTURAL**

Toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction de l'un de ces monuments à intérêt historique et architectural cités ci-dessous est soumis à l'autorisation préalable du Ministre chargé du patrimoine :

- 1- Essaraya
- 2- Marabout Sidi Abdelkader
- 3- Mosquée El Âtik
- 4- Elkechla
- 5- Palais Khaznadar
- 6- Hammam. El Bey
- 7- Trois Colonnes
- 8- Deux Réservoirs
- 9- Colonnes de l'ancien palais
- 10- Puits (Bir Chouikha)
- 11- Marabout Sidi Salah

ANNEXE 5 : NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS CLASSES

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT 1	CAT 2	CAT 3
Activités agricoles et activités ayant rapport aux animaux	Bovin (établissement d'élevage, vente, enclos de transit, etc..)	*	*	*
	Vaches laitières et/ou mixtes	*	*	*
	Vaches nourrices			*
	Carnassiers à fourrures, chèvres, ovins et dromadaires		*	*
	Champignonnières dans lesquelles on prépare de substrat			*
	Chiens (établissements d'élevage et de vente, chenils, fourrières, etc..)		*	*
	Couvoirs		*	*
	Engrais liquides (dépôts) en récipients		*	
	Engrais et supports de culture (fabrication)		*	*
	Faune sauvage (établissement de présentation à l'exclusion des magasins de vente au détail, des expositions temporaires et des établissements mobiles, etc..)			*
	Fumiers, engrais et supports de culture (dépôt de...)			*
	Lapins (établissements d'élevage, de vente, enclos de transit, etc...)		*	*
	Piscicultures (d'eau douce)		*	*
	Piscicultures (d'eau de mer)		*	*
	Porcs (établissement d'élevage, de vente, enclos et transit, etc...)	*	*	*
	Sangliers (établissement d'élevage, de vente, enclos et transit, etc...)			*
	Silos de stockage de céréales, de grains, de produits alimentaires ou de tous produits organiques dégagent des poussières inflammables	*	*	
	Tabac (établissement de fabrication et de dépôts)		*	*
	Verminières (élevage de larve de mouches, asticots)	*		
	Volailles et gibier à plume (établissement d'élevage, de vente, enclos et transit, etc..)			*

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3
Agroalimentaire (industriel)	Abatage d'animaux (le poids total de carcasses)	*	*	*
	Acides butyrique, citrique, glutamique, lactique et autres acides organiques alimentaires (fabrications)		*	
	Alcools d'origine agricoles, eaux de vie et liqueurs (production par distillation, conditionnement)	*	*	*
	Produits alimentaires (préparation ou conservation) d'origine animale		*	*
	Produits alimentaires (préparation ou conservation) d'origine végétale		*	*
	Amidonneries, féculeries		*	
	Boissons (préparation, conditionnement)	*	*	*
	Broyage, concassage, criblage, déchiquetage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, blutage, mélange, épiluchage et décoration des substances végétales et de tous produits organiques naturels		*	*
	Cidre (préparation et conditionnement)		*	*
	Eaux minérales, eaux de sources, eaux de table		*	*
	Fermentation acétique en milieu liquide		*	*
	Huiles animales, huiles végétales, corps gras (extraction ou traitement) fabrication des acides stéariques, palmitiques et oléiques à l'exclusion de l'extraction des huiles essentielles des plantes aromatiques		*	*
	Lait (collecte, stockage, traitement, transformation, etc...)		*	*
	Levure (fabrication)		*	
	Sucrierie, raffineries de sucre, malteries		*	
Vins (préparations, conditionnement) la capacité de production		*	*	
Bois-papier, carton, imprimerie	Bois ou matériaux combustibles analogues (ateliers de travail)		*	*
	Bois et matériaux dérivés (établissements de mise en œuvre de produits de préservation)		*	*
	Charbon de bois (fabrication)		*	*
	Imprimerie ou atelier de reproduction graphique		*	*
	Papier, carton (fabrication)		*	
	Papier, carton (transformation)		*	*
	Pâte à papier (préparation)	*	*	
Chimie, parachimie, caoutchouc et matière plastique	Accumulateurs et piles (fabrication)	*		
	Acide oxalique (quelque soit la mode de fabrication)		*	
	Aluminium (fabrication de sulfate)		*	
	Ammoniacaux (fabrications des sels)	*	*	*

