

**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**

- Zones inconstructibles

**OUVRAGES**

- 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**

<input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> Equipements éducatifs et de formation professionnelle	
Lycée	L
Collège	CO
Ecole primaire	EP
Equipement éducatif	E
<input type="checkbox"/> Equipements de culture, de jeunesse et d'enfance	
Maison de jeunes et de culture	MAC
Bibliothèque	B
Equipement culturel, de jeunesse et d'enfance	CL
<input type="checkbox"/> Equipements de culte	
Mosquée	M
Mausolée	Mo
Salle de prière	Sp
<input type="checkbox"/> Equipements sanitaires	
Dispensaire	D
Equipement sanitaire	S
<input type="checkbox"/> Equipements sportifs	
Terrain de sport	T
Stade municipal	S
Terrain de jeux	TJ
Equipement sportif	Sp
<input type="checkbox"/> 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 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

**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**

*Ahmed Elmi*



## SOMMAIRE

I-	Analyse de la situation actuelle.....	4
I.1	Introduction : présentation de la Commune .....	4
I.1.1.	Historique et création.....	4
I.1.2.	Surfaces.....	7
I.1.3.	Population .....	9
I.1.4.	Caractéristiques des activités économiques de la Commune .....	9
I.1.5.	Documents d'urbanisme en vigueur.....	9
I.2	Données naturelles .....	9
I.2.1.	Situation géographique.....	9
I.2.2.	Topographie du terrain.....	11
I.2.3.	Climat .....	11
I.2.5.	La géologie .....	15
I.2.6.	Hydrographie de la zone .....	15
I.2.7.	Nature de sol.....	17
I.2.8.	Les dangers des inondations et des glissements.....	17
I.3	Données socio économiques.....	20
I.3.1.	Données démographiques .....	20
a.	Taux de croissance démographique .....	21
b.	Structure de la population.....	21
c.	Les tranches d'âges .....	22
d.	Evolution et estimation du nombre de ménages.....	22
e.	Les indicateurs sur l'emploi et le chômage.....	22
f.	Taux d'exode rural.....	23
g.	Structure d'emploi et sociale.....	24
I.3.2.	Données relatives au secteur d'habitat .....	24
a.	Nombre de logements.....	24
b.	Taux de croissance annuelle des logements .....	24
c.	Evolution prévue du nombre de logements .....	25
d.	Typologie d'habitat individuel .....	25
e.	Evolution du nombre des autorisations de bâtir.....	27
f.	Nombre de pièces par logement .....	28
g.	Taux des propriétaires .....	28
h.	Nombre des logements vacants .....	28
i.	Nombre des logements à louer .....	28
j.	Taux d'équipement des logements.....	28
k.	Taux de branchement aux réseaux .....	28
l.	Rôle des intervenants pour la réalisation de nouveaux projets .....	28
m.	Rôle des intervenants pour la réalisation de projets de rénovation et de réhabilitation ....	29
n.	Production des terrains propres à l'habitat .....	29
o.	Projets réalisés par les promoteurs immobiliers.....	29

I.3.3.	Analyse de la situation économique :	29
a.	Les activités économiques	29
b.	L'industrie.....	30
c.	Le commerce.....	30
d.	L'Agriculture .....	32
I.3.4.	Rationalisation de l'utilisation de l'eau et économie d'énergie .....	33
a.	Rationalisation de l'eau et la collecte des eaux pluviales .....	33
b.	Economie de l'énergie et utilisation de l'énergie renouvelable.....	34
I.4	Analyse de la situation urbaine.....	36
I.4.1	Evolution et Structure des zones urbaines :	36
a.	Surface :	36
b.	Typologie d'habitat .....	38
c.	Centre historique.....	39
d.	Centralité urbaine .....	39
e.	Projets de Lotissement .....	39
f.	Les voies structurantes .....	41
g.	Les Equipements Publics.....	44
h.	Densité urbaine .....	44
I.4.2	Niveau des équipements publics.....	45
I.4.3	Réseau de voiries et le système de transport.....	49
I.4.4	Esthétique urbain : Aménagement des espaces verts .....	51
I.4.5	Spécificités architecturales :	51
I.4.6	Analyse de l'état environnemental :	51
a.	Les Espaces Verts .....	52
b.	Servitude hydraulique urbaine.....	54
c.	Servitudes routières .....	54
d.	Servitudes des réseaux divers.....	54
e.	La circulation automobile.....	56
I.4.7	Analyse de la situation foncière.....	56
a.	La structure foncière .....	56
b.	Le statut foncier .....	57
I.5	Evaluation du respect du Plan d'Aménagement Urbain en vigueur :	57
I.5.1	La carte de protection des terres agricoles.....	58
I.5.2	La carte du patrimoine .....	58
II-	PROBLEMATIQUES ET ORIENTATIONS :	60
II.1.	OPTIONS D'AMENAGEMENT URBAIN.....	60
II.2.	TENDANCES URBAINES .....	62
II.3.	EVALUATION DE LA POPULATION.....	64
II.4.	LE PROJET D'AMENAGEMENT.....	65
II.5.	LES BESOINS EN SURFACES .....	65
III-	SCENARIOS D'AMENAGEMENT :	66

## **P R E A M B U L E**

Dans l'objectif de disposer d'un document opérationnel intégrant les nouvelles orientations de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et les axes du développement urbain et régional, le Gouvernorat de Ben Arous engage la révision du plan d'aménagement urbain de la Commune de M'Hamedia faisant partie de la Délégation de M'Hamedia.

Le projet de révision du plan d'aménagement urbain de la Commune de M'Hamedia, devra répondre en premier lieu :

- Aux options de la politique de l'habitat notamment au niveau de la densification et des orientations du schéma national et régional d'aménagement,
- A la carte de protection des terres agricoles,
- Ainsi qu'aux spécificités physiques et économiques de la Commune de M'Hamedia (croissance démographique, croissance urbaine, potentialité agricole, industrie, etc....), afin de présenter une solution adéquate et propre à son environnement physique, social, économique, etc....

Il s'agit ainsi, de dresser un bilan du secteur de l'habitat, d'évaluer son degré d'équipement, d'identifier ses composantes typologiques dans le but de déceler les mécanismes et aires de dysfonctionnement dans une première étape analytique et de proposer les réajustements nécessaires en seconde étape de synthèse.

Ces éléments précisés, permettront toutefois de proposer une démarche méthodologique caractérisée par :

- Un processus continu de concertation impliquant les principaux concernés (collectivités publiques, locales et régionales), les intervenants (concessionnaires publics opérateurs, agences foncières) et les décideurs (administration, agriculture, industrie);
- Une prise en considération des toutes les études approuvées ou en cours d'élaboration ou de révision se rapportant au domaine de l'urbanisme.

Cette élaboration du plan d'aménagement urbain comporte quatre phases à savoir :

- 1<sup>ère</sup> Phase : Bilan et diagnostic et scénarios d'aménagement et élaboration des scénarios d'aménagement.
- 2<sup>ème</sup> Phase : Elaboration de l'avant-projet du Plan d'Aménagement Urbain et enquête inter – services et présentation du projet au conseil du Gouvernorat en première lecture.
- 3<sup>ème</sup> Phase : Elaboration du dossier définitif, après consultation des services concernés et présentation du projet au conseil du Gouvernorat en deuxième lecture.
- 4<sup>ème</sup> Phase : Constitution du dossier définitif pour approbation par décret du Plan d'Aménagement Urbain.

## I- ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE

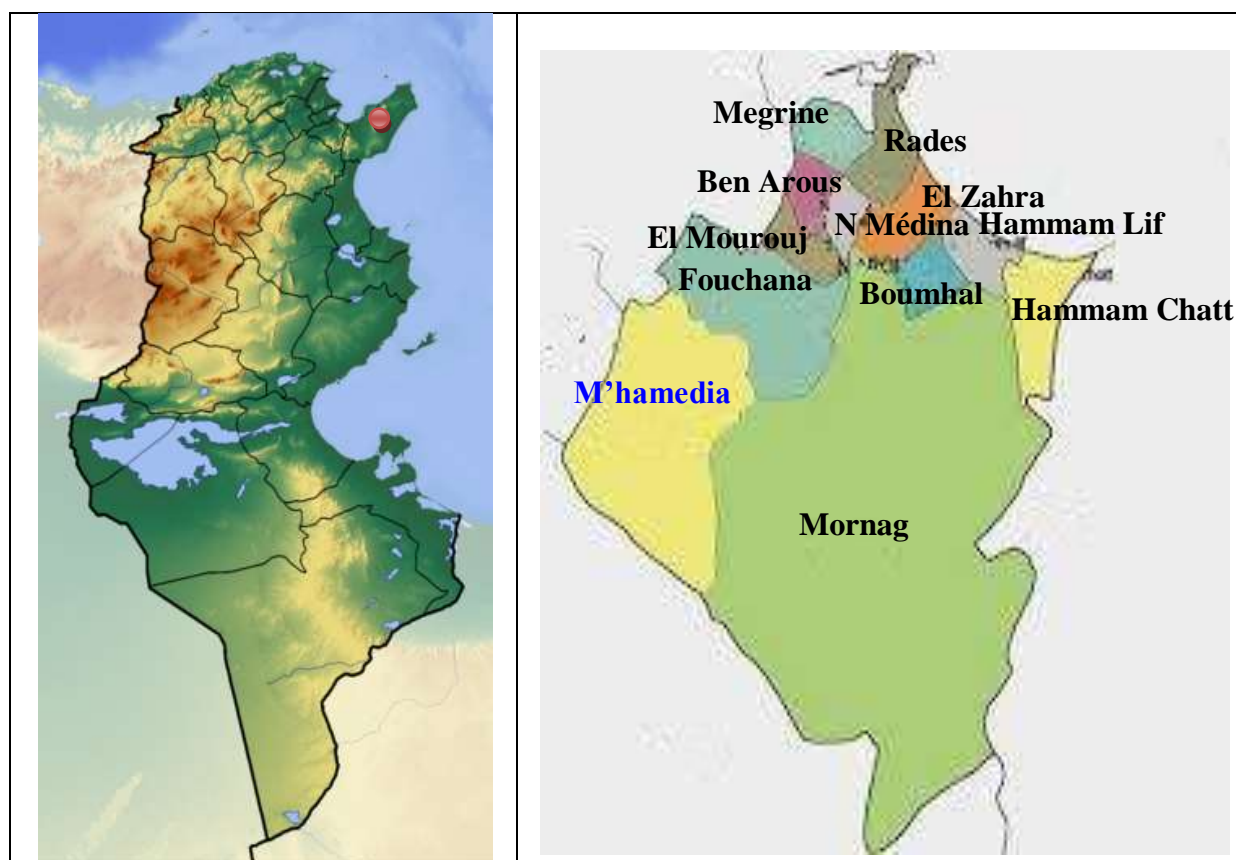
La première phase de l'étude Bilan et Diagnostic de la situation actuelle de la Commune de M'Hamedia est axée sur sa situation démographique, sociale, économique et urbaine, et notamment sur les secteurs d'habitat, d'activités économiques et des équipements publics de la Commune.

L'élaboration des scénarios d'aménagement doit refléter la réalité sociale urbaine et économique aussi bien dans la Commune que dans la Délégation de M'Hamedia.

### I.1 Introduction : présentation de la Commune

#### I.1.1. Historique et création

- Présentation de la Commune de M'Hamedia.



M'Hamdia (المحمدية), est une Commune située à vingt kilomètres au sud de Tunis, en direction de Zaghouan. Elle est surtout connue par le palais beylical qui est édifié sous le règne de Ahmed 1er Bey. La conception et l'architecture ressemblent à celle du château de Versailles. Il s'agit d'un ensemble de palais qui appartenaient aux principaux secteurs politiques.

Ainsi l'historique de M'Hamedia, il se marque par quatre époques.

- Epoque du Quatrième siècle Hégri : M'Hamedia était un petit village berbère nommé (Tanbatha).
- Epoque Hafside : M'Hamedia un fort d'entraînement des militaires et pour emmagasiner les armes.
- Epoque Turque : (Dix septième siècle) grande plaine pour le développement de l'agriculture et un cadre naturel très agréables pour l'édification des châteaux et demeures.
- Epoque Ahmed Pacha Bey : (année 1943) édification du Palais monumental et des bâtiments militaires.

## **Plan de situation**

### **I.1.2. Surfaces**

Le Plan d'Aménagement Urbain en vigueur de M'Hamedia est approuvé par Décret n°2331 du 16/11/1993 couvre une superficie de 725 Ha, dont une partie constitue éventuellement des réserves foncières pour les dix ans à venir **(2017 - 2027)**.

Le nouveau périmètre du Plan d'Aménagement Urbain tient compte du tissu urbain existant, des extensions urbaines conformément au taux de croissance démographique, des facteurs de développement et des prescriptions de la carte de protection des terres agricoles.

Le plan topographique établi en 1997 couvre une superficie de l'ordre de 725Ha

Il tient compte de la cohérence aussi bien du tissu urbain existant que des extensions urbaines, tout en précisant les données physiques, les différents réseaux et toutes les contraintes physiques et urbaines : (carte agricole, les documents urbains de gestion, la projection de nouveaux projets ...).

Parmi les documents ayant servi pour la délimitation du périmètre d'études :

- Plan d'Aménagement Urbain approuvé par décret n°2331 du 16/11/1993
- Plan topographique à l'échelle 1/5000, mission 1997.
- Photo aérienne, mission : année 2003.
- La délimitation des zones urbaines à partir de la mosaïque des photos aériennes et le plan topographique et la prospection du terrain.
- Plans des réseaux (STEG - SONEDE - Communications -Voiries ....) de la Commune M'Hamedia.
- Carte d'Etat Major à l'échelle 1/25 000.



## Périmètre d'étude



### **I.1.3.Population**

Les données relatives à la population de la Commune de M'Hamedia sont présentées selon l'Institut National des Statistiques :

- Année 2014 :
  - Nombre d'habitants : 66 439
  - Nombre de familles : 15 992.
  - Nombre de logements : 18 518.
- Taux de croissance démographique entre 2004 et 2014 est de l'ordre de 2,9%

### **I.1.4. Caractéristiques des activités économiques de la Commune**

L'activité principale à M'Hamedia est l'agriculture notamment la plantation des grandes cultures. Certaines activités d'élevage notamment de volailles sont installées dans la Délégation de M'Hamedia

Le Plan d'Aménagement Urbain en vigueur prévoit des zones d'activités qui assurent des postes d'emplois et favorise des conditions de vie et d'avenir pour les jeunes.

### **I.1.5. Documents d'urbanisme en vigueur**

La Commune de M'Hamedia est couverte par un Plan d'Aménagement Urbain approuvé par décret n°2331 du 16/11/1993, le PAU a servi notamment pour l'instruction des dossiers d'autorisation de bâtir et de lotissement, la programmation et la réalisation des équipements publics et la projection et la réalisation des voies de desserte.

Le Schéma Directeur d'Aménagement a fixé les orientations suivantes :

- Sauvegarder les zones à potentiel agricole.
- Fixer un taux de croissance démographique de l'ordre de 1%.
- Prévoir une densification urbaine supérieure à 40 logements à l'hectare.
- Prévoir le tracé de RFR (Réseau Ferroviaire Rapide)
- Tenir compte de la complémentarité des équipements publics à l'échelle des 2 Communes de M'Hamedia et Fouchana
- Tenir compte de la rocade au niveau de l'extension urbaine et du réseau projeté.

## **I.2 Données naturelles**

### **I.2.1.Situation géographique**

La Commune de M'Hamedia appartient administrativement à la Délégation de M'Hamedia. Cette Commune est située dans le Gouvernorat de Ben Arous à 15 Km du centre de la capitale. Limitée au nord par la Commune de Fouchana, au sud par la Commune de Khledia et Ouedhna, à l'Est par la localité de Douar El Houch et à l'Ouest par les zones agricoles.



Découpage administrative



### **I.2.2. Topographie du terrain**

Au Sud du Grand Tunis, dans le Gouvernorat de Ben Arous, les plaines de Mornag et Fouchana, drainées par l'oued Méliane et l'oued El Hama, s'étalent à partir des hauteurs du Djebel Boukornine (507 m) et Djebel Rerras.

La Commune de M'Hamedia s'étale sur un terrain en pente régulière qui varie de 40m du côté Est et à 100m NGT du côté ouest, soit une dénivellation de 60 environ sur une profondeur de 3500ml correspondant à une pente moyenne de 5%.

Elle est entourée par des terrains agricoles fertiles. Les contraintes physiques majeures du site sont : le canal Cap Bon Medjerda, l'aqueduc d'eau de Zaghouan, l'ancienne carrière et la ligne de haute tension qui longe le nord de la Commune.

### **I.2.3. Climat**

L'analyse du milieu naturel de la région de M'Hamedia, composante importante du territoire du Gouvernorat de Ben Arous, requiert la prise en compte des caractéristiques du site régional plus large dont il fait partie.

La vallée de la Medjerda au Nord et celle de l'Ouest, Oued Ettifah qui traverse la commune, constituent des éléments déterminants du milieu naturel régional, baigné par un climat méditerranéen semi aride.

#### **Le climat**

La région de Tunis et ses quatre Gouvernorats dont celui de Ben Arous jouissent d'un climat de type méditerranéen, caractérisé par des températures douces, parfois froides en hiver et très chaudes en été malgré l'adoucissement provoqué par la proximité de la mer.

#### **La température**

Les moyennes des températures varient entre 11,4°C en hiver et 26,1°C en été avec toutefois des pointes minimales relevées en janvier (-1,7°C) et des températures maximales enregistrées au mois août 46,8°C. Ainsi la température oscille fortement entre l'hiver et l'été sans marquer parfois de transition au printemps.

Les températures moyennes mensuelles dans la région de Tunis	
Mois	Température moyenne mensuelle
Janvier	11.4
Février	11.9
Mars	13.2
Avril	15.6
Mai	19.3
Juin	23.1
Juillet	26.3
Aout	26.8
Septembre	24.3
Octobre	20.3
Novembre	15.9
Décembre	12.4
Moyenne	18.375

Source: INM, 2007



## 2 - Topographie



**La pluviométrie :**

Le régime des précipitations se caractérise par son irrégularité, pluvieux en hiver et sec en été avec une moyenne annuelle de l'ordre de 470 mm, réparti sur une centaine de jours sur les mois d'octobre à mars. Le mois le plus arrosé est octobre avec une moyenne de 66,1 mm et le moins arrosé est le mois de juillet qui ne reçoit que 2,3 millimètres. Les pluies supérieures à 50 mm sont enregistrées durant les mois de janvier, février, octobre, novembre et décembre.

Les mois de janvier, février, mars et décembre comptent le plus grand nombre de jours de pluies respectivement de 12, 11, 10 et 13 jours en moyenne.

A l'inverse les mois d'été, juillet et août n'enregistrent en moyenne qu'une à deux journées de pluies.

Les données sur les précipitations dans le Grand Tunis		
Mois	Précipitation moyenne (mm)	Nombre moyen de jours de pluies
Janvier	59.3	12
Février	57.2	11
Mars	46.7	10
Avril	37.8	8
Mai	22.6	5
Juin	10.4	3
Juillet	2.3	1
Août	6.7	2
Septembre	36.0	5
Octobre	66.1	9
Novembre	53.7	9
Décembre	63.1	13
Moyenne Annuelle	38.4	88

Source: INM, 2007



**L'humidité et l'évaporation**

L'humidité dans le Grand Tunis			
Mois	Région de Tunis		
	06h	12h	18h
Janvier	86	69	83
Février	86	64	78
Mars	86	61	76
Avril	87	61	75
Mai	82	55	68
Juin	78	51	63
Juillet	72	46	60
Août	80	48	64
Septembre	85	54	71
Octobre	88	60	74
Novembre	88	65	81
Décembre	86	67	82

Source: INM, 2007

A l'instar de l'humidité, l'évaporation est assez élevée notamment en période estivale et atteint 208 mm en juillet. Les moyennes mensuelles enregistrées varient de 67 mm au mois de janvier à des pointes dépassant les 200 mm en juillet - août.

Les moyennes mensuelles d'évaporation dans le Grand Tunis	
Mois	Grand Tunis
Janvier	67
Février	69
Mars	86
Avril	107
Mai	141
Juin	173
Juillet	208
Août	190
Septembre	139
Octobre	105
Novembre	82
Décembre	70

Source: INM, 2007



## **Vents**

Les vents dominants sont généralement du secteur Ouest à Nord Ouest et du secteur Est se répartissant par saison comme suit:

- En hiver et en automne, ces vents sont du secteur Ouest avec des tendances Nord Ouest et Sud Ouest ;
- Au printemps, les vents dominants sont du secteur Nord Ouest avec des tendances Est et Nord Est ;
- En été, ces vents sont du secteur Est avec des tendances Nord Est et même Nord Ouest.
- Les vents du Sud, le sirocco de Sud Ouest et Sud Est fréquents en été contribuent à la hausse des températures en été entre Juin et Août.

### **I.2.5. La géologie**

Le relief de la région, formé de pressions subsidences et de petites collines d'origine structurale, est marqué par un système de failles majeures et de nombreux accidents. La principale plaine du Gouvernorat de Ben Arous, celle de M'Hamedia et Fouchana est constituée de dépôts du quaternaire continental.

### **I.2.6. Hydrographie de la zone**

La région de Tunis avec ses composantes physiques (golfe et reliefs) est structurée par trois cuvettes qui captent les eaux pluviales des plaines et des hauteurs environnantes, à savoir le lac de Tunis, les sebkhas de l'Ariana et de Séjoumi.

Deux grands oueds coulent dans les plaines, au Nord, l'oued Medjerda, et au Sud l'oued Méliane et son affluent l'oued El Hmam.

Principale fleuve du Gouvernorat de Ben Arous, l'oued Méliane se déverse dans la mer à la hauteur de la commune de Radès à proximité de la cité olympique.

Les eaux de l'oued jadis dévastatrices ont été maîtrisées par l'édification d'un barrage à Bir M'Chergua permettant la protection du bassin aval de l'oued contre les inondations et les crues générées par les fortes précipitations épisodiques.

Le système hydrographique de la zone Sud, structuré autour de l'oued Méliane se compose de nombreux petits oueds et affluents: oued El Hama, oued Ben Aissa, oued El Bakbaka, oued Skhira, oued El Gsab et oued El Boul.



## Carte Hydrologie



### **I.2.7. Nature de sol**

La Commune de M'Hamedia présente un sol de très bonne qualité, il constitue un très bon support pour l'activité agricole à savoir la plantation d'arbres fruitiers et les grandes cultures. Ce sol est très fertile et le degré d'acidité est très faible ce qui permet aussi la pratique des cultures maraîchères.

Ainsi, la Commune est dominée par un potentiel agricole très important conformément à la carte de protection des terres agricoles.

### **I.2.8. Les dangers des inondations et des glissements**

La Direction de l'Hydraulique Urbaine a mené des études hydrauliques spécifiques de la protection de la Commune de M'Hamedia contre les inondations. Cette étude met en évidence l'historique et l'évolution de la ville dans ce domaine.

La première agglomération est édifiée sur une colline, protégée contre toute forme d'inondation.

Actuellement, certains quartiers spontanés sont exposés à des risques d'inondation en raison des habitations construites dans des zones perturbant l'écoulement des eaux superficielles vers Oued Teffah et ses affluents.

L'oued Taffah qui prend naissance sur les hauteurs de cité Essâada et cité Ennasser traverse les cités Essaâda et Fatouma Bourguiba par un écoulement en grande partie en nappe, traverse la route RVE 519 (route de Khelidia) et une zone agricole avant de franchir le canal Mejredah - Capbon par l'intermédiaire d'un ouvrage de dimensions 6,00 x 4,00 m.

La cité Fatouma Bourguiba subit des inondations fréquentes par temps de pluie, en effet les eaux pluviales en provenance des bassins versants amont et limitrophe à la cité, sont drainés superficiellement jusqu'au point bas de la contre voie de la RN 3. Ces apports évacués ensuite vers la cité après avoir traversé un dépôt. Celui-ci barre l'écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux vers la cité Fatouma Bourguiba est assurée par deux ouvertures aménagées dans le mur de clôture de dépôt.

Par ailleurs, la S.N.I.T. en coordination avec l'O.N.A.S. ont effectués des travaux d'aménagement du dalot existant qui achemine les eaux de ruissellement des bassins versants amont et situant de part et d'autre de la route RN 3 vers l'Oued dont le lit n'est aménagé. Celui-ci traverse le canal Mejredah - Capbon par l'intermédiaire d'un ouvrage de section 6,00 x 4,00 m et rejoint l'oued Taffah à l'amont de la route MC 39 (direction Naâssène). Dans sa partie aval le lit d'oued est bien marqué mais non encaissé.

Il apparaît donc que les inondations dans le bassin de Fouchana-M'Hamedia touchent plus particulièrement des points très sensibles aussi bien les zones urbaines très développées que les zones d'extension urbaine diminuée de réseau d'assainissement adéquat et suffisant pour assurer une libre évacuation des eaux ruissellement vers la sebkha.



## Carte pédologie

## Contraintes du site



## I.3 Données socio économiques

### I.3.1. Données démographiques

La dernière estimation de la population de 2014, établie par l'Institut National des Statistiques, évalue la population du Gouvernorat de Ben Arous à 631842 habitants, contre une population de 505773 personnes en 2004 lors du dernier recensement de la population soit une augmentation de 126069 habitants. La population est essentiellement urbaine soit 90,8% avec une population rurale réduite à 57925 habitants soit 9,2%.

La répartition de la population du Gouvernorat de Ben Arous par milieu			
Délégation	Population totale	Population Communale	Population Rurale
Ben Arous	31 128	31 128	0
Médina Jadida	57 194	57 194	0
El Mourouj	104 538	104 538	0
Hammam-Lif	42 518	42 518	0
Hammam-Chatt	31 858	31 858	0
Bou M'hel El Bassatine	40 101	40 101	0
Ezzahra	34 962	34 962	0
Radès	59 998	59 998	0
Mégrine	26 720	26 720	0
<b>El M'hamdia</b>	<b>66 439</b>	<b>60 060</b>	<b>5 379</b>
Fouchana	74 868	45 294	29 574
Mornag	61 518	38 546	22 972
Total	631 842	573 917	57 925

Source: Estimation INS 2014

Le taux élevé de la population urbaine est le fait de l'émergence du pôle d'El Mourouj qui regroupe à lui seul plus de 20% de la population totale du Gouvernorat. Cette commune regroupe actuellement 110000 habitants enregistrant une croissance démographique supérieure à trois fois et demi celle de 1994 (31000 habitants). A l'inverse le milieu rural ne regroupe que 57925 habitants répartis dans les délégations périphériques de Fouchana, Mornag et dans une moindre mesure dans la délégation de M'Hamedia.

Malgré ce poids limité de la population rurale, nous enregistrons une augmentation substantielle de son volume qui est passé de 37985 habitants en 1994 à 57925 habitants en 2014.

### a. Taux de croissance démographique

En 2014 et selon les statistiques de l'institut national de statistique, la Commune du M'Hamedia compte 66439 habitants.

Le taux de croissance démographique entre (2004– 2014) est de l'ordre de 2.9%.

Taux de croissance démographique (Commune du M'Hamedia)			
Année	1994	2004	2014
Population	34.083	50.000	66.439
Taux de croissance démographique	3.9%		
		2,9 %	

Source : INS 2014+Commune

L'examen des données relatives à la croissance de la population dans la Commune du M'Hamedia révèle une augmentation continue et relativement régulière du nombre d'habitants, et le rythme de la croissance s'est limité à un taux de croissance démographique de 2,9% entre 2004 et 2014. Ce taux de croissance démographique entre (1994 – 2004) était de l'ordre de 3,9%. Ce taux de croissance est très important et correspond à un exode rural à la recherche d'emploi dans les zones industrielles.

Le calcul du taux de croissance démographique sur la base des dernières données (de l'I.N.S. en 2014) au niveau de toute la commune confirme cette tendance régulière et continue puisque ce taux a été estimé à 2,9 % par an entre **2004 et 2014**.

Par ailleurs, la dynamique d'accroissement de la population est déterminée par deux facteurs principaux : la croissance naturelle de la population et le solde des mouvements migratoires.