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3
	Baryte caustique (fabrication)		*	
	Colorants et pigments organiques, minéraux et naturels (fabrication par extraction, synthèse, broyage)		*	*
	Cyanamide calcique (fabrication)	*		
Plastiques	Détergents et savons (fabrications industrielles de ...à base de)		*	*
	Dextrines (fabrication)			*
	Etamage des glaces (ateliers)			*
	Engrais chimiques simples ou composés à base de phosphore, d'azote ou de potassium (fabrication industrielle par transformation chimique)	*		
	Hypochlorites alcalins et notamment de l'eau de javel au moyen du chlore (fabrication)	*		
	Iode (fabrication)			
	Installation offshore et on shore d'extraction et de traitement des hydrocarbures (gaz ou pétrole brut)	*		
	Médicaments (fabrication et division en vue de la préparation)		*	
	Micro-organismes naturels pathogènes (mise en œuvre dans les établissements de productions industrielles)	*		
	Opothérapiques (préparations des produits)		*	*
	Organismes génétiquement modifiés (établissements où sont mis en œuvre dans un processus de production industrielle ou commerciale)	*	*	
	Parfums et huiles essentielles (extraction par la vapeur) contenues dans les plantes aromatiques dont la capacité totale des vases d'extraction destinés à la distillation	*	*	
	Phosphate de chaux (enrichissement)		*	*
	Plastique, caoutchouc, élastomères, résines et adhésifs synthétique (fabrication, régénération, emploi, réemploi, triage ou stockage des matières)		*	*
	Soufre (fusion et distillation)		*	
	Sulfurés (ateliers de fabrication de composés organiques)	*		
	Sulfures mono ou disodiques (fabrication)		*	
	Superphosphates (fabrication)	*		
Déchets	Bains et boues provenant du dérochage des métaux (traitement par l'acide nitrique)		*	
	Cadavres, chairs, débris ou déchets d'origines animales (dépôt)	*		
	Cadavres, déchets ou sous-produits d'origines animales (traitement)	*	*	*
	Déchets dangereux définis dans le décret n°2000-2339 du 10/10/2000, fixant la liste des déchets dangereux (stations de transit, décharges, traitement ou incinération)	*		
	Déchetteries aménagées pour la collecte des encombrants, matériaux ou produits triés		*	*

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3
Déchets	Déjections animales (stations d'épuration) en provenance des établissements classés		*	
	Eaux résiduaires domestiques et eaux résiduaires industrielles		*	
	Eaux résiduaires industrielles (station d'épuration)		*	
	Ordures ménagères et autres résidus urbains (stockage et traitement)	*		
	Installation de traitement aérobie (compostage ou stabilisation biologique) de déchets non dangereux ou matière végétales brut		*	*
	Installations de méthanisation de déchets non dangereux ou matière végétales brute		*	*
	Installations mettant en œuvre d'autres traitements biologiques de déchets non dangereux		*	
Divers	Accumulateurs (ateliers de charge)			*
	Avertisseurs sonores, haut-parleurs, diffuseurs et tous instruments ou appareils sonores (ateliers de fabrication, d'essais ou de répartition)			*
	Bougies et autres objets en cire, paraffine ou acide stéarique (moulage par fusion)		*	*
	Chauffage (procèdes)		*	*
	Combustion (la puissance thermique maximale est définie comme la quantité maximale de combustible, exprimée en PCI, susceptible d'être consommée par seconde)	*	*	
	Eponges (lavage, décoration et séchage)			*
	Lessives alcalines des papeteries (incinération)		*	
	Moteurs (ateliers d'essais)		*	*
	Orseille (fabrication)			*
	Parcs de stationnement couvert et garages-hôtels des véhicules à moteur la capacité étant :		*	*
	Photosensibles à base argentique (traitement et développement des surfaces)		*	*
	Réfrigération ou compression (établissement abritant des installations)		*	*
	Répartition et entretien de véhicules et engins à moteurs (ateliers)		*	*
	Vernis, peinture, apprêts, colles, enduits, etc... (application, cuisson, séchage)		*	*
	Acier, fer, fonte, ferro-alliage (fabrication)		*	
	Agglomération de houille, charbon de bois, minerais de fer fabrication de graphite artificiel		*	
	Bains de sels fondus (chauffage et traitement industrielles)		*	*
	Broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierre, de cailloux, de minerais et autres produits minéraux naturels ou artificielles	*	*	*
	Carrières (exploitation)	*		*
	Céramique et réfractaires (fabrication des produits)		*	*
Chaux et plâtres (fabrication)		*	*	