Ainsi, et malgré la tendance à la baisse du taux de natalité observée dans la Commune, tout comme dans l'ensemble du Gouvernorat de Ben Arous, (résultant de l'évolution du mode de vie de la population et l'amélioration du niveau intellectuel des habitants), le croît naturel reste dans le cas de la Commune de M'Hamedia la principale composante de l'accroissement démographique.

### b. Structure de la population

La population de M'Hamedia est relativement structurée, les habitants ont le même mode de vie et la majorité des chefs de famille sont des ouvriers agricoles avec des revenus mensuels moyens. Les problèmes sociaux n'existent pas, toutes les familles sont solidaires, s'entraident et ont des liens de parenté.

A M'Hamedia, on dénombre dans cette Commune 15992 ménages, donnant une taille moyenne des ménages de 4,2 personnes par ménage en 2014. Cette taille est moins élevée que la moyenne du Gouvernorat de Ben Arous qui est de l'ordre de 4.5 personnes par ménage.



### c. Les tranches d'âges

La tranche d'âges dans la Commune de M'Hamedia dominante correspond à la tranche d'âges des jeunes respectivement de 20 à 25 ans.

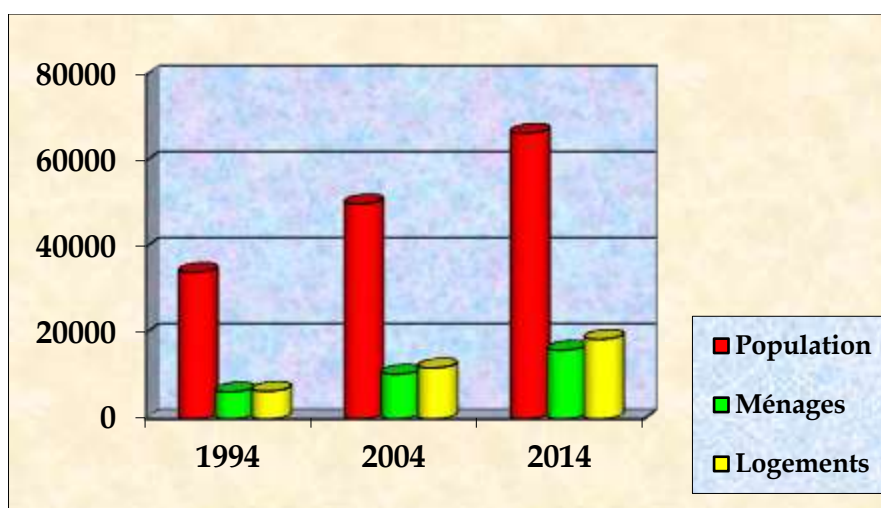
La tranche d'âges de 30 à 60 ans est importante, quant à la tranche d'âges supérieure à 60 ans représente 20% de la population totale.

### d. Evolution et estimation du nombre de ménages

L'évolution du nombre de ménages dans la Commune du M'Hamedia est de l'ordre de 4,3% entre les années 2004 et 2014 contre une évolution de 5,2 entre 1994 et 2004.

Taux d'évolution des ménages (Commune du M'Hamedia)			
Année	1994	2004	2014
Ménages	6.276	10.416	15.992
Taux d'évolution de ménages	5,2 %		
		4,3%	

Source : INS 2014+Commune



### e. Les indicateurs sur l'emploi et le chômage

Dans la Commune de M'Hamedia, le taux de chômage enregistré est de l'ordre de 15% surtout au niveau des jeunes qui refusent de travailler dans le secteur du bâtiment ou du secteur agricole.

L'Institut National de la Statistique (INS) vient de rendre public un rapport sur l'évolution du marché de l'emploi et du chômage en Tunisie. Le taux de chômage se situe au 3ème trimestre 2016 aux alentours des 15,5%, soit en légère régression de 0.1 point de pourcentage par rapport au second semestre de la même année.

Toutefois, le taux de chômage auprès des diplômés de l'enseignement supérieur a affiché une croissance de près de deux points de pourcentage entre le deuxième et le troisième trimestre de l'année en cours.

Selon l'INS et au troisième trimestre 2016, le nombre des occupés s'établit à 3425.9 mille et se répartit en 2529.6 mille hommes et 896.3 mille femmes. Par rapport au deuxième trimestre 2016, le nombre des occupés est de 3417.6 enregistrant une augmentation de 8.3 mille occupés.

Les trois principaux axes du programme pour la lutte contre le chômage, dont la promotion de l'initiative privée, le développement des systèmes d'appui de l'Etat et l'impulsion des mécanismes dynamiques à même de soutenir la création d'emploi notamment dans les régions

Indicateur	T4 2015	T1 2016	T2 2016	T3 2016
<b>Taux de chômage</b>	15.4	15.4	15.6	15.5
<b>Masculin</b>	12.5	12.5	12.4	12.5
<b>Féminin</b>	22.6	22.8	23.5	23.2

Source : INS 2017

Selon les experts du domaine, un programme d'urgence doit être mis en place par le Gouvernement et qui s'articule autour de quatre axes, à savoir

- la création de nouveaux postes d'emploi dans tous les secteurs notamment le secteur agricole et au niveau des secteurs public, privé, de la société civile et du travail à l'étranger,
- l'impulsion de la création d'entreprises et l'accompagnement des promoteurs des microprojets pour assurer leur pérennité,
- la préservation des postes d'emploi dans les entreprises sinistrées,
- l'accompagnement rapproché des demandeurs d'emploi et l'amélioration de l'employabilité.

#### f. Taux d'exode rural

Les mouvements migratoires qui s'opèrent entre deux zones sont le résultat des forces attractives et répulsives du milieu d'accueil et du milieu de départ. La migration s'opère pour la recherche d'emploi, pour l'amélioration du revenu et pour la recherche de conditions de vie meilleures.

Après avoir connu une forte croissance, les flux migratoire ont connu une tendance à la baisse dans la Commune de M'Hamedia depuis le milieu des années 2004.

L'exode rural semble donc s'inscrire dans un cadre de plus en plus régional : le mouvement d'exode rural intra-Gouvernorat l'emporte nettement sur l'exode inter-Gouvernorats. L'exode rural devient un phénomène négligeable puisqu'il ne représente plus que 2,9 % des flux inter-Gouvernorats.



### **g. Structure d'emploi et sociale**

La population dans la Commune de M'Hamedia était rattachée à l'agriculture au cours des dernières décennies. Cette activité agricole est dictée par la pédologie du sol et favorisée par la pluviométrie de toute la région à savoir de la Délégation de M'Hamedia.

Actuellement, la structure d'emploi et sociale est en rapport direct avec la situation géographique de M'Hamedia par rapport aux agglomérations avoisinantes.

- La proximité de la Délégation de M'Hamedia.
- La proximité du siège du Gouvernement de Ben Arous.
- La proximité des zones industrielles de Mornag voire même d'autres villes avoisinantes (Fouchana...)

Cette situation a permis une mutation de la main d'œuvre du secteur agricole à d'autres secteurs (bâtiment, industrie...).

### **I.3.2. Données relatives au secteur d'habitat**

La Commune de M'Hamedia couvre une superficie urbaine de 725 Hectares. Le processus d'urbanisation actuel suit un mouvement centrifuge matérialisé par deux axes principaux (Route Nationale n°3 et RL n°576 menant vers Khelidia) pour profiter au maximum des réseaux divers existants. Mais cette croissance urbaine aussi limitée qu'elle soit, se développe aussi vers les autres directions, notamment au sud et à l'Ouest, au dépend des terres agricoles malgré l'absence des réseaux d'infrastructure de base.

L'habitat individuel est le composant principal de l'agglomération, il s'agit de logement à caractère social à dominance rez de chaussée seulement.

L'organisation spatiale est souvent absente, le tissu urbain est presque aléatoire, l'alignement des constructions n'est pas respecté par rapport aux voies publiques.

#### **a. Nombre de logements**

L'évolution de l'habitat dans la Commune de M'Hamedia entre 2004 et 2014 de l'ordre de 4,6% est en rapport direct avec le taux de croissance démographique et la population additionnelle. Par ailleurs, le nombre de ménages évolue en conséquence avec le même rythme et taux de croissance.

#### **b. Taux de croissance annuelle des logements**

L'examen des données relatives à la croissance des logements dans la Commune de M'Hamedia entre (1994 et 2004) révèle une croissance continue et régulière du nombre de logements en rapport direct avec la croissance démographique. Ce taux est de l'ordre de 6,3 entre aussi 1994 et 2004 et se limite à 4,6% entre 2004 et 2014.

Ce rythme de croissance s'est ralenti et en rapport avec le taux de croissance démographique et l'offre limitée des lots d'habitat à caractère social.

Taux d'évolution des logements (Commune du M'Hamedia)			
Année	1994	2004	2014
Logements	6.438	11.860	18.518
Taux de croissance	6,3 %		
		4,6 %	

Source : INS 2014+Commune

### c. Evolution prévue du nombre de logements

Le Plan d'aménagement urbain approuvé par décret n°2331 du 16/11/1993, et ce dans le cadre de gestion des zones urbaines. Avec l'arrivée des ouvriers, toute la région a connu une croissance démographique et urbaine grâce à un développement du secteur agricole et même industriel.

Il prévoyait des extensions urbaines selon une hypothèse de croissance démographique de 4%.

Ainsi, la croissance démographique et urbaine s'accroissent à un rythme élevé, cela est dû essentiellement à une demande de la main d'œuvre dans le secteur industriel. Cette situation s'accroît, avec la date de réalisation de nouveaux projets industriels à Fouchana et Nassen.

### d. Typologie d'habitat individuel

Zones d'habitat - PAU 1993-			
N°	Désignations	S (m²)	%
1	Zones d'habitat individuel isolé + jumelé	784000	18,64
2	Zones d'habitat individuel en bande continue	1651000	39,26
3	Zones d'habitat individuel groupé	1685000	40,07
4	Habitat Mixte	15000	0,36
5	Habitat Collectif	70000	1,66
	Total	4205000	100,00



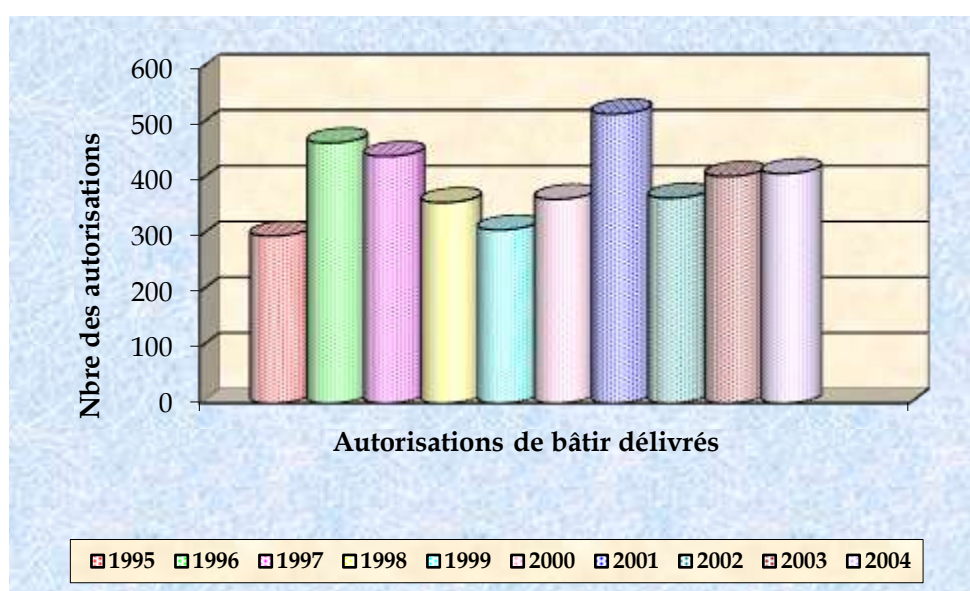
## Carte Typologie de l'Habitat

### e. Evolution du nombre des autorisations de bâtir

Le nombre des autorisations de bâtir délivré d'une année à une autre révèle une croissance relativement stationnaire, soit une moyenne de 400 autorisations par an. Toute fois, ce nombre ne tient pas compte du nombre des constructions non autorisées.

Année	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nbre A B	300	467	443	360	311	366	519	368	407	412

Source : Commune



Le présent tableau révèle une variation relative du nombre des autorisations de bâtir délivré d'une année à une autre, ce nombre reste tributaire de plusieurs facteurs notamment l'offre limitée des lots de terrains de petites tailles destinés à l'habitat social, et le nombre aussi limité des projets de lotissements approuvés.

Le nombre des autorisations de bâtir est variable au fil des années. Par contre, une lecture des photos aériennes récentes, une reconnaissance des lieux révèlent que le nombre des constructions notamment non autorisées augmente à un rythme accéléré.



**f. Nombre de pièces par logement**

Une enquête sur terrain révèle que généralement chaque logement comporte entre 2 et 3 pièces. Chaque pièce se présente sous forme rectangulaire et de dimensions régulières soit 3m de largeur et de 4 à 5m de longueur.

**g. Taux des propriétaires**

Le statut de tous les logements sont des propriétés privées des habitants de M'Hamedia. Mais des parents venus à la recherche d'emploi se trouvent dans l'obligation de cohabiter le même logement pour une période indéfinie.

**h. Nombre des logements vacants**

Le nombre de logements vacants est très limité voire même inexistant. Les habitants se contentent à réaliser seulement leur propre logement par un système social généralement l'auto construction.

Mais certains parents venus à la recherche d'emploi se trouvent dans l'obligation de louer le même logement pour une période indéfinie.

**i. Nombre des logements à louer**

Le secteur location voire même les logements destinés à la location n'existent pas, faute de moyens et vu le prix excessif du foncier. Mais le phénomène de cohabitation existe et qui demeure souvent, les habitants de M'Hamedia n'ont pas les moyens pour investir dans le bâtiment et précisément dans le secteur de location, il s'agit d'une zone à caractère exclusivement agricole.

**j. Taux d'équipement des logements**

Le taux d'équipement de logement est relativement élevé, malgré le niveau modeste des habitants. Chaque logement comporte un point d'eau, cuisine, réfrigérateur et surtout un poste de télévision.

**k. Taux de branchement aux réseaux**

Le taux de branchement des logements est élevé de 95% au niveau du réseau d'eau potable et du réseau d'éclairage et à l'ordre de 70% au réseau d'assainissement.

Une attention particulière doit être accordée pour la projection d'une nouvelle zone industrielle sur la route de Khelidia, notamment au niveau du rejet des eaux usées polluantes.

**l. Rôle des intervenants pour la réalisation de nouveaux projets**

Le rôle des intervenants est relativement important pour la réalisation de nouveaux projets résidentiels. En fait, l'investissement dans le secteur bâtiment est rentable, malgré le prix élevé du mètre carré du terrain par rapport aux terrains du Grand Tunis. La Commune de M'Hamedia constitue une opportunité et encourage les promoteurs à investir dans cette Commune, elle est considérée la zone avenir.

**m. Rôle des intervenants pour la réalisation de projets de rénovation et de réhabilitation**

Les projets de rénovation et de réhabilitation doivent être encouragés par les autorités locales compte tenu :

- de l'état moyen des réseaux divers existants,
- de l'état assez moyen de certains logements existants
- de l'absence du réseau d'assainissement dans certains quartiers.

**n. Production des terrains propres à l'habitat**

La production des terrains propres à l'habitat reste tributaire à la règle de l'offre et de la demande des terrains. Actuellement cette production est faible et nécessite des encouragements et une sensibilisation des habitants pour acheter des terrains aménagés et réglementés par le Plan d'Aménagement Urbain et de ne pas construire des constructions dans les zones agricoles.

**o. Projets réalisés par les promoteurs immobiliers**

Le tissu urbain créé par les promoteurs a été réalisé par les promoteurs essentiellement privés et publics (210 Ha environ), destiné essentiellement aux habitants à revenus limité. Ce dernier est desservi par les divers réseaux, les parcelles de terrain sont de petite taille de type groupé. L'intervention des promoteurs pour participer à l'aménagement des surfaces importantes d'une manière ordonnée et de nature de limiter la prolifération de l'habitat spontané.

Ainsi et suite à une enquête sur terrain on peut déduire que cette Commune est dominée par le type groupé et dense destiné essentiellement aux habitants à revenus moyen.

**I.3.3. Analyse de la situation économique :**

**a. Les activités économiques**

Le Plan d'Aménagement Urbain en vigueur prévoit des zones d'activités d'une superficie de 7,00 Ha soit 1% de la surface totale. Mais au niveau de toute la région les projets industriels assurent des postes d'emploi et attirent la main d'œuvre qualifiée et même les ouvriers notamment dans les secteurs (industriel, bâtiment...).

Ainsi, l'économie de la Commune est basée sur l'agriculture, le commerce, les services et les métiers urbains. En outre la concentration des équipements administratifs et socio collectifs se traduit par la distribution d'une importante masse salariale qui, à travers les dépenses des ménages, engendre plusieurs autres emplois.



## b. L'industrie

En dépit d'une zone industrielle à Fouchana, l'agglomération de M'Hamedia n'a pas connu un développement important de cette activité. Le plan d'aménagement urbain en vigueur prévoit une zone industrielle de 4 hectares, qui n'a pas connu l'implantation de nouveaux projets et la motivation d'investisseurs. Cette situation a conduit la Commune à projeter une nouvelle zone industrielle de 8,20 Hectares dont la propriété revient à l'Etat. Cette zone située sur la route de Khelidia, est bien accessible est bien aménagée à cet effet.

Par ailleurs, notons que M'Hamedia agglomération qui se caractérise par la réalisation (à un rythme accéléré), de nouvelles cités réservées essentiellement à l'habitat et dépourvues de toute forme d'activité secondaire et même tertiaire. Le rapport (logement, activité, transport) fait défaut dans cette nouvelle ville et la population active travaille essentiellement dans :

- la capitale (secteur tertiaire : administration, bureaux...).
- la zone Chargaia I et II (industrie et sièges de sociétés...)
- Bir El Kasaa (textile, marché de gros...)
- Les localités de Chebda et Naassen (usines de céramiques de verre...).

<b>Zones d'activités et industrielles existantes</b>		
Désignations	Surfaces m <sup>2</sup>	%
Zones d'activités artisanales et de petits métiers	<b>58172</b>	<b>88%</b>
Zones d'activités industrielles non polluantes	<b>7446</b>	<b>12%</b>
Total	<b>65618</b>	<b>100%</b>

Les petits métiers sont concentrés le long de la route nationale n° 3 menant à Tunis et Zaghouan, ce qui engendre automatiquement des problèmes de différents types notamment d'approvisionnement.

Pour éviter ces problèmes touchant à l'embellissement et à l'esthétique du village, il est nécessaire de projeter une zone d'activités et de petits métiers.

## c. Le commerce

L'agglomération de M'Hamedia joue un rôle relativement important dans le commerce régional. Toutefois, les souks (répartis dans tout le Gouvernorat) qui remplissent une fonction fondamentale dans la desserte des produits de diverses nécessités sont un indicateur du dynamisme de l'activité commerciale. Une restructuration approfondie de ce secteur, difficile à maîtriser, permettrait un meilleur redéploiement spatial du commerce.

## CARTE DES ACTIVITES

#### d. L'Agriculture

La Commune demeure agricole malgré sa régression, elle reste importante dans les activités économiques du Gouvernorat de Ben Arous et occupe 85% de la superficie totale du Gouvernorat soit **67000** hectares

Spatialement, la délégation de M'Hamedia à dominante agricole et rurale s'étend sur une grande majorité (30%) du territoire du Gouvernorat sur 10500 hectares. A l'inverse la délégation de Ben Arous ne s'étale que sur 498 hectares.

#### Les cultures

Le potentiel des cultures si important, constitue la composante principale de l'activité agricole de toute la région. IL confirme que dans la Commune de M'Hamedia est en mesure d'offrir des postes d'emploi dans le secteur agricole conformément aux orientations régionales du Gouvernorat de Ben Arous.

La moitié de la superficie totale du Gouvernorat de Ben Arous soit 54% sont des terres agricoles localisées en grande partie dans les délégations de Mornag, M'Hamedia et Fouchana. La répartition de l'exploitation des terres agricoles dans le Gouvernorat de Ben Arous se caractérise par:

- La prédominance des terres agricoles dans les délégations de Mornag, M'hamdia et Fouchana (34500 Ha) soit 96% de la superficie des terres agricoles du Gouvernorat ;
- La délégation de Mornag renferme à elle seule 15700 hectares de forêts et parcours suivie de la délégation de Hammam Lif (1900 Ha) représentant respectivement 78.5% et 9.5% de la superficie totale des forêts et parcours du Gouvernorat ;
- Les terres non labourables sont équitablement réparties sur l'ensemble des délégations du Gouvernorat de Ben Arous.

Répartition des terres (ha)			
Délégations	Terres non labourables	Forêts et parcours	Terres agricoles
M'hamdia	1020	300	10500
Fouchana	1590	15	4150

Source : CRDA Ben Arous 2008

Ainsi l'activité principale dans la Délégation de M'Hamedia est l'agriculture. Elle comprend essentiellement la plantation des oliviers, des arbres fruitiers, et certaines cultures maraîchères. L'élevage de volailles constitue une activité capitale dans cette Commune et même dans les deux délégations de M'Hamedia et de Fouchana.



### **I.3.4. Rationalisation de l'utilisation de l'eau et économie d'énergie**

#### **a. Rationalisation de l'eau et la collecte des eaux pluviales**

La durabilité du système de l'eau est tributaire d'un accès continue et durable de la population à une eau de qualité, et pour répondre à cet objectif, la Tunisie a mis en œuvre des programmes pour la desserte de l'eau potable salubre et la facilité de l'accès des populations à cette ressource qui sont développées en milieu urbain par la Société Nationale de Distribution des Eaux (SONEDE), et la Direction Générale du Génie rural en milieu rural.

Toutefois, la rapidité de la croissance de la population citadine nécessite la mise en œuvre d'une stratégie et d'actions visant d'une part, à assurer un approvisionnement régulier en eau pour répondre aux besoins actuels et futurs et d'autre part, à inverser les tendances actuelles à la dégradation et à l'épuisement des ressources dues aux menaces principales suivantes :

- La surexploitation des ressources en eau souterrains et le gaspillage d'eau et les pertes.

- La pollution des ressources en eau (cours d'eau, nappes, ....)

- L'impact des changements climatiques et la fréquence d'années sèches successives.

Cette stratégie doit tenir compte des orientations suivantes :

- la réalisation des ouvrages de mobilisation des ressources en eau pour atteindre un taux élevé de mobilisation.

- La gestion intégrée des ressources en eau en valorisant les apports excédentaires des années pluvieuses dans le but de diminuer les effets des sécheresses.

- le développement des ressources non conventionnelles en continuant l'utilisation des eaux usées traitées dans l'agriculture et le recours au dessalement pour l'eau potable.

Dans ce cadre, l'administration tunisienne a développé le cadre réglementaire, et des textes juridiques ont été promulgués. Il est constitué notamment par :

- Le Décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.

- L'Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 3 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain.

- L'Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 30 octobre 1996, fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail.

- L'Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, modifiant et complétant l'arrêté du 19 octobre 1995, fixant les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

- L'Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire du 19 février 2018, complétant l'arrêté du 17 avril 2007, portant définition des pièces constitutives du dossier de permis de bâtir, des délais de validité et prorogation et des conditions de son renouvellement.

La réglementation citée prévoit que le programme fonctionnel et technique de tout projet de bâtiment civil, des projets à vocation touristique, d'animation, industrielle, logistique, de services, des grands équipements commerciaux, des équipements, des parkings à étages et de l'habitat collectif, doit intégrer la composante relative à la réalisation des bâches de collecte des eaux pluviales, sur la base d'une étude de faisabilité élaborée, selon la moyenne annuelle des quantités des eaux pluviales dans tous les gouvernorats,

Par ailleurs, des actions de formation, de perfectionnement des techniques concernant la rationalisation de l'utilisation de l'eau et la collecte des eaux pluviales doivent être mises en œuvre dans tous types de projets.

#### **b. Economie de l'énergie et utilisation de l'énergie renouvelable**

L'ambition de la Tunisie est d'assurer une meilleure utilisation de l'énergie dans tous les domaines d'activité économique et sociale, considérant la nécessité de rationaliser et d'améliorer la consommation de l'énergie pour répondre aux besoins énergétiques croissants du pays.

Elle tend également à intégrer de manière durable les techniques d'efficacité énergétique au niveau de tous les programmes de développement sectoriels, à encourager les entreprises industrielles à rationaliser leur consommation énergétique, à promouvoir le développement des chauffes eau solaires, à généraliser l'usage des lampes à basse consommation et des équipements adaptés au niveau de l'éclairage public.

Afin de renforcer l'efficacité énergétique dans les secteurs clé de l'économie nationale, des moyens et mesures d'incitation sont mis en place depuis les débuts des années 2000. Un cadre réglementaire est constitué notamment par la loi sur la maîtrise de l'énergie (loi 2004-72 modifiée et complétée par la loi 2009-7) et de ses différents textes d'application (décrets, arrêtés, décisions et circulaires).

Cette loi a défini les actions de maîtrise de l'énergie prioritaires, qui couvrent tous les programmes et les projets ayant pour objectif d'améliorer le niveau d'efficacité énergétique et de diversifier les sources d'énergie. Ces actions sont multiples notamment la réglementation thermique des nouveaux bâtiments, l'utilisation rationnelle de l'énergie dans l'éclairage public, l'élaboration des plans des déplacements urbains pour les grandes villes, la promotion des énergies renouvelables et la substitution de l'énergie.

De même, le Gouvernement a opté pour un cadre incitatif pour encourager l'investissement dans la maîtrise de l'énergie, et cela sous trois formes : subventions directes, avantages fiscaux et lignes de crédit.

Par ailleurs, des actions de formation, de perfectionnement, de la formation professionnelle, de recherche scientifique et de démonstration de techniques concernant tous les secteurs doivent être mises en œuvre pour promouvoir l'efficacité énergétique et les économies d'énergie.

# Occupation du sol



## I.4 Analyse de la situation urbaine

Le Schéma Directeur d'Aménagement a fixé les orientations suivantes :

- Sauvegarder les zones à potentiel agricole.
- Fixer un taux de croissance démographique de l'ordre de 1%.
- Prévoir une densification urbaine supérieure à 40 logements à l'hectare.
- Prévoir le tracé de RFR (Réseau Ferroviaire Rapide)
- Tenir compte de la complémentarité des équipements publics à l'échelle des 2 Délégations M'Hamedia et Fouchana
- Tenir compte de la rocade au niveau de l'extension urbaine et du réseau projeté.

### I.4.1 Evolution et Structure des zones urbaines :

#### a. Surface :

Le Plan d'Aménagement Urbain en vigueur couvre une superficie de 725Ha comportant différentes zones réparties comme suit :

Plan d'Aménagement Urbain approuvé par décret n°2331 du 16/11/1993				
- Bilan des Surfaces -				
N°	Désignations	S (m²)	Total(m²)	%
	<b>Zones d'habitat</b>			
1	Zones d'habitat individuel isolé + jumelé	784000	4205000	58,00
2	Zones d'habitat individuel en bande continue	1651000		
3	Zones d'habitat individuel groupé	1685000		
4	Habitat Mixte	15000		
5	Habitat Collectif	70000		
	<b>Equipements publics</b>			
6	Equipement administratif	44615	319630	4,41
7	Equipements éducatifs et de formation P	113710		
8	Equipements culturels	8395		
9	Equipement sanitaire	17360		
10	Equipement sportif	81440		
11	Equipements de culte	26895		
12	Equipements Commerciaux	27215		
	<b>Zones d'activités artisanales et de petits métiers</b>			
13	Zones d'activités artisanales et de petits métiers	58172	65618	0,91
14	Zones d'activités industrielles non polluantes	7446		
	<b>Zones vertes</b>			
15	Zones vertes aménagées	175274	222312	3,07
16	Zones vertes équipées	41125		
17	Zones cimetières	5913		
	<b>Zones autres</b>			
18	Zones inconstructibles	134000	134000	1,85
	<b>Voiries</b>			
19	Emprises et servitudes de voiries	2303440	2303440	31,77
Surface totale du P.A.U.			7250000	100,00

## PAU 1993

Le tableau de répartition des surfaces du plan d'aménagement urbain de la Commune de M'Hamedia révèle une dominance de zones réservées à l'habitat soit 58,00% de la surface totale, contre 4,41% réservées aux équipements publics et seulement 0,91% réservées aux espaces verts.

- Les terrains réservés à l'habitat sont consommés à raison de 72% environ.
- Les terrains réservés aux zones vertes aménagés se limitent à 17,52 Ha, ne répondant pas au quota fixé à 15m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant si on tient compte des plantations le long du réseau voirie.
- alors que les surfaces des équipements publics atteignent 32 Ha environ. Cette situation doit être révisée conformément à la grille des équipements publics élaborée par la Direction de l'Urbanisme.
- Une reconnaissance de la commune révèle de l'habitat spontané même le long de la route nationale n°3 traversant la commune du Nord au Sud et la route locale n° 576 traversant la commune de l'Est à l'Ouest.

Néanmoins, il est important de signaler la superficie des réserves foncières de 120 hectares et les encouragements administratifs accordés pour présenter les dossiers d'autorisations de bâtir.

Au rythme actuel, et dans la perspective de limiter ce gaspillage spatial, le plan d'aménagement urbain dans sa configuration et ses limites actuelles ne peut pas contenir l'urbanisation au delà des dix ans à venir (2017-2027).

#### **b. Typologie d'habitat**

La structuration hiérarchisée de M'Hamedia qui était à l'origine stratifiée selon un modèle homogène se transforme selon un modèle social et sectoriel.

Le processus d'urbanisation actuel suit un mouvement centrifuge matérialisé par deux axes principaux (Route Nationale n°3 et RL n°576 menant vers Khelidia).

L'implantation des quartiers d'habitat spontané sur les axes routiers et dans les zones agricoles renseigne sur un problème majeur, concernant le foncier et les difficultés rencontrées pour maîtriser ce phénomène.

Il en résulte de l'évolution du processus urbain des tissus urbains distincts :

##### **Le tissu urbain planifié**

Il se limite essentiellement à des projets de lotissement destinés à une typologie « moderne » qui ne répond pas au mode de vie originale des habitants de la Commune de M'Hamedia et aux spécificités physiques, mais à un modèle moderne, c'est l'individuel (isolé, jumelé, bande continue) type « villa ».

##### **Le tissu urbain spontané**

L'habitat spontané, apparu à la fin des années soixante dix et au début des années quatre-vingt, est le plus important, il se propage actuellement à un rythme très accéléré (150 Ha environ) et en phénomène de tache d'huile et se situe notamment au niveau des quartiers : Essaâda, Hached, Bou Akroucha, malgré les efforts déployés par la Commune pour arrêter définitivement sa prolifération et les efforts de l'agence de l'innovation et de réhabilitation urbaine. Ce dernier se caractérise par un tissu irrégulier, soit au niveau des routes et la régularité des surfaces des unités résidentielles soit au niveau cachet architectural.



### **c. Centre historique**

Le tissu urbain ancien se localise essentiellement autour du palais Houssaini, constituant un noyau central historique couvrant 30 Ha environ. Il est de type groupé, caractérisé par une forte densité et par une organisation spatiale traditionnelle alors que les parcelles de terrain sont de taille moyenne et sont accessibles par un réseau de voiries relativement cohérent et fluide. Toute fois, ce tissu est desservi par les divers réseaux, le cachet architectural est en partie traditionnel et c'est un tissu horizontal généralement R+1.

### **d. Centralité urbaine**

L'analyse fonctionnelle du tissu de la Commune de M'Hamedia fait apparaître une tendance à l'éclatement des fonctions centrales avec notamment l'implantation au périphérique de nouveaux équipements publics. Cependant le centre principal de la Commune identifie à travers une forte fréquentation et une nette concentration des commerces et de services est implantée de part et d'autre de la route nationale RN3. Ce centre au niveau du Palais du Beylical est très encombré par la circulation et le stationnement des véhicules de toutes catégories. Le trafic transitant par le centre a gagné en intensité après l'amélioration de la route nationale 3. Des mesures doivent être prises pour limiter le transit, organiser le stationnement et améliorer le niveau des services

Le Plan d'Aménagement Urbain en cours de révision doit tenir compte d'une donnée primordiale à savoir l'intégration fonctionnelle dans toute la Commune et l'intégration sociale. Cette intégration fonctionnelle et sociale permettra de donner un meilleur paysage urbain, et d'attirer une nouvelle population à la recherche de terrain pour la construction d'un logement décent.

### **e. Projets de Lotissement**

La Commune de M'Hamedia se caractérise par le nombre relativement important de dossiers de lotissements, (27 dossiers de lotissements approuvés entre 1995 et 2004). Le nombre des lotissements croît aussi au fil des années, les valeurs foncières excessives stimulent le processus de spéculation foncière dans les périphéries, l'amorce d'un processus d'urbanisation excessive des zones agricoles. Ces traits substantiels sont les principaux facteurs des mutations profondes du paysage urbain et de prolifération de l'habitat spontané.

Néanmoins, il est important de signaler l'importance des réserves foncières existantes dans les zones interstitielles et des potentialités de densification du tissu urbain existant.

Par ailleurs les réserves foncières se distinguent par :

- Des problèmes fonciers, de morcellement et d'héritage.
- Le problème administratif, pour constituer le dossier technique du projet de lotissement.
- Les problèmes de coût élevé pour la réalisation des réseaux divers.

## **Carte des Lotissements**

#### **f. Les voies structurantes**

La carte routière de la Commune de M'Hamedia est assez cohérente, ce réseau routier comprend :

- La route nationale (RN n° 3) reliant M'Hamedia à Tunis.
- La route nationale (RN n° 3) reliant M'Hamedia à l'ensemble du pays.
- La rocade M'Hamedia Fouchana
- La route Locale (RL n°576) menant vers Khelidia.
- La route régionale (RR n°39) au niveau de Fouchana menant vers Nassen et l'autoroute.
- Piste n° 2310 correspondant à la rue Imam El Mazni.

La Commune de M'Hamedia est une commune (carrefour, de transit) qui rayonne sur tout le Gouvernorat, voire sur toute la région. La réalisation de la rocade longeant M'Hamedia Fouchana se présente comme une nécessité absolue et ce conformément au plan directeur de circulation du Grand Tunis.

A l'intérieur de la Commune, le réseau voiries est cohérent dans son ensemble, et les efforts déployés par la Commune sont multiples et remarquables, mais il faut signaler le problème majeur de circulation au centre ville notamment au niveau de l'artère principale (RN n° 3) qui dessert la majorité des équipements publics et croise les routes qui traversent toute la Commune de M'Hamedia.

Dans l'ensemble du réseau voiries certaines infractions sont enregistrées : (la non conformité entre les emprises fixées par le PAU en vigueur, les lotissements approuvés). Certaines voies réalisées ne respectent pas les arrêtés d'alignement délivrés par la DREHAT de Ben Arous).



## **Réseau routier**

# Réseau Voiries

### g. Les Equipements Publics

La Commune de M'Hamedia est dotée des principaux équipements socio-collectifs, à savoir les équipements éducatifs, administratifs, culturels et de commerces dont :

- équipements éducatifs : dix écoles primaires, deux collèges, trois lycées etc....
- équipements administratifs : Délégation, Municipalité, SONEDE, ONAS, Bureau de postes, TELECOM, etc...
- équipements sportifs dont un stade municipal et un terrain de jeux...
- équipements de santé : deux dispensaires ...
- divers équipements tels qu'un marché Hebdomadaire, 1 cimetière qui nécessite une extension.

### h. Densité urbaine

Le Plan d'Aménagement Urbain de la Commune de M'Hamedia approuvé par décret couvre une superficie de 725Ha. L'agglomération se distingue par une densité urbaine faible qui se limite à 25 Log/Hectare.

L'évolution prévue du nombre de logements est en rapport avec les réserves foncières et la densité urbaine prévue soit nette ou brute. Les réserves foncières sont de l'ordre de 120Ha non aménagés à des prix excessifs, ce qui accélère la consommation des terrains et de projeter de nouvelles zones aux dépends des terres agricoles.

Lors de la révision du Plan d'Aménagement Urbain, il y a lieu de prévoir une densification progressive et cohérente en tenant compte de la capacité du réseau d'assainissement.

La densification en hauteur (R+2) permettra de gagner des zones affectées à l'habitat, de préserver en conséquence les terres agricoles et de réduire les coûts de réalisation des réseaux divers, notamment d'assainissement.

Cette densification proposée est à l'ordre de 40 logements par hectare contre 20log/Ha réalisée actuellement.

### Densité d'habitants dans la Commune de M'Hamedia

Zones d'habitat - PAU 1993 -		
N° ordre	Désignations	Densité
1	Zones d'habitat individuel isolé	20 log / Ha
2	Zones d'habitat en bande continue	25 log / Ha
3	Zones d'habitat individuel groupé	30 log / Ha



L'extension des logements spontanés est diffuse et large sur toute la commune constitue un tissu urbain dispersé et un paysage fragmenté au niveau de la Commune de M'Hamedia, engendrant une réhabilitation et restructuration coûteuse et difficilement améliorable. L'importance du phénomène est perceptible essentiellement à travers son impact environnemental et paysager.

Ainsi, la consommation d'espace et l'évolution des densités se manifestent au niveau de la Commune de M'Hamedia en dehors du Plan d'Aménagement Urbain approuvé par décret.

#### I.4.2 Niveau des équipements publics

Une lecture du PAU de 1993 et précisément la carte analytique des équipements publics révèle que de nombreux équipements qui n'ont pas été réalisés sont localisés principalement au niveau de la cité Hédi Tenniche et de cité Jawhara.

Sur ce plan, et pour les dix ans à venir, il y a lieu de prévoir les équipements nécessaires aux besoins à l'horizon 2024 conformément à la grille des équipements, ainsi des recommandations du Conseil Municipal.

<b>Equipements Publics Existants – PAU 2017-</b>			
<b>Equipements Administratifs</b>		<b>Equipement de Culte</b>	
Délégation	2550	Mosquée	473
Municipalité	3650	Mosquée	371
Garde Nationale	370	Mosquée	1870
SONEDE	2730	Mosquée	1183
SONEDE	6600	Mosquée	372
ONAS	635	Mosquée	351
ONAS	760	Mosquée	922
Télécom	580	Mosquée	644
PTT	790	Mosquée	611
Association sociale	350	Mosquée	767
Equipements Administratifs	370	Mosquée	726
Equipements Administratifs	420	Salle de Prière	475
Equipements Administratifs	470	Saint Sidi Bou Akroucha	5735
<b>S/ Total</b>	<b>20275</b>	<b>S/ Total</b>	<b>14500</b>

<b>Equipements Publics Existants – PAU 2017-</b>			
<b>Equipements Educatifs</b>		<b>Equipements Culturels</b>	
Ecole Primaire	3140	Maison de Jeunes	3365
Ecole Primaire	320	Maison de Jeunes	3615
Ecole Primaire	1810	Bibliothèque	420
Ecole Primaire	2570	<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>7400</b>
Ecole Primaire	4000		
Ecole Primaire	2240	<b>Equipements Sanitaires</b>	
Ecole Primaire	2100	Dispensaire	2315
Ecole Primaire	1430	Dispensaire	750
Ecole Primaire	1800	Equipement Sanitaire	3900
Ecole Primaire	2620	<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>6965</b>
Collège	15550		
Collège	2440	<b>Equipements Sportifs</b>	
Lycée Secondaire	12000	Stade Municipal	15750
Lycée Secondaire	14000	Terrain de Jeux	1650
Lycée Secondaire	16170	<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>17400</b>
Jardin d'Enfants	750		
Jardin d'Enfants	970	<b>Equipement divers</b>	
Jardin d'Enfants	1150	Marché Hebdomadaire	13000
Equipements Educatifs	5330	<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>13000</b>
<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>90390</b>		

## Les équipements publics



**Ecole primaire Mongi slim**



**Mosquée Omar Ibn El Khattab**

## 9- Equipements publics



### **I.4.3 Réseau de voiries et le système de transport**

La Commune de M'Hamedia bénéficie d'un trafic de transport public relativement important. Il comporte des lignes de bus reliant cette Commune au centre ville de Tunis. Les taxis, les louages et surtout le « transport rural » constituent aussi un moyen de transport préféré dans certaines conditions (rapidité, urgence, transport vers les centres ruraux voisins,...)

Les heures de pointes correspondent à l'entrée et la sortie des ouvriers des ateliers. Les transports publics doivent être renforcés par des bus complémentaires.

Le passage des poids lourds qui traverse la Commune de M'Hamedia constitue un danger d'accident routier, voire une source de pollution par le dégagement des gaz carboniques et source de pollution sonore.

#### **Réseaux divers**

##### **Le réseau d'assainissement :**

Le réseau ONAS couvre la zone urbaine réglementée par le PAU de M'Hamedia. Le taux de raccordement est satisfaisant de l'ordre de 80%.

Les noyaux d'habitat spontané situés en dehors du périmètre urbain réglementé, sont dépourvus du réseau ONAS.

Les eaux usées sont refoulées vers la station d'épuration de Radès qui déverse dans le lit de l'oued Méliane.

Une attention particulière doit être accordée pour la projection d'une nouvelle zone industrielle sur la route de Khelidia, notamment au niveau du rejet des eaux usées polluantes.

##### **L'eau potable :**

Le réseau d'eau potable (SONEDE) couvre la totalité de la zone urbaine pour atteindre un taux de branchement largement satisfaisant de l'ordre de 93,4%.

Ce réseau comprend : 3 réservoirs d'eau, 3 stations de pompage, est des conduites principales de 600 de diamètre.

Une attention particulière doit être apportée à certains ouvrages notamment de l'aqueduc d'eau amenant l'eau potable de Zaghouan vers Tunis, des châteaux d'eau et des conduites d'adduction, et ce, par une matérialisation des emprises afin d'éviter tout problème d'empiétement.

##### **L'électricité :**

Le taux de branchement dans la Commune est très satisfaisant de l'ordre de 95% (aussi bien des constructions autorisées que non autorisées).

Le réseau STEG comprend une ligne de haute tension au niveau du canal Cap Bon Medjerda, et des lignes de moyenne tension dont la principale longe la route nationale n°3.

A projection d'une Zone industrielle doit être menée en étroite collaboration avec les services techniques de la STEG pour définir les besoins réels de ce projet et préserver les emprises nécessaires

**Les télécommunications :**

Le niveau d'équipement en télécommunications est satisfaisant et ne cesse d'évoluer progressivement permettant une meilleure communication et favorisant l'installation de nouveaux projets commerciaux et industriels, favorisant la projection d'une nouvelle zone industrielle et une technopole.

Cette progression tant au niveau du réseau que des services rendus est assurée grâce à l'introduction de nouvelles technologies (systèmes optiques, faisceaux numériques, numération des centraux téléphoniques).

**Le transport :**

Le transport urbain est assuré essentiellement par la société régionale de transport. La réalisation d'une ligne de métro dont le terminus est programmé à l'entrée de la Commune de M'Hamedia est de nature de décongestionner le centre de urbain de M'Hamedia et de résoudre le problème du transport public.

Dotée d'une infrastructure routière importante, la Commune de M'Hamedia est en mesure de répondre au besoin d'un trafic sans cesse croissant. Il s'agit d'activités agricoles et du transport des produits industriels où les routes régionales (notamment la RR n° 3) jouent un rôle déterminant.

#### **I.4.4 Esthétique urbain : Aménagement des espaces verts**

La réglementation relative à la protection de la nature a introduit dans les opérations d'aménagement de l'espace et d'équipement urbain, une préoccupation particulière, alors que leur impact sur l'environnement, est immédiat et futur.

Dans la Commune de M'Hamedia, le nombre et les surfaces de toutes les parcelles de terrain affectées aux espaces verts sont limitées, mais le bilan des espaces verts est assez satisfaisant de l'ordre de 15m<sup>2</sup> selon les statistiques du Conseil Municipal. Ce bilan tient compte de toute forme de plantation voire même des arbres le long des voies et des routes, et ce, à fin d'améliorer le niveau des espaces verts.

Par ailleurs, notant les efforts déployés par les autorités locales d'une année à une autre dans le domaine d'aménagement et d'embellissement des entrées du village, dans le but d'améliorer le cadre de vie des habitants.

#### **I.4.5 Spécificités architecturales :**

Les constructions dans la Commune de M'Hamedia ne présentent pas un cachet architectural particulier, la Commune comprend un noyau d'habitat matérialisé essentiellement par le palais Beylical, les équipements publics notamment le siège technique de la Commune.

Les spécificités architecturales et les matériaux de constructions utilisés reflètent un intérêt architectural et une main d'œuvre spécialisée seulement pour certains ouvrages (arcs, pierres taillées, fer forgé). Le reste des constructions s'adaptent bien au mode d'auto construction et un savoir faire assez moyen.

#### **I.4.6 Analyse de l'état environnemental :**

La protection de l'environnement et la préservation des qualités paysagères de M'Hamedia représente un impératif de premier ordre pour le développement intégré de l'agriculture et du cadre bâti. La poussée urbaine et la viabilisation de nouvelles cités doivent aller de pair avec la préservation de l'environnement.

Par ailleurs, l'état environnemental dans la Commune de M'Hamedia reste marqué par certains problèmes, les sources de pollution sont :

- L'empiétement de l'habitat spontané sur les zones agricoles
- La présence de l'ancienne carrière.
- Certaines constructions non branchées au réseau ONAS

- Le secteur des transports reste le plus grand émetteur de rejets gazeux dans la région. M'Hamedia souffre des effets nocifs des dégagements gazeux des moyens des transports utilisés par sa population et le transit des poids lourds
- La collecte des ordures ménagères est limitée compte tenu des moyens matériels utilisés.
- Le problème majeur est le développement des activités industrielles aux dépends des terrains à potentiel agricole.

Les projets d'aménagement sont de nature à améliorer le niveau d'équipements, et le programme du conseil du Gouvernorat serait ambitieux dans ce domaine à savoir la réalisation des trottoirs, des routes, l'éclairage public, la réhabilitation de certains quartiers, l'acquisition du matériel .....

#### a. Les Espaces Verts

Le bilan des espaces verts en tant que parcelle de terrain bien définie bien aménagé est relativement satisfaisant, le nombre et les surfaces de toutes les parcelles de terrain affectées aux espaces verts répondent en partie au quota fixé, à savoir 15m<sup>2</sup> par habitant.

Mais, le bilan actuel établi par la Commune tient compte de toute forme de plantation voire même les arbres d'alignement, le long des voies et des routes pour améliorer le niveau d'équipement en espaces verts.

Par ailleurs certains espaces verts à l'intérieur de la Commune sont bien organisés et structurés, ils se présentent sous forme de parcelle bien structurée s'intégrant dans tout le tissu urbain de la Commune. D'autres espaces libres qui sont relativement aménagés mais de valeur de servitudes, nécessitant une meilleure délimitation et entretien.

Plan d'Aménagement Urbain approuvé par décret en 1993			
Zones vertes			
N° ordre	Désignations	Surfaces (m <sup>2</sup> )	%
1	Zones vertes aménagées	175274	78,84
2	Zones vertes équipées	41125	18,49
3	Zones cimetières	5913	2,65
Total		222312	100

## Espaces verts



### b. Servitude hydraulique urbaine

La Commune de M'Hamedia a connu récemment des études hydrauliques spécifiques à la protection de la Commune contre les inondations. Les visites sur terrains et les plans topographiques révèlent que tout le cadre bâti est édifiée sur une colline, et que toutes les constructions sont protégées contre toute forme d'inondation.

Les emprises d'oued Teffah et des affluents sont relativement respectées et connaissent des travaux d'aménagement et de réalisation d'ouvrages notamment des canaux à ciel ouvert

### c. Servitudes routières

Les servitudes routières ne sont pas respectées dans la majorité du réseau voiries de la Commune, malgré des arrêtés d'alignement exigés lors des projets de lotissement et des autorisations de bâtir.

Ces infractions résultent du non conformité entre les emprises fixées par le PAU en vigueur, les lotissements approuvés. Les voies réalisées ne respectent pas les arrêtés d'alignement.

N°	Désignation	Servitude
1	La rocade M'Hamedia Fouchana	60 m
2	La route nationale (RN n° 3) reliant M'Hamedia à Tunis.	40m
3	La route Locale (RL n°576) menant vers Khelidia.	40m
4	La piste 23-10 menant vers la localité de Chbedda	30m

Mais il faut noter les problèmes des servitudes des voies de desserte à l'intérieur de l'agglomération de M'Hamedia, plusieurs constructions (autorisées mais non réglementaires ou spontanées) occupent les emprises des voies urbaines.

### d. Servitudes des réseaux divers

Les constructions non réglementaires constituent une menace certaine, sur le respect des servitudes afférentes aux différents réseaux (STEG, SONEDE, ONAS ), notamment celle réservée à la haute et à la moyenne tension. Une attention particulière doit être apportée à ce phénomène, afin de freiner ce phénomène de construction et d'assurer la sécurité des citoyens.

N°	Désignations	Servitudes
1	Domaine Public hydraulique (D.P.H)	25m/ berge
2	Canal Cap Bon Medjerda	25m/ canal
3	Aqueduc d'eau Zaghouan Tunis	200m/ aux abords
4	STEG Ligne Haute Tension	30m (15+15)
5	STEG Ligne Moyenne Tension	14m (7+7)

Pour chaque projet de lotissement ou d'autorisation de bâtir situé à proximité d'une servitude le pétitionnaire est appelé à présenter un arrêté afférent.

## **Carte des Servitudes**

### **e. La circulation automobile**

La Commune de M'Hamedia continue à attirer de nouveaux habitants, travailleurs, écoliers lycéens et nouveaux promoteurs. Mais la commune est aussi un lieu de passage obligé pour certains déplacements vers le centre de la Commune de M'Hamedia ou vers les localités avoisinantes. Il était donc temps d'améliorer la circulation pour tous dans cette entité.

Actuellement, souffrant d'une circulation automobile difficile, la commune nécessite une solution globale pour palier à cette problématique. Pour permettre à la commune de respirer, une solution globale devait être trouvée et mise en œuvre.

Le plan de circulation vise à améliorer sensiblement le confort et la sécurité des piétons, des personnes à mobilité réduite et des cyclistes. Il prévoit aussi d'offrir aux usagers des bus des temps de parcours plus courts et d'améliorer le stationnement et la circulation des automobiles. Cette nouvelle vision de la circulation reflète les engagements inscrits dans la déclaration de politique communale : un meilleur partage de l'espace public entre tous les usagers.

1. Plus de transport public, les bus doivent être efficaces si on veut qu'ils soient plus utilisés. La commune a besoin d'une ligne « à haut niveau de service »; des bus qui ne soient pas coincés dans les embouteillages.
2. Augmenter la rapidité des bus, par la création de sites propres là où c'est opportun et possible.
3. Eviter la circulation qui traverse inutilement le centre et les quartiers d'habitat. (Revoir l'impact des voies à sens unique). Cela tranquilliserait le centre de la commune en évitant une saturation aux heures de pointe.
4. Davantage de stationnement au profit des riverains, clients et visiteurs. Le stationnement de la commune est très peu organisé ; le stationnement en voirie sature l'espace public, y compris dans les quartiers d'habitat proche du centre. Il s'agit d'un stationnement de longue durée.

## **I.4.7 Analyse de la situation foncière**

### **a. La structure foncière**

La structure foncière dans la zone urbaine est homogène. Les terrains sont majoritairement de tailles moyennes et de formes régulières, sauf dans certains noyaux d'habitat à caractère social qui connaissent le problème de morcellement successif de quelques parcelles de terrains destinés initialement à l'habitat individuel; cela est dû au phénomène de cohabitation et au manque d'offre des lots sociaux.

Quant aux terrains situés à proximité du périmètre urbain, le problème du morcellement des terres agricoles se pose de façon urgente. Le nombre de morcellement a progressé, puisque la quasi - totalité des terrains, dans le voisinage de l'agglomération de M'Hamedia est soumise à une forte pression urbaine et un phénomène de spéculation.

#### **b. Le statut foncier**

Le foncier de la quasi - totalité de la Commune de M'Hamedia est constitué de titres foncier mères appartenant à des privés. Certaines opérations de vente des constructions existantes ou des lots (issus de lotissement ou morcellement irréguliers) sont établies par des actes notaires, ce qui présente un handicap certain quand à leur apurement foncier.

### **I.5 Evaluation du respect du Plan d'Aménagement Urbain en vigueur :**

Le diagnostic urbain du présent périmètre d'étude de la Commune de M'Hamedia révèle certaines difficultés de maîtrise de l'urbanisation dans certaines zones, et ce malgré les efforts déployés pour la restructuration de certains quartiers. Cette stratégie urbaine se limite généralement à des actions de « rattrapage et de correction » engendrant.

- un gaspillage de l'espace, des surcoûts en matière d'infrastructures,
- une restructuration coûteuse et difficile,
- l'insuffisance en matière d'espaces verts, d'équipements de loisirs et de mobiliers
- l'absence de plans de cohérence et d'homogénéité au niveau de la structure urbaine, placettes et espaces vert non aménagés, travaux d'extensions illimités...;
- un paysage architectural sans âme et sans caractéristiques marquées ;
- la persistance de l'importance des constructions non autorisées ;
- Une désarticulation entre le centre commune et l'étalement des noyaux d'habitat spontané dans les zones agricoles et un manque de cohérence du réseau voiries ;
- Une extension urbaine très diffuse d'une densité dominante de 20 logements à l'hectare
- Le manque crucial de terrains appartenant à la collectivité constitue un réel problème quant à l'implantation future d'équipements publics qui contribueraient à améliorer le caractère urbain de M'Hamedia.
- Un phénomène de morcellement des terres agricoles, notamment en dehors du périmètre urbain
- La spéculation des terrains à vocation urbaine persiste et engendre des mutations considérables de l'espace agricole.

### **I.5.1 La carte de protection des terres agricoles**

- La protection des terres agricole dans le Gouvernorat de Ben Arous est régie par une carte approuvée par décret. Cette carte révisée et approuvée constitue une donnée capitale pour toute extension urbaine. Ainsi une lecture de cette carte révèle l'importance du potentiel agricole des terrains avoisinants à l'agglomération urbaine, situés notamment le long de la route menant vers Khelidia.
- Une concertation et une proposition établie en étroite collaboration avec les services du commissariat au développement agricole de Ben Arous ont permis de définir toutes les zones d'extension afin de répondre aux besoins de la commune en matière d'habitat d'équipements et d'industrie pour les dix ans à venir.

### **I.5.2 La carte du patrimoine**

La région du Grand Tunis a connu une succession de civilisations, qui a été caractérisée par des périodes importantes :

- Une époque antique pré-carthaginoise punique, Romaine et Byzantine.
- Une époque musulmane du Moyen âge.
- Une époque de renaissance du 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> Siècles avec l'immigration des andalous
- Une période de déclin au 19<sup>ème</sup> Siècle avec la main mise des Tunisois et des familles Maraboutiques.
- Une période contemporaine allant de la colonisation jusqu'à l'indépendance.

Les principales réalisations du Maréchal Ahmed Pacha Bey sont : Le Fort du Maréchal, le Palais, le Pavillon résidentiel des militaires, le marché, le grand palais (Palais Salhia), la grande Mosquée, le Mausolée de sidi Abdelkader...

Ainsi, la nécessité de la conservation du noyau historique ne naît pas simplement de leur caractère monumental. Il ne s'agit plus de sauver les sites archéologiques, dont les mérites seraient plus que suffisants pour en garantir la pérennité. Il s'agit plutôt de sauvegarder un patrimoine culturel de haut renommé, qui renferme encore la plus part des valeurs de son origine, ainsi que les avantages d'une existence en harmonie avec son environnement, avantages perceptibles dans la conception même du logement traditionnel et dans la structure de la ville ancienne.



## Carte du Patrimoine

## **II- PROBLEMATIQUES ET ORIENTATIONS :**

Le Plan d'Aménagement Urbain en vigueur couvre une superficie de 725 Ha seulement. Et la carte de protection des terres agricoles révisée et approuvée par décret, maintient cette délimitation de la Commune de M'Hamedia en préservant les terres agricoles fertiles avoisinantes.

### **II.1. OPTIONS D'AMENAGEMENT URBAIN**

Le projet de révision du Plan d'Aménagement Urbain de la Commune de M'Hamedia doit s'intégrer aux orientations des schémas suivants :

- Plan Directeur d'Aménagement du Grand Tunis.
- Carte de protection des terres agricoles du Gouvernorat de Ben Arous.
- Plan d'orientation régionale de transport.
- Plan Directeur de voiries.
- Le Plan d'Aménagement Urbain de M'Hamedia approuvé par décret n°2331 en date du 16/11/1993.

Par ailleurs ; le projet de révision du Plan d'Aménagement Urbain doit aussi s'intégrer dans le cadre des orientations des documents précités :

- Maîtrise de l'extension urbaine en s'appuyant sur un urbanisme cohérent à travers :
  - Orienter l'urbanisme vers les réserves foncières situées à l'intérieur de la zone urbaine.
  - Protéger les terrains à potentiel agricole.
  - Entreprendre la réhabilitation et la rénovation des noyaux d'habitat spontanées.
  - Assurer la sauvegarde et la protection du paysage urbain.
- Améliorer les conditions de vie et la protection de l'environnement à travers :
  - Réalisation les équipements publics projetés.
  - Programmer des espaces verts à raison de 15m<sup>2</sup> par l'habitant.
  - Entreprendre la réalisation du réseau d'assainissement.
  - Développement du système de transport des ouvriers dans toute la région.
  - Développement du réseau voiries en matérialisant les emprises de toutes les voies existantes et projetées pour une meilleure desserte.
  - Développement des réseaux divers (SONEDE, STEG, voiries).

# Carte agricole

## **II.2. TENDANCES URBAINES**

La tendance urbaine n'est pas maîtrisée dans la Commune, et la prolifération de certains noyaux d'habitat spontané se marque par une rupture avec la structure urbaine ancienne, il s'agit souvent d'opérations de rattrapage désarticulées par rapport à l'environnement urbain du centre commune sans aucune volonté d'organisation de l'espace.

Elle se manifeste aussi par un impact négatif sur l'environnement par la dégradation des espaces urbain, environnemental et sur la qualité de la vie. Il s'agit de quartiers sous équipés et non assainis, sujets à différents risques tels que sanitaire.

Cette tendance est en rupture avec la structure urbaine ancienne, il s'agit souvent d'opérations de rattrapage désarticulées par rapport à l'environnement urbain du centre ville sans aucune volonté d'organisation de l'espace. Quant à l'architecture, le paysage et le style des récents projets résidentiels sont un éclectisme de modèles traditionnels et importés d'où un paysage sans identité, cachet et caractère.

Il est urgent de prendre les mesures nécessaires pour arrêter ce phénomène d'éclatement de la commune et arriver à une urbanisation saine et harmonieuse. L'évolution horizontale, coûteuse en équipement (voiries, réseaux, transport etc...) doit laisser la place à une évolution verticale, notamment sur les artères principales, avec une recherche du type d'habitat qui consomme moins d'espace et qui rentabilise au maximum les terrains et les équipements.

Il s'agit ainsi d'optimiser l'utilisation des terrains disponibles actuellement dans le plan d'aménagement urbain de la Commune de M'Hamedia par une densification progressive et bien étudiée, l'objectif final sera de mettre en évidence les terrains destinés réellement au développement urbain tout en identifiant les emprises et les

## 11 – Tendances Urbaines



### II.3. EVALUATION DE LA POPULATION

Les besoins en surfaces réservées à l'habitat et aux équipements publics et aux espaces verts, concernent la population résidente dans la Commune de M'Hamedia. Ces besoins tiennent compte de tous les facteurs de développement de la commune de M'Hamedia et qui concernent essentiellement les projets industriels existants et projetés dans toute la Délégation de M'Hamedia.

#### Evaluation de la population à terme

Partant d'une population de 66439 habitants dans la Commune de M'Hamdia d'après le recensement de l'INS de l'année 2014,

Et partant d'une population de 50000 habitants dans la Commune de M'Hamdia d'après le recensement de la Commune de l'année 2004,

Et prenons cette année 2014 comme date de référence.

Pour pouvoir évaluer les besoins fonciers à l'horizon 2027, nous avons appliqué la démarche suivante : opter pour un taux de croissance démographique de 4 % (un taux de croissance démographique élevé compte tenu des projets immobiliers réalisés dans la Commune de M'Hamedia au cours de cette période) pour estimer la population additionnelle au cours de la période de **2014 à 2017** puis **de 2017 à 2027**.

Population année 2014 : 66.439 Habitants dans la commune de M'Hamedia :

(Source : INS 2014)

#### ▪ **Estimer de la population additionnelle au cours de la période de 2014 à 2017**

Population année 2014 : 66 439 Habitants.

$P_n = 66\,439 (1+0,04)^4 = 77\,724$  Habitants (chiffre arrondi).

Population additionnelle =  $77\,724 - 66\,439 = 11\,285$  Habitants.

#### ▪ **Estimer de la population additionnelle au cours de la période de 2017 à 2027**

#### Hypothèse correspondant à un taux de croissance démographique de 4%

Population année 2017 : 77 724 Habitants.

$P_n = 77\,724 (1+0,04)^{10} = 115\,051$  Habitants.

Population additionnelle =  $115\,051 - 77\,724 = 37\,327$  Habitants.

Nombre de Ménages :  $37\,327 : 4,5 = 8\,294$  arrondi à 8 300 ménages.

Moyenne par ménage : 4,5 personnes.

Enfin, nous avons estimé les besoins fonciers correspondants, tout en tenant compte de la projection des équipements de voisinage lors de l'établissement des plans de lotissements, ce qui donne des besoins, qu'il y a lieu de comparer aux réserves foncières.

- Besoins en surface = **(8 300 : 35 = 237 hectares)** sur la base d'une densité moyenne de 30 logements/hectare.

#### **II.4. LE PROJET D'AMENAGEMENT**

Les principaux facteurs de développement prévus pour la Commune de M'Hamedia sont l'aménagement d'une zone industrielle et la réalisation de la ligne du réseau ferroviaire rapide (R.F.R) et les nouveaux projets immobiliers réalisés par les promoteurs et surtout l'intention de l'AFH d'investir dans la Commune de M'Hamedia.

Ces projets potentiels sont les principaux axes d'activités économiques du développement futur de la Commune nécessitant une refonte en profondeur de son fonctionnement urbain actuel et une réserve foncière au profit de la Commune afin de maîtriser les impératifs du développement économique et répondre aux besoins potentiels induits.

#### **II.5. LES BESOINS EN SURFACES**

Nous allons opter pour un taux de croissance démographique de 4%. Cette hypothèse prévisionnelle tient compte des besoins dans toute la Commune de M'Hamedia et de la Population affluente.

Nous allons ensuite estimé les besoins en logements en tenant compte d'un scénario de concentration entre 2017 et 2027 pour une densité urbaine de 30 à 40 logements par hectare correspondant à une typologie d'habitat essentiellement jumelé et en bande continue et des voies de 12mètres de large minimum, ce qui permet d'évaluer au niveau des scénarios d'aménagement les :

Besoins en surface réservé à l'habitat.

Besoins en surface réservé aux équipements publics.

Besoins en surface réservé aux activités artisanales

Besoins en surface réservé aux espaces verts.

Besoins en surface réservé aux voiries structurantes.

Sachant que la zone réglementée par le plan d'aménagement de la Commune de M'Hamedia **couvre 725 hectares**, dont une partie non urbanisée de l'ordre de **120hectares constitue des réserves foncières pour les dix ans à venir.**

### III- SCENARIOS D'AMENAGEMENT :

Les principaux facteurs de développement prévus pour la Commune de M'Hamedia sont l'aménagement d'une zone industrielle et la réalisation de la ligne du (R.F.R) réseau ferroviaire rapide et le programme immobilier projeté par l'AFH.

Ces projets potentiels et les principaux axes d'activités économiques du développement futur de la Commune nécessitent une refonte en profondeur de son fonctionnement urbain actuel et une réserve foncière au profit de la Commune afin de maîtriser les impératifs du développement économique et répondre aux besoins potentiels induits.

#### La zone industrielle

Dans l'agglomération de M'Hamedia, la population additionnelle pour les dix ans à venir (2017-2027) est estimée à 37.330 habitants soit 8300 familles en tenant compte d'un taux de croissance démographique élevé de 4%.

Par ailleurs, il faut signaler que l'investissement dans l'industrie naissante à M'Hamedia rencontrera l'obstacle des coûts fonciers élevés et de l'incompatibilité environnementale des trois activités (Promotion immobilière, Agricole et Industrie).

En première phase, et s'inscrivant dans une dynamique régionale de développement des secteurs manufacturiers, les autorités locales donne une priorité absolue, pour la projection et l'aménagement d'une nouvelle zone industrielle de 8Hectares en symposium avec le développement urbain de la Commune,

En deuxième phase relative à la période (2017 -2027) et pour répondre aux besoins de la Commune de M'Hamedia en matière d'industrie et dans le cadre d'un périmètre d'intervention foncière (PIF) nous proposons la projection d'une nouvelle zone industrielle de l'ordre de 40 Ha (50 Ha - 10Ha disponibles = 40hectares) sur la route régionale n° 1 au niveau de l'aqueduc d'eau, à l'ouest de la zone de Sebbelet Echikh. Ce terrain est constitué en majeure partie en tuf et à potentiel agricole faible.

Tableau de répartition des surfaces			
Désignations	Zones existantes	Zones projetées	S/Total
Zones d'activités artisanales et de petits métiers	58172	25673	83845
Zones d'activités industrielles non polluantes	7446	113874	121320
TOTAL			205165

## **Carte d'extension urbaine**

**LES ZONES D'EXTENSIONS :**

<b>ZONES D'EXTENSIONS URBAINES</b>		
<b>Zones</b>	<b>Observations</b>	<b>Superficie</b>
<b>Z1 Zone Nord Ouest</b>	Zone comprenant le projet sportif	15.50 Ha
<b>Z2 Zone Nord Ouest</b>	Zone à proximité du nouveau projet résidentiel M'Hamedia Supérieur (zone ouest)	165.50 Ha
<b>Z3 Zone Sud</b>	A proximité Cité Ettouahria	7.50 Ha
<b>Z4 = Zone Est</b>	Zone comprenant le projet industriel	26.50 Ha
	<b>Total</b>	<b>215 Ha</b>
<b>Terrain couvrant une superficie de 60 Ha appartenant à la SNIT et considéré comme zone d'extension</b>		

**LES ZONES D'HABITAT :**

<b>REPARTITION DES SURFACES DES ZONES D'HABITAT</b>			
<b>N°</b>	<b>Désignations</b>	<b>Surfaces (m²)</b>	<b>%</b>
1	Zones d'habitat individuel isolé	224825	<b>4.25</b>
2	Zones d'habitat individuel jumelé	175265	<b>3.31</b>
3	Zones d'habitat mixte	2744490	<b>51.89</b>
4	Zones d'habitat individuel groupé	1813467	<b>34.29</b>
5	Zones d'habitat semi-collectif	20965	<b>0.40</b>
6	Zones d'habitat collectif isolé	44790	<b>0.85</b>
7	Zones polyfonctionnelles isolées	154670	<b>2.92</b>
8	Zones polyfonctionnelles continues	110695	<b>2.09</b>
		<b>5289167</b>	<b>100 %</b>

## **LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Suite au scénario retenu lors de la discussion et approbation de la première phase, la programmation des équipements publics, des espaces verts et des voiries structurantes sera établie conformément à la grille des équipements et des recommandations du Conseil Municipal :

<b>Equipements Publics Projetés – PAU 2017-</b>			
<b>Equipements Administratifs</b>		<b>Equipements Educatifs</b>	
Equipement Administratif	6770	Collège	20080
Equipement Administratif	5200	Collège	12000
Equipement Administratif	530	Collège	11770
Equipement Administratif	665	Lycée Secondaire	21550
Equipement Administratif	2300	Jardin d'enfant	960
Equipement Administratif	690	Jardin d'enfant	380
Equipement Administratif	385	Jardin d'enfant	320
PTT	535	Jardin d'enfant	590
PTT	710	Jardin d'enfant	595
PTT	930	Jardin d'enfant	570
PTT	375	Jardin d'enfant	1625
Equipement social	2280	Jardin d'enfant	1040
Equipement social	4890	Jardin d'enfant	1300
Equipement social	500	Jardin d'enfant	500
Equipement social	790	Jardin d'enfant	1200
Equipement social	740	Ecole primaire	1630
SONEDE	1180	Ecole primaire	1770
Police	350	Ecole primaire	3345
Police	320	Ecole primaire	2510
<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>30140</b>	Ecole primaire	2555
		Ecole primaire	1670
		Ecole primaire	3000
		Equipement Educatif	6700
		<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>97660</b>



<b>Equipements Publics Projetés – PAU 2017-</b>			
<b>Equipements Culturels</b>		<b>Equipements Sportifs</b>	
Equipement Culturel	<b>2700</b>	Complexe Sportif	90035
Equipement Culturel	<b>10220</b>	Terrain de Jeux	2000
Equipement Culturel	<b>6950</b>	Terrain de sport	3000
Equipement Culturel	<b>2570</b>	Terrain de sport	2800
Maison de jeune	<b>3340</b>	Terrain de sport	1350
<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>25780</b>	Terrain de Jeux	2000
		Terrain de Jeux	2000
<b>Equipements Sanitaires</b>		Equipement Sportif	1770
Dispensaire	980	<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>104955</b>
Dispensaire	370		
Equipement Sanitaire	2970	<b>Equipement de Culte</b>	
Equipement Sanitaire	9600	Mosquée	3070
Equipement Sanitaire	5080	Mosquée	1330
Equipement Sanitaire	10430	Mosquée	1120
<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>29430</b>	Mosquée	625
		<b>S/ Total du surface (m²)</b>	<b>6145</b>

<b>Tableau récapitulatif des Equipements Publics – PAU 2017-</b>			
<b>Désignations</b>	<b>Equipements Publics Existants</b>	<b>Equipements Publics Projetés</b>	<b>Total</b>
Equipements administratifs	<b>20275</b>	<b>30140</b>	<b>50415</b>
Equipements éducatifs et de formation professionnelle	<b>90390</b>	<b>97660</b>	<b>188050</b>
Equipements sanitaires	<b>6965</b>	<b>29430</b>	<b>36395</b>
Equipements sportifs et de loisirs	<b>17400</b>	<b>104955</b>	<b>122355</b>
Equipements de culture, de jeunes et d'enfance	<b>7400</b>	<b>25780</b>	<b>33180</b>
Equipements de culte	<b>14500</b>	<b>6145</b>	<b>20645</b>
Equipements divers	<b>13000</b>	<b>27400</b>	<b>40400</b>
<b>TOTAL</b>	<b>169930</b>	<b>321510</b>	<b>491440</b>

## **LES ZONES VERTES**

<b>Tableau des zones vertes</b>					
<b>N°</b>	<b>Désignations</b>	<b>Existantes</b>	<b>Projetées</b>	<b>S Total</b>	<b>%</b>
1	Zones vertes aménagées	175274	78280	253554	<b>84,35</b>
2	Zones vertes équipées	41125		41125	<b>13,68</b>
3	Zones cimetières	5915		5915	<b>1,97</b>
<b>Total</b>				<b>300594</b>	<b>100%</b>

Plan d'Aménagement Urbain - Bilan de surface				
N°	Désignations	Surface (m²)	S / Total	%
	<b>Zones d'habitat</b>			
1	Zones d'habitat individuel isolé	224825	<b>5289167</b>	57.30%
2	Zones d'habitat individuel jumelé	175265		
3	Zones d'habitat mixte	2744490		
4	Zones d'habitat individuel groupé	1813467		
5	Zones d'habitat semi-collectif	20965		
6	Zones d'habitat collectif isolé	44790		
7	Zones polyfonctionnelles isolées	154670		
8	Zones polyfonctionnelles continues	110695		
	<b>Equipements publics</b>			
9	Equipements administratifs	50415	<b>491440</b>	5.32%
10	Equipements éducatifs et de formation professionnelle	188050		
11	Equipements sanitaires	36395		
12	Equipements sportifs et de loisirs	122355		
13	Equipements de culture, de jeunes et d'enfance	33180		
14	Equipements de culte	20645		
15	Equipements divers	40400		
	<b>Zones d'activités</b>			
16	Zones d'activités artisanales et de petits métiers	83845	<b>205165</b>	2,22%
17	Zones d'activités industrielles non polluantes	121320		
	<b>Zones vertes</b>			
18	Zones vertes aménagées	253554	<b>300594</b>	3,26%
19	Zones vertes équipées	41125		
20	Zones cimetières	5915		
	<b>Zones archéologiques</b>			
21	Monuments à intérêt historique	38550	<b>38550</b>	0,42%
22	<b>Zones inconstructibles</b>			
23	Zones inconstructibles	192960	<b>192960</b>	2,09%
	<b>Réseaux divers</b>			
24	Servitudes DPH	61520	<b>144650</b>	1,57%
25	Servitudes STEG (Ligne haute tension)	61220		
26	Servitudes Gaz	10720		
27	Servitudes SONEDE	11190		
	<b>Voiries</b>			
28	Eprises et servitudes de voiries	2567474	2567474	27.82%
<b>Surface totale du P.A.U.</b>			<b>9230000</b>	<b>100%</b>

## *PAU 2017*

## SOMMAIRE

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

N° d'ordre	Les zones	Symboles	Pages
Chapitre 1	Zones d'Habitat Individuel Isolé	UAa1	20
Chapitre2	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



## **TITREPREMIER 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 autre 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 :

<b>Les zones</b>	<b>Symbole</b>
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 m<sup>2</sup> et un front minimum de 50 mètres pour les opérations dans les zones d'extension urbaine, et une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburants ;
- 1500 m<sup>2</sup> s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
- 2000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 :

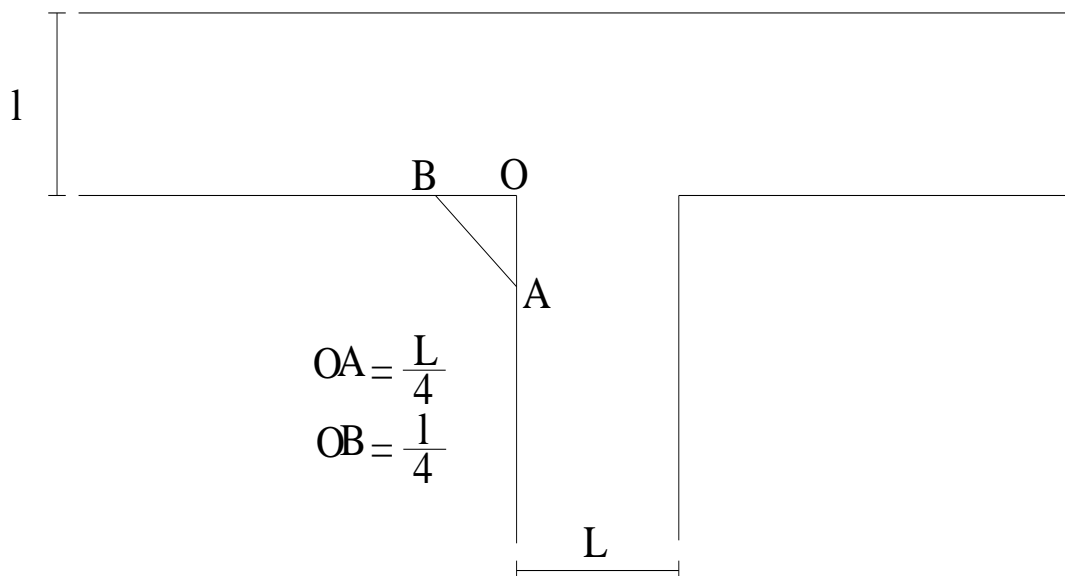
L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- 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.

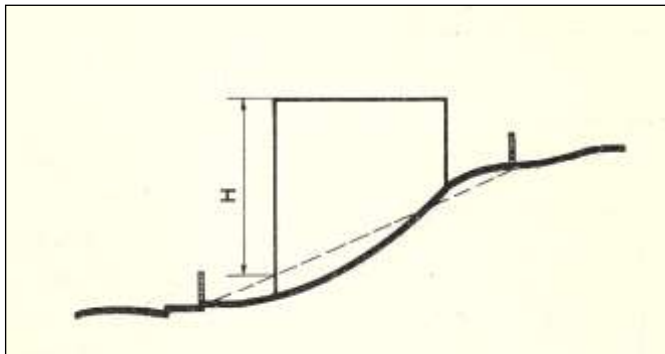
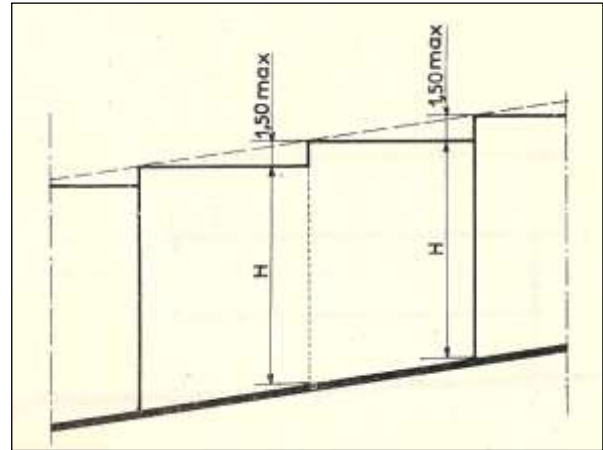
Pour chacune des zones, un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable.

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

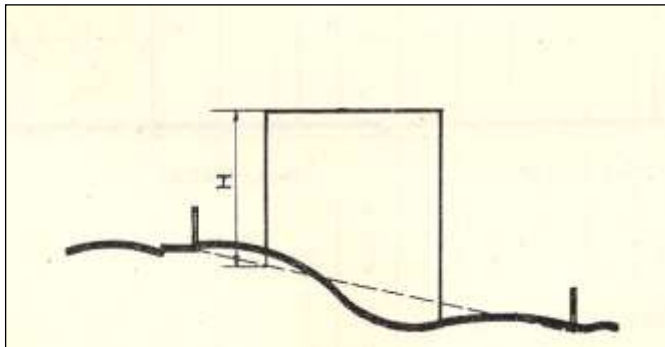
Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la cote de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

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.

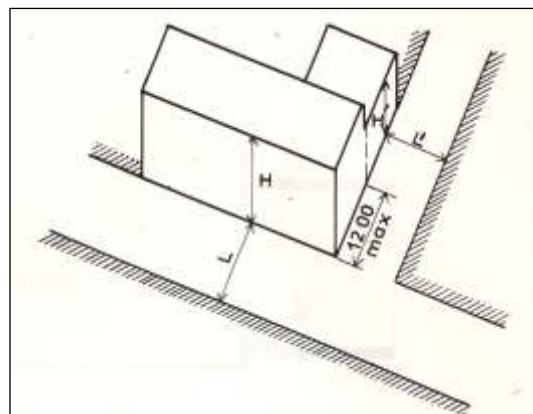


Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une voie sur un terrain en déclivité par rapport à cette voie, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel du terrain correspondant à l'axe de la construction.

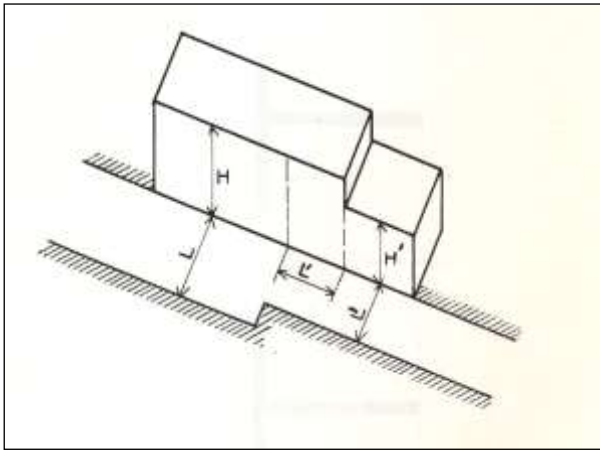


Le profil conventionnel du terrain se définit par la ligne fictive qui rejoint les côtes de nivellement de deux points situés dans l'axe de la parcelle, respectivement sur l'alignement de la voie et sur la limite opposée du terrain.

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.

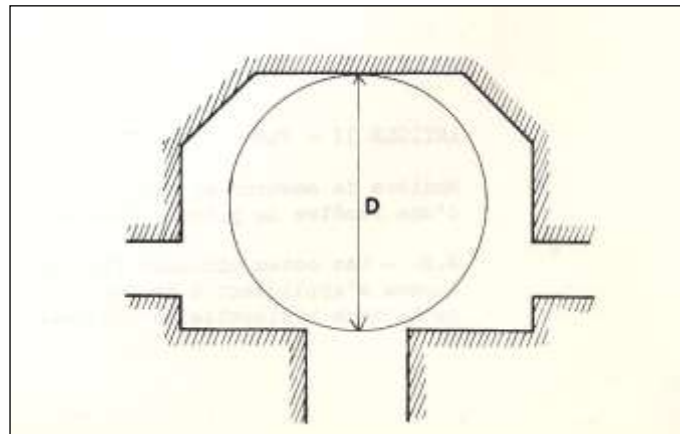






Quand une construction est située au droit d'un changement de largeur de voie, la hauteur autorisée dans la partie la plus large sera également autorisée dans la partie la plus étroite sur une longueur au plus égale à sa largeur.

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 : - Pour les logements de moins de 150m <sup>2</sup> SHO	1	Néant	Néant	1
- pour les logements de plus de 150m <sup>2</sup> SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
▪ Commerces et locaux annexes : - pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	1	2	3	6
▪ Restaurants et locaux annexes : - Pour 10 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	0,5	0,5	1	2
▪ Bureaux et équipements socio collectifs : - Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	1	2	2	5
▪ siège de banque ou d'assurance : - Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	1	2	2	5
▪ Siège d'administration publique : - Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	1	1	2	4
▪ Hôpitaux et cliniques : - Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	0,5	1,5	1	3
▪ Salles de sport stades et salles de spectacles : - Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10

▪ 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 <sup>2</sup> de plancher SHO :	0,5	1	1	2,5
▪ Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100m <sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 18 m pour les constructions de type individuel isolé.
- 320 m<sup>2</sup> et 16 m pour les constructions de type individuel jumelé.
- 200 m<sup>2</sup> 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 côté 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<sup>ème</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 16 m pour les constructions de type individuel jumelé.
- 380 m<sup>2</sup> et 18 m pour les constructions de type individuel isolé.
- 200 m<sup>2</sup> 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 côté 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> et 10 m pour les constructions de type en bande continue.
  - 300 m<sup>2</sup> et 14 m pour les constructions de type jumelé.
  - 120 m<sup>2</sup> 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  $\frac{1}{4}$  de la parcelle.

- 16 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- 24 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1er étage ;
- 36 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 UAa4 les dispositions suivantes :

- Pour être constructible, les parcelles doivent avoir respectivement une surface minimale et un front minimum de :
  - 100 m<sup>2</sup> et 8 m pour les constructions de type groupé.
  - 300 m<sup>2</sup> et 14 m pour les constructions de type jumelé.
  - 180 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- 24 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1<sup>er</sup> étage ;
- 36 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 6 mètres pour les constructions au 2<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 3 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- 16 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1<sup>er</sup> étage ;
- 24 m<sup>2</sup> dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 2<sup>ème</sup> 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 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, 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 30m<sup>2</sup>, 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 600m<sup>2</sup> 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  $\frac{1}{2}$  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 900m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 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 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 en ordre continu doivent avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> et un front minimum de 20 mètres.
- les parcelles en ordre jumelé doivent avoir une superficie minimale de 900 m<sup>2</sup> 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 accéder : 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 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 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 m<sup>2</sup> 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 POLYFUNCTIONNELLES 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 400m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 120m<sup>2</sup>, 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
  - 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 m<sup>2</sup> et un front minimum de 10 mètres pour les lots intermédiaires
- une surface minimale de 280 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 réservée 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 120m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>; 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 1000m<sup>2</sup> 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 PUBLICS**

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 édifiée 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 70m<sup>2</sup> 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 appropriées 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 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**

<b>Activités</b>	<b>Désignation des activités et des substances</b>	<b>CAT 1</b>	<b>CAT 2</b>	<b>CAT 3</b>
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 (fabrifications 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)		*	*
Textiles, cuirs et peaux	Vibrant (emploi de matériel) pour la fabrication de matériaux tels que le béton, les agglomère etc		*	*
	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 (inslataction 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  
MINISTRE 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 <sup>ère</sup> 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 <sup>2</sup>	
	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
Hamam	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 <sup>ère</sup> 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