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3
Divers	Ciments (fabrication) quelque soit la production	*		
	Coke (fabrication)		*	*
	Email (fabrication)		*	*
	Email (fabrication)			*
	Enrobage au bitume de matériaux routiers (centrales)	*	*	*
	Ferro-silicium (dépôts)			*
	Fonderie de métaux et alliages ferreux (fabrication de produits moulés)		*	*
	Fonderie de métaux et alliages non ferreux (fabrication de produits moulés)		*	*
	Fonderie de plomb et alliage contenant au moins 3% de plomb (fabrication de produit moulés)			*
	Houille, minerais, minéraux ou résidus métallurgiques (lavoires)			*
	Métaux et alliage (travail mécanique) la puissance installée de l'ensemble des machines fixes concourant au fonctionnement de l'atelier étant		*	*
	Métaux et alliage (trempe, recuit ou revenu)			*
	Métaux et matières plastiques (traitement) pour dégraissage, le décapage, la convention, le polissage, la métallisation, etc		*	*
	Métaux (décapage ou nettoyages par traitement thermique)		*	
	Minerais non ferreux (traitement) la puissance installée du (des) four (s) est inférieure à 25 kw		*	
	Métaux naturels ou artificielles et autres matériaux utiles tels que le marbre, le granite, l'ardoise, le verre (ateliers de taillage, sciage et polissage) la puissance installée étant > à 40 kw.			*
	Minéraux pulvérulents non ensachés tels que ciment, plâtre, chaux et sables etc..		*	*
	Silico-alliage ou carbure de silicium (fabrication) la puissance installée des fours dépasse 100 kw à l'exclusion du ferro-silicium		*	
	Verre (fabrication et travail)		*	*
	Verre ou cristal (travail chimique)		*	*
Vibrant (emploi de matériel) pour la fabrication de matériaux tels que le béton, les agglomère etc		*	*	
Textiles, cuirs et peaux	Blanchisseries, laveries de linge à l'exclusion du nettoyage		*	*
	Chaussures (ateliers de fabrication)		*	*
	Chiffons (effilochage et pulvérisation)		*	
	Extrait tannant (fabrication)		*	
	Fibres minérales ou végétales artificielles et produits manufacturés dérivés (fabrication)		*	*
	Fibre d'origine végétale ou animale, fibre artificielle ou synthétiques (traitement par battage, cadrage, lavage..) à l'exception des laines		*	*
	Laines de peaux, laines brutes, laines en suint (lavage)		*	

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3
Textiles, cuirs et peaux	Moulinage (ateliers) la puissance étant de 40 kw			*
	Nettoyage à sec pour l'entretien des textiles ou vêtements		*	*
	Peaux (déports) y compris les peaux salées en annexes des abattoirs			*
	Rouissage (hors rouissage à terre) ou teillage du lin, du chanvre et autres plantes dont proviennent des textiles		*	
	Tanneries, mégisseries et toutes opérations de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et des teintureries		*	
	Teinture, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles		*	*
	Teinture et pigmentation de peaux		*	*
	Tissu, feutre, articles de maille, dentelle mécanique, cordages, cordes et ficelles (ateliers de fabrication)			*
Substances (combustibles)	Carburants (substances et préparation)	*	*	*
	Oxygène (emploi et stockage)	*	*	*
	Peroxydes organiques (emploi et stockage)	*	*	
	Peroxydes organiques (fabrocatop,)		*	*
Combustibles	Allumettes chimiques (déports)		*	*
	Amines combustibles liquéfiées (ateliers ou l'on emploi)		*	*
	Amines combustibles liquéfiées telle que la méthylamine, etc... (dépôts)		*	*
	Entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité > à 500 t)		*	*
	Goudron, asphaltes, brais et matières bitumineuses (traitement et emploi)		*	*
	Houille, coke, charbon de bois, goudron, asphalte, bois et matières bitumineuses (dépôts)		*	*
	Huiles ou graisses de lubrification ou de refroidissement des organes mécaniques (stockage des matières)		*	*
	Papier, carton ou matériaux combustibles analogues (dépôts)		*	*
Corrosives	Acides acétique à plus de 50% en poids d'acide chlorhydrique à plus de 20%, acide formique à plus de 50%, acide nitrique à plu de 20% mais à moins de 70%, etc...	*		
	Acide sulfurique fumant, acide chloro-sulfures, oléum (emploi ou stockage...)		*	*
	Carbonates de sodium (fabrication)		*	
	Chlorure d'hydrogène anhydre liquéfié (emploi ou stockage)	*	*	*
	Soude ou potasse caustique (emploi ou stockage de lessives)		*	*

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3
Explosifs et explosibles	Engrais simple solides à base de nitrates (ammonitrates, sulfonitrates, etc...)	*	*	*
	Nitrate d'ammonium (dépôt) compris celle sous forme d'engrais simples	*	*	*
	Poudre, explosifs et autres produits explosifs (fabrication, conditionnement, chargement, essais d'engins propulsés ou destruction de matières, munitions et engins sur les lieux de fabrications)	*	*	
	Poudre, explosifs et autres produits explosifs (mise n œuvre) à des fins industrielles telles que découpage, formage, emboutissage, etc...	*		
	Poudre, explosifs et autres produits explosifs (stockage)	*	*	
	Poudre, explosifs et autres produits explosifs (tri ou destruction de matières, munitions et engins hors lieux de découverte et des lieux de fabrication)	*	*	
	Substances et préparation explosibles (emploi ou stockage)	*	*	
Inflammables	Acétylène (fabrication) par l'eau sur le carbure de calcium	*	*	*
	Acétylène (stockage ou emploi)	*	*	*
	Carbure de calcium (stockage)			*
	Gaz inflammables (fabrication industrielles)	*	*	
	Gaz inflammables (liquéfiés (dépôts)	*	*	*
	Gaz maintenus liquéfiés dans d'autres conditions (sous pression) en réservoirs fixes (vrac)	*	*	*
	Gaz inflammables liquéfiés (installations de remplissage ou de distribution)	*	*	
	Gazomètres et réservoirs de gaz comprimés renfermant des gaz inflammables à l'exclusion des gaz visés explicitement à d'autres numéros de la présente nomenclature	*	*	*
	Hydrogène (fabrication industrielle)	*	*	*
	Hydrocarbures : pétrole brut ou gaz (inslallation offshore ou onshore d'extraction et de traitement)	*		
	Liquides inflammables (définition), à l'exclusion des alcools de bouche, eaux de vie et autres boissons alcoolisées			
	Liquide inflammable (dépôts)	*	*	*
	Liquides inflammables (fabrication industrielle)	*	*	
	Liquides inflammables (installations de mélange ou d'emploi) à l'exclusion des installations de combustion ou de simple mélange à froid	*	*	*
	Liquides inflammables (installations de remplissage ou de distribution)		*	*
	Oxydes d'éthylène ou de propylène (stockage ou emploi)	*	*	*
Solides facilement inflammables	*	*	*	

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3	
Radioactives	Dépôt ou stockage de substances radioactives sous forme de sources scellées ou non scellées		*	*	
	Equipements mobiles contenant des substances radioactives sous forme de sources scellées (établissement comportant)		*	*	
	Préparation, fabrication, transformation, conditionnement et utilisation de substances sous forme de sources scellées ou non scellées		*	*	
Toxiques	Agro-pharmaceutiques (dépôts de produits)	*	*	*	
	Amiante (utilisation) pour la fabrication de l'amiante-ciment, de garnitures de friction, de filtres, etc...	*			
	Ammoniac (emploi ou stockage)	*	*	*	
	Ammoniac (fabrication industrielle)	*	*		
	Antimonite, argent, baryum, bore, cadmium, cuivre étain (à l'exclusion des composés argan-stanniques) molybdène, nickel, plomb, tellure, titane, etc...(fabrication industrielle de composés)		*		
	Chlore (emploi ou stockage)	*	*		
	Chlore (fabrication industrielle)	*			
	Chlorofluorocarbures, halons et autres carbures et hydrocarbures halogènes (conditionnement de fluides et mise en œuvre telle que la fabrication de mousses etc... A l'exclusion du nettoyage à sec de produits textiles			*	*
	Dangereuses pour l'environnement (fabrication industrielle de substances) à l'exclusion des substances ou des préparations	*			
	Dangereuses pour l'environnement (stockage et emploi de substances)		*	*	
	Dangereuses pour l'environnement (stockage et emploi de substances)		*	*	
	Déchlorure de carbonyle ou phosgène (emploi ou stockage)	*	*	*	
	Déchlorure de carbonyle ou phosgène (fabrication industrielle)	*			
	Dioxyde de chlore (fabrication, stockage ou emploi)		*	*	
	Disocyanate de diphenylmethane (MDI) fabrication industrielle emploi ou stockage	*	*	*	
	Mercuriels (emploi de catalyseurs) dans les procédés industrielles		*		
	Organohalogènes, organophosphorés, organotanniques (fabrication industrielle de composés)	*			
	Oxydes d'azotes autres que l'hémioxyde d'azote (emploi et stockage)	*	*	*	
	Polychlorobiphényle, polychlorophényles		*	*	
	Toxiques (emploi ou stockage de substances et de préparations)	*	*	*	
Toxiques (emploi ou stockage de substances et de préparations)			*		

Activités	Désignation des activités et des substances	CAT1	CAT2	CAT3
Toxiques	Toxiques (fabrication industrielle de substances et de préparations)	*	*	
	Toxiques particulières (fabrication industrielle, formulation et conditionnement ou de substances et de préparation)	*	*	
	Béryllium (poudres et/ou composés) diacétate de (diacétate, propène, chlore, diol, difluorure, d'oxygène, etc...)	*	*	*
	Acides arsénieux	*	*	*
	Cobalt et nickel sous forme de poudre de métal, d'oxydes de carbonates, de sulfures en poudre, etc..	*	*	*
	Trioxyde de soufre (emploi ou stockage)	*	*	*

* Arrêté (*) du Ministère de l'Industrie, de l'Energie et des Petites et Moyennes Entreprises du 15 novembre 2005, fixant la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Tel qu'il modifie le 02 mars 2010.

* Le présent arrêté public au journal officiel de la république tunisienne. Tunis 25 novembre 2005

* Arrêté du Ministère de l'industrie du 24 octobre 2012, modifiant et complétant l'arrêté du Ministère de l'Industrie, de l'Energie et des Petites et Moyennes Entreprises du 15 novembre 2005, fixant la nomenclature des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

REPUBLIQUE TUNISIENNE
 MINISTERE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT
 ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
 DIRECTION DE L'URBANISME

ANNEXE 6 : NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Nombre de logements	Population moyenne correspondante	Equipements sociaux			Santé et hygiène				Equipements Sportifs		Equipement culturel				Education		Equipement administratif				Culte		Equipement Commercial			Espaces verts				
		Crèche	Jardin d'enfants	Service social	Hamam	Dispensaire	PMI - PF	Centre de soins	Espace de jeux	Terrain de sport	Centre de jeunes	Maison de la culture	Bibliothèque	Salle de spectacles	Ecole primaire	Ecole secondaire	PTT	Sécurité	Organisations nationales	Services publics	Salle de prières	Mosquée	Commerce 1 ^{ère} nécessité	Commerce secondaire	Commerce principal	Métiers urbains	Square	Jardin public	Parc public	
100 à 200	800							•														•			•	•				
200 à 400	1500		•					•						•						•		•			••	•				
400 à 600	2500		•		•			•						•				•		•		•			••	••				
600 à 800	4000		•		•			••	•					•		•	•	•	•	•		••	•		•••	••				
800 à 1000	5000	•	•	•	•			••	•					•		•	•	•	•	•		••	•		•••	•••				
1000 à 1500	7000	•	•	•	•	•		••	•					••		•	•	•	•	•	•	•••	••		••	•••	•			
1500 à 2000	9000	•	••	•	••	•		•••	•					•••		•	•	••	••	••	•	•••	••	•	••	•••	••	•		
2000 à 2500	11000	•	••	•	••	•	•	•••	•	•	•	•	•	••	•	•	••	••	••	••	•	••	•••	•	••	•••	•••	•		
2500 à 3500	17000	•	•••	••	••	••	•	••	••	•	•	•	•	••	•	••	••	••	••	••	•	••	•••	••	••	••	•••	••	••	
3500 à 5000	21000	••	•••	••	•••	••	•	••	••	•	•	•	•	••	•	••	••	•••	•••	•••	••	••	•••	••	••	•••	•••	••	••	
5000 à 7000	31000	••	••	••	•••	••	•	••	•••	•	•	••	••	••	••	••	•••	•••	•••	•••	••	••	•••	••	••	•••	•••	••	••	•
7000 à 10000	40000	•••	••••	•••	••	••	••	•••	••	••	••	•••	•••	•••	••	•••	•••	••	••	••	•••	•••	••	••	••	•••	•••	•••	••	•

ANNEXE 7: GRILLE DES EQUIPEMENTS PUBLICS
(APPLICABLE POUR LES LOTISSEMENTS)

GRILLE DES EQUIPEMENTS PUBLICS		
NATURE DES EQUIPEMENTS	Superficie des équipements en m ²	
	Tissu faiblement dense	Tissu fortement dense
Crèche	600	150
Jardin d'enfants	800	200
Ecole primaire	3000	2000 en centre ville
Ecole secondaire	15000	10000 en centre ville
Hamman	700	300
Dispensaire	600	200
PMI - PF	800	300
Centre de soins	1000	400
Espace de jeux	500	
Terrain de sport	3500	
Centre de jeunes	2500	1000
Maison de la culture	1000	500
Bibliothèque	600	150
Salle de spectacles	2500	1000
PTT	600	200
Sécurité	500	150
Organisations nationales	400	100
Services publics	400	100
Salle de prières	400	
Mosquée	1400	
Commerce 1 ^{ère} nécessité	400	150
Commerce secondaire	600	250
Commerce principal	800	350
Métiers urbains	150	80
Square	1500	
Jardin public	3500	
Parc public	20000	
Aires de stationnement	Déterminées par le Canevas type de réglementation de la construction	

ANNEXE 8: PLANS DES RESEAUX PUBLICS :

- PLAN DU RESEAU VOIRIES
- PLAN DU RESEAU D'ELECTRICITE - STEG
- PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE - SONEDE
- PLAN DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT - ONAS
- PLAN DU RESEAU TELEPHONIQUE - TELECOM
- PLAN DU RESEAU GAZ
- PLAN DU RESEAU D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES