

REPUBLIQUE TUNISIENNE

**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

DIRECTION DE L'URBANISME

GOUVERNORAT DE L'ARIANA

**DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT
DE L'ARIANA**

MUNICIPALITE DE L'ARIANA



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN

DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

REGLEMENT D'URBANISME

Avril 2018



Agence d'urbanisme du Grand Tunis

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

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

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES
ET DE L'ENVIRONNEMENT

DIRECTION DE L'URBANISME

GOUVERNORAT DE L'ARIANA

DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT
DE L'ARIANA





COMMUNE DE L'ARIANA

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE L'ARIANA

REGLEMENT D'URBANISME

CONCEPTION ET REDACTION : AGENCE D'URBANISME DU GARAND TUNIS
COORDINATION ET SUIVI PAR : DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT DE L'ARIANA

APPROBATION	1 ^{ère} REVISION	2 ^{ème} REVISION
Décret n° 81-580 Du 07 MAI 1981	Décret n° 94-906 Du 12 AVRIL 1994	Décret n° Du

PROPOSE PAR	VERIFIE PAR
<p>LE PRESIDENT DE LA DELEGATION SPECIALE DE LA COMMUNE DE L'ARIANA</p> <p> Le Président de la délégation Spécial de la Municipalité de l'Ariana Montassar Mahjoub</p> 	<p>LE DIRECTEUR DE L'URBANISME</p> <p> Le Directeur de l'Urbanisme Raoudha JEBARI LARBI</p> 

VU ET PROPOSE PAR

LA MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

SOMMAIRE

SOMMAIRE		1
REGLEMENT D'URBANISME		2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES		3
Article 1 - : Champ d'application du règlement d'urbanisme		3
Article 2 - : Division du territoire en zones		5
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES		6
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE ZONE		27
CHAPITRE I	Zones Polyfonctionnelles de Très Forte Densité (UBa1)	27
CHAPITRE II	Zones Polyfonctionnelles de Moyenne Densité (UBa2)	28
CHAPITRE III	Zones polyfonctionnelles de Faible Densité (UBa3)	32
CHAPITRE IV	Zones polyfonctionnelles de Faible Densité (UBa4)	35
CHAPITRE V	Zones d'habitat Collectif discontinu de Forte Densité : (UAc1)	38
CHAPITRE VI	Zones d'habitat Collectif d'assez Forte Densité : (UAc2)	41
CHAPITRE VII	Zones d'habitat Semi-collectif de Moyenne Densité (UAb)	45
CHAPITRE VIII	Zone d'habitat Individuel de Faible densité : (UAa2)	46
CHAPITRE IX	Zone d'habitat Mixte d'assez Forte Densité: (UAm)	50
CHAPITRE X	Zone de La Medina de L'Ariana : (UAn)	54
CHAPITRE XI	Zones à Règlements Particuliers : (UPa1, UPa2, UPa3)	57
CHAPITRE XII	Zone à Réglementation Particulière : (UPa4)	63
CHAPITRE XIII	Zones d'activités Artisanales et de Petits Métiers : (UIa)	64
CHAPITRE XIV	Les Equipements Publics: (E)	65
CHAPITRE XV	Les Equipements privés : (Ep)	68
CHAPITRE XVI	Zones Vertes Aménagées : (UVa)	69
CHAPITRE XVII	Zones Vertes Equipées : (UVb)	71
CHAPITRE XVIII	Zones Vertes Naturelles Boisées : UVd	74
CHAPITRE XIX	Cimetières : UVe	75
CHAPITRE XX	Parc Urbain: Pu	76
CHAPITRE XXI	Zones de Servitudes : NAS (ZNA)	77
ANNEXES		78



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 Novembre 1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2009 – 29 du 9 juin 2009, et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 03/10/1995, portant définition des pièces constitutives des Plans d'Aménagement Urbain. Le Plan d'Aménagement urbain de la commune de L'Ariana est constitué des pièces suivantes :

- un document graphique établi à l'échelle 1/5000ème
- un rapport de présentation ;
- un règlement d'urbanisme ;
- des annexes.

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

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



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**ARTICLE PREMIER : Champ d'application du règlement d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement urbain de la commune de l'Ariana, tel que délimité dans les documents graphiques joints au présent règlement et conformément à l'arrêté de la Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, du 18 juillet 2007 portant délimitation des zones requérant la révision du plan d'aménagement urbain de la Commune de l'Ariana.

1.1- Les zones grevées des servitudes aéronautiques de l'aéroport Tunis-Carthage :

Le territoire couvert par le plan d'aménagement urbain de la commune de l'Ariana est partiellement concerné par la zone grevée de servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis-Carthage. Ce territoire est donc soumis, outre les dispositions du présent règlement d'urbanisme, aux dispositions des textes spécifiques régissant l'aéronautique civile dont notamment :

1. Le code de l'aéronautique civile promulgué par la loi n° 99-58 du 29 juin 1999, et l'ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété notamment la loi n°2009-25 du 11 mai 2009 ;
2. Le décret n° 2007-1115 du 07/05/2007 fixant les zones grevées de servitude aéronautiques de dégagement et de balisage relatives aux aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique et à certains aérodromes à usages restreint ;
3. L'arrêté du Ministre du Transport du 10/05/2007 fixant la limite maximale de la hauteur des obstacles à l'intérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques ;
4. L'arrêté du Ministre du Transport du 10/05/2007 fixant le modèle de balisage des obstacles estimés dangereux pour la navigation aérienne.

1.2- les zones grevées de servitudes du domaine public hydraulique :

Les zones limitrophes aux oueds sont soumises, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions des textes spécifiques régissant le domaine public hydraulique et notamment :

- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 Décembre 2003 et par la loi n°2005-71 du 04 août 2005 et par la loi n° 2009-9 du 16 février 2009 et par la loi n° 2009 – 29 du 9 juin 2009 et notamment ses Articles 25,25 (bis) et (ter).
- 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°2004-24 du 15 mars 2004.



La zone de servitude relative au domaine public hydraulique est en général de 25 mètres à partir de la limite de celui-ci. Toutefois cette distance pourrait être réduite par décret conformément aux dispositions du dernier paragraphe de l'Article 25 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

L'avis préalable des services compétents concernés est obligatoire pour toute opération de lotissement et pour toute opération de nouvelle construction, de transformation ou d'extension d'une construction du tissu existant ou issue d'un lotissement déjà approuvé touchée par une zone de servitude du domaine public hydraulique conformément aux dispositions de l'Article 25 cité au paragraphe précédent.

Les lotissements antérieurs au présent règlement :

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 l'Ariana porte modification des cahiers des charges des lotissements antérieurs à son approbation, et situés à l'intérieur des zones d'habitat individuel, et ce, en ce qui concerne les retraits, les hauteurs maximales autorisées en R+2 et les coefficients d'utilisation foncière (CUF).

Dans tous les autres cas, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de l'Ariana, 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 dispositions du présent règlement.

La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer les autorisations préalables pour toute nouvelle construction ou pour le réaménagement, l'extension, la reconstruction ou la transformation d'usage des constructions existantes conformément aux dispositions du présent règlement d'urbanisme.



ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

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

Zones Polyfonctionnelles de Très Forte Densité (UBa1)
Zones Polyfonctionnelles de Moyenne Densité (UBa2)
Zones polyfonctionnelles de Faible Densité (UBa3)
Zones polyfonctionnelles de Faible Densité (UBa4)
Zones d'habitat Collectif discontinu de Forte Densité : (UAc1)
Zones d'habitat Collectif d'assez Forte Densité : (UAc2)
Zones d'habitat Semi-collectif de Moyenne Densité (UAb)
Zone d'habitat Individuel de Faible densité : (UAa2)
Zone d'habitat Mixte d'assez Forte Densité: (UAm)
Zone de La Medina de L'Ariana : (UAn)
Zones à Règlements Particulières :(UPa1, UPa2, UPa3)
Zone à Réglementation Particulière : (UPa4)
Zones d'activités Artisanales et de Petits Métiers : (UIa)
Les Equipements Publics: (E)
Les Equipements privés : (Ep)
Zones Vertes Aménagées : (UVa)
Zones Vertes Equipées : (UVb)
Zones Vertes Naturelles Boisées : UVd
Cimetières : UVe
Parc Urbain: Pu
Zones de Servitudes : NAS (ZNA)



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 l'Ariana.

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

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagées à cet effet. Par ailleurs, tout terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrain ou d'éboulement est interdit à la construction.

Sont également interdits :

- Les établissements de 1ère catégorie et leurs extensions ;
- Les établissements de 2ème catégorie et leurs extensions
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors des zones U1a ;
- 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 ;
- Les ateliers de réparation de véhicules et leurs extensions en dehors des zones U1a ;
- Les petits métiers urbains en dehors de la zone U1a ;
- Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations et les surfaces habitables au sous-sol.

Article 2 -Types d'activités autorisées sous conditions :

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

Les servitudes usuelles dans la commune sont celles relatives :

- Au domaine public hydraulique ;
- Au domaine public routier (RN8, RN10, RR21 (voie X), RR25 (voie X20) et RL533);
- A l'aéroport de Tunis Carthage (servitudes aéronautiques de dégagement, servitudes aéronautiques de balisage, servitudes de nuisances acoustiques);
- Aux lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
- Aux conduites de gaz ;
- Aux adductions d'eau potable ;
- Aux réseaux d'assainissement.



Sont autorisées sous conditions également :

2.1- Les opérations de lotissement :

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

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

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

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

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

2.2- Les opérations d'ensemble

On entend par « opération d'ensemble » un ensemble de constructions à caractère résidentiel dont l'objectif est la rénovation du tissu existant pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements socio-collectifs au RDC.

L'ilot support d'une opération d'ensemble, de surface minimale 3000 m², est considéré vis à vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique.

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

L'opération d'ensemble doit être réalisée en totalité (aménagement du lotissement approuvé et construction) et autorisée seulement pour les promoteurs immobiliers agréés.

Les opérations d'ensemble seront autorisées uniquement dans les zones UAa2, UAm, UBa2. Pour être autorisées, ces opérations doivent répondre aux conditions suivantes :

- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de 3000 m², un front minimal de 40 mètres et qu'elle soit délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer de :
 - **largeur des voies supérieure ou égale à 12 mètres :**
- La hauteur maximale autorisée sera celle de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmentée soit de deux (02) niveaux à raison de 3.25 m par niveau supplémentaire.
- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.5 au maximum.
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum autorisé sera celui de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmenté de 0.25 par niveau supplémentaire.



▪ largeur des voies supérieure ou égale à 16 mètres :

- La hauteur maximale autorisée sera celle de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmentée soit de quatre (04) niveaux à raison de 3.25 m par niveau sans dépasser une hauteur maximale de R+8.
- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5 au maximum.
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum autorisé sera celui de la zone où l'opération d'ensemble sera réalisée, augmenté de 0.25 par niveau supplémentaire.
- 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.
- En cas d'intégration des services, des commerces et des équipements socio collectifs, la totalité des places de parkings nécessaires doivent être prévu dans le projet et celles générés doivent être programmées en surface.
- La hauteur maximale des constructions autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sera soumise à l'avis favorable préalable des services de l'OACA et des services concernés.
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé.
- Au vu que les opérations d'ensemble sont réalisées en totalité par 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 6.5 mètres soit deux niveaux.

Le retrait concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies qui entourent l'ilot est de :

- 4 m si la hauteur maximale est inférieure ou égale à R+4,
 - 6 m si la hauteur maximale est supérieure à R+4.
- Les opérations d'ensemble doivent également prévoir la totalité des places de stationnement selon les normes de stationnement indiqué à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

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 d'ensemble.



2.3- Les projets urbains spécifiques

De nouveaux projets urbains du type tour (minimum RDC et 30 étages) pourront être autorisés sur tout le territoire couvert par le présent PAU à l'exception des zones UIa, UVa, UVb, UVe, UVd, Pu, NAS (ZNA), E, Ep et à condition de satisfaire aux normes suivantes :

- Avoir une surface minimale de l'ilot de 2000 m².
- Etre implanté dans un ilot au bord d'une voie existante d'une largeur minimale de 30 m et accessible à partir de la dite voie ou par sa contre voie. L'ilot de front minimum de 50 mètres sera délimité des autres côtés par des voies de largeur minimale 16 m.
- Prévoir toute les places de parkings nécessaires à l'intérieur de la parcelle.
- La hauteur maximale des constructions autorisées dans le cadre d'un projet urbain spécifique sera soumise à l'avis favorable préalable des services de l'OACA. Le projet dans sa globalité sera soumis à l'avis favorable préalable des concessionnaires, des services concernés et à une étude de circulation approuvée par les services concernés.
- Ces projets seront soumis à l'avis d'une commission technique communale spéciale regroupant tous les services concernés et dont la composition sera fixée par arrêté municipal.
- Le projet proposé sera examiné dans sa conception globale en considérant le plan de masse du projet et son intégration dans son environnement urbain et approuvé par le conseil municipal.

2.4- Ordonnance urbaine et architecturale sur les voies structurantes et classées :

Afin d'assurer une ordonnance urbaine et architecturale équilibrée de part et d'autres des voies structurantes et classées de largeur supérieure ou égale à 20m et dans l'objectif d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables aux parcelles donnant sur ces voies, il peut être autorisé une augmentation de la hauteur maximale des bâtiments fixée par le règlement applicable à chaque zone à l'exception des zones UBa1, UAn, UAb, UPa1, UPa2, UPa3, UPa4, UIa, UVa, UVb, UVe, UVd, Pu et NAS (ZNA) , et ce comme suit :

- Un niveau supplémentaire sur les voies dont l'emprise réelle supérieure ou égale à 20 m,
- Deux niveaux supplémentaires sur les voies dont l'emprise réelle supérieures ou égale à 30 m,
- Trois niveaux supplémentaires sur les voies dont l'emprise réelle supérieures ou égale à 40 m.
- Quatre niveaux supplémentaires sur les voies dont l'emprise réelle supérieures ou égale à 50 m

Et à condition :

- d'avoir l'autorisation préalable des services compétents de STEG, SONEDE, ONAS, PTT, OACA, la protection civile, de la direction de circulation de la commune de L'Ariana et services régionaux des ponts et chaussées pour les projets à grande hauteur « IGH ».
- d'assurer la totalité de nombres nécessaires des places de parkings dans la parcelle du projet concerné,
- d'assurer la même hauteur des bâtiments implantés de part et d'autres des voies structurantes et classées et ce conformément au règlement d'urbanisme applicable



à la zone d'en face dont la hauteur autorisée est la plus élevée et située sur la même voie.

- de ne pas dépasser la hauteur de 3.25 m pour l'étage supplémentaire,
- d'assurer l'harmonie et l'intégration par rapport au bâti existant.
- que la parcelle pouvant bénéficier du nombre d'étages supplémentaires doit avoir la surface et le front minimaux exigés qui sont déterminés comme suivant :
- **Surface de la parcelle exigée = surface minimale de la parcelle prévue par le règlement de la zone + surface supplémentaire.**
- **Surface supplémentaire = (surface minimale de la parcelle prévue par le règlement de la zone / le nombre de niveau prévu par la zone) x le nombre d'étages supplémentaires.**
- **Front minimal de la parcelle exigé = front minimal de la parcelle prévu par le règlement de la zone + front supplémentaire.**
- **Front supplémentaire = (front minimal de la parcelle prévu par le règlement de la zone / le nombre de niveau prévu par la zone) x le nombre d'étages supplémentaire.**

* **L'augmentation du CUF** par niveau supplémentaire ne peut en aucun cas dépasser le 1/2 de la valeur du COS autorisé applicable à la parcelle dans la zone d'implantation du bâtiment.

* **En cas où le front de la parcelle concernée n'est pas directement desservie par une voie structurante ou classée** ou par sa contre voie, la largeur minimale de la voie de desserte de la parcelle en question, prévue par la zone où elle se situe, doit être augmentée de 2 m par niveau supplémentaire.

2.5- Les parkings à étages :

Des constructions à usage de parkings à étages peuvent être autorisées dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement excepté les zones UVa, UVb, UVd, UVe, E, Ep et Pu. Ces constructions devront respecter les règles de gabarit (C.O.S et Hauteur) dans la zone où se situe le projet mais ne sont pas soumises à la limitation du C.U.F.

Dans le cas d'immeubles à usage mixte comportant des étages de parkings, ceux-ci ne seront pas pris en considération dans le C.U.F.

2.6- 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.

2.7- Les zones à risques

Les risques qui menacent quelques zones de la commune de l'Ariana sont les suivants :

- L'inondation
- Le séisme
- Le glissement des terres

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



2.8- Les stations de services :

Toute implantation nouvelle d'une station-service ne pourra se faire seulement que sur des voies locales et régionales dont la largeur est supérieure ou égale à 20 mètres, à l'exception des routes express telles que la route nationale N°8, la route X20, la route X et la X2. Elle doit être éloignée au moins de 300 m des carrefours et desservies par les contres voies qui existent ou projetées de largeur minimum de 12 mètres.

Elles ne peuvent se situer à moins de 500 mètres de rayon et la même distance les unes des autres quand elles sont sur une même voie.

Toute implantation nouvelle d'une station-service devra se conformer aux conditions minimales nécessaires pour assurer un bon écoulement de la circulation et respecter les distances de sécurité en vigueur par rapport aux zones d'habitation et aux bâtiments à caractère public.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées isolé en retrait sur tous les côtés.

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voiries :

3.1- Desserte des immeubles :

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

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

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

Toutes les constructions doivent respecter les dispositions du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgués par la loi 2009-11 du 2/03/2009

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



Catégories des bâtiments	Hauteur max	Spécificités voie-engins /incendie Ecrit N°17/1084 du 15/2/2016				
		Larg.	Surcharge	Rayon inter. Voie	Hauteur	Pente
Bâtiments ouverts au public et d'habitat	08 m	3 m	130 kN	11+15/R	3.5 m	1.5%
		Spécificités voie-échelle /incendie				
Bâtiments à vocation 3 et 4 famille et ouverts au public	R+3	Long.	Larg. Voie	Surcharge Résistance au poinçonnement	Rayon inter. Voie Plateforme de retournement	Pente
		10 m	04 m	100 kN sur 0 20 cm	≥ 11 m	10%

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.

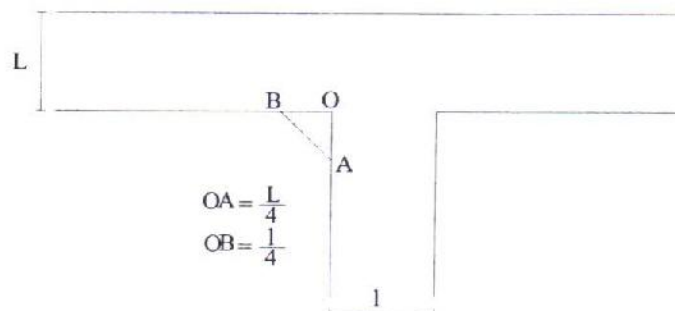
En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité des voies, les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 10 mètres ; elles ne doivent pas desservir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres.

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

Les voies véhiculaires à créer dans la zone d'habitat individuel 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 du type autre que l'habitat individuel, la largeur minimale de la voie sera fixée par le règlement qui lui est applicable.

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.



3.2- Routes classées

Les routes classées desservant le territoire de la commune de l'Ariana sont les routes RN8, RN10, RR21 (voie X), RR25 (voie X20), RL451 (X2), RL533, RL532, RL534,

Toute construction et tout aménagement d'accès sur ces routes est soumis à l'accord préalable des services concernés. Sont spécialement interdits les accès directs sur les routes à grand débit de circulation notamment la RN8, RN10, RR21, RR25 RL 451.

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

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.



Les routes classées desservant le territoire de la commune de l'Ariana sont les routes suivantes :

Routes Nationales	ROUTE NATIONALE (RN8)	Cette route est une route express qui présente la limite Nord de la commune de l'Ariana et se présente comme suit : du point kilométrique (PK) 6+000 au (PK) 12+40 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 50 m - Une contre voie de 15 m
	ROUTE NATIONALE (RN 10)	Du point kilométrique (PK) 4+500 au (PK) 6+900 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m départ et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude ou zone aedificandi (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m départ et d'autre de la limite de l'emprise de la route)
Routes Régionales	RR 21 : (Voie X)	Cette route est une route express qui présente la limite sud de la commune de l'Ariana et se présente comme suit : du point kilométrique (PK) 0 .000 au (PK) 3.000 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 80 m - Alignement : 100 m.
	RR 25 : (Voie X 20)	Cette route est une route express <ol style="list-style-type: none"> 1. Du point kilométrique (PK) 1+800 au (PK) 8+340 - Emprise de 50 m 2. Du point kilométrique (PK) 0 au (PK) 1+800 -
Routes Locales	RL 451 : (Voie X 2)	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 40 mètres (soit 20 m de part et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise)
	RL 532	Avenue Ibn Khaldoun Du point kilométrique (PK) 0+000 au (PK) 1+000 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).
	RL 533	Avenue Abou El Kacem Echebi du point kilométrique (PK) 0+000 au (PK) 1+000 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m départ et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).
	RL 534	Du point kilométrique (PK) 1+500 au (PK) 2+362 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).
Les routes classées considérées comme Routes express	RN 8 : Tunis- Bizerte RR 25 (Voie X 20) RR 21 (Voie X) RL 451 (Voie X 2)	



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.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

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.

Toute construction, opération d'ensemble ou lotissement se situant dans la zone « el Nasser supérieur » et dont la hauteur maximale des constructions ne dépasse pas 180m/0 peut être raccordée au réseau public de distribution tout en obligeant leur propriétaire à se charger de l'installation, de la gestion ainsi que de l'entretien de tout l'équipement et installations hydrauliques nécessaires (station de renforcement de la pression), à leurs frais après consultation de la SONEDE.

Tous ces opérateurs veilleront à préconiser de points d'eau tels que réservoirs et bornes à incendie. Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m³. Ces besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution ou par des points d'eau naturels ou artificiels.

4.2- Raccordement au réseau d'assainissement :

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

4.3- Branchement au réseau d'eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe.

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.



4.6. Protection contre l'incendie :

Toute construction, opération d'ensemble ou lotissement doit prévoir les travaux relatifs à la lutte contre l'incendie nécessaires conformément à la réglementation et aux normes en vigueur.

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

Par ailleurs, les poteaux et les bouches d'incendie sont des appareils de sécurité qui doivent être installés conformément aux normes en vigueur, et périodiquement contrôlés et entretenus. Ces prises doivent se trouver en principe à une distance de 200 à 300 mètres les unes des autres et être réparties en fonction des risques à défendre après une étude détaillée de ces derniers. Toutefois, si le risque est particulièrement faible, la zone de protection de certaines bouches d'incendie pourra être étendue à 400 mètres.

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 antérieurs 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 propriété individualisée.

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, la 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.

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

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

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes et le retrait prévu par le règlement d'urbanisme de la zone où se situe la construction s'il existe.

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 : 4.30 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 1/3 de la longueur de la façade sur voie sans excéder 3 mètres par saillie.

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

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers. Aucune tolérance ne peut être étudiée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois, le requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune.

Dans tous les cas cela ne devra porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du quartier et que cette tolérance ne peut être supérieure à 10 % du retrait réglementaire exigé.

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

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

Les retraits par rapport aux limites séparatives:

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures peuvent être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit accolée, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune des dites zones, et ce suivant le type d'implantation d'une construction sur une parcelle soit d'ordre isolé, jumelée, continue ou groupée et définie comme suit :

La construction d'ordre isolée doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et postérieures des parcelles.



- La construction d'ordre jumelée doit être contiguë du coté accollement (jumelage) et en retrait par rapport aux autres limites séparatives latérales et postérieures des parcelles.
- La construction d'ordre en bande continue doit être contiguë des cotés latéraux et en retrait du coté postérieur.
- La construction d'ordre groupé doit être implantée contiguë aux limites séparatives latérales et postérieures des parcelles, jointif avec les constructions voisines. Les retraits par rapport aux voisins seront considérés comme des patios.

Les retraits entre deux parcelles de typologies différentes :

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à une distance fixée par le règlement de la zone qui lui est applicable.

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 :

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

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

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

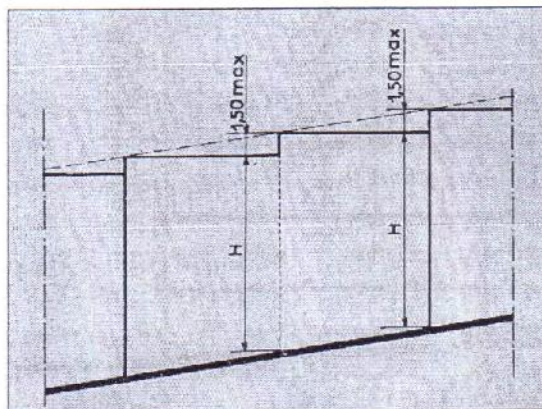
Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

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

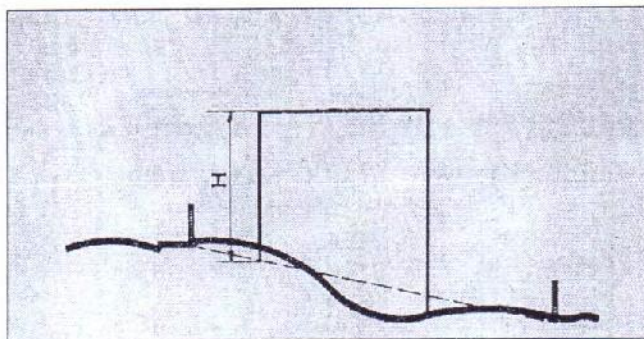
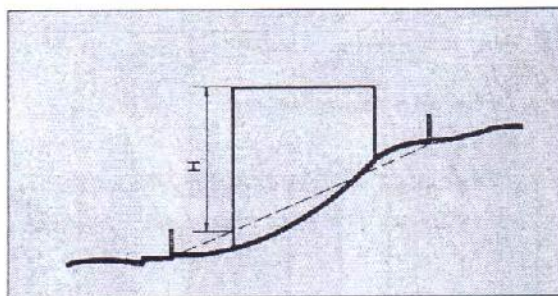
La hauteur sous dalles (y compris retombée de poutres) pour les sous-sols et les étages à vocation de parking est fixée à 2,5 m maximum.

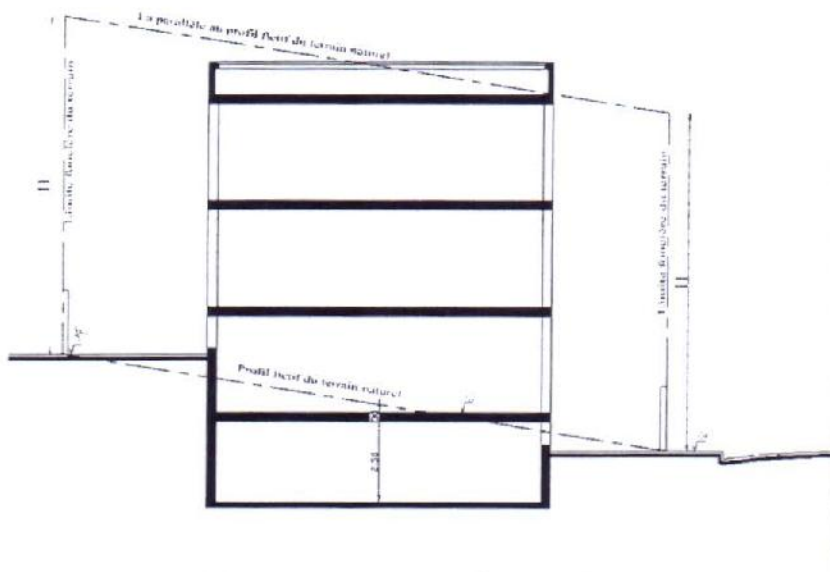


Dans le cas de façades en bordure de voies en déclivité, les constructions sont divisées en sections, de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1,50 mètre par rapport au profil de la voie, les limites de hauteur prescrites. Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.



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.



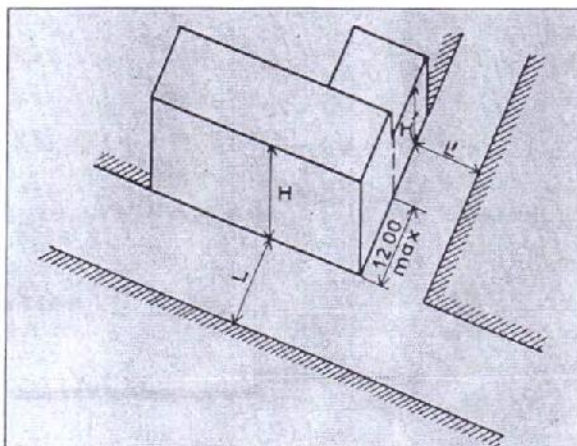


Coupe conventionnelle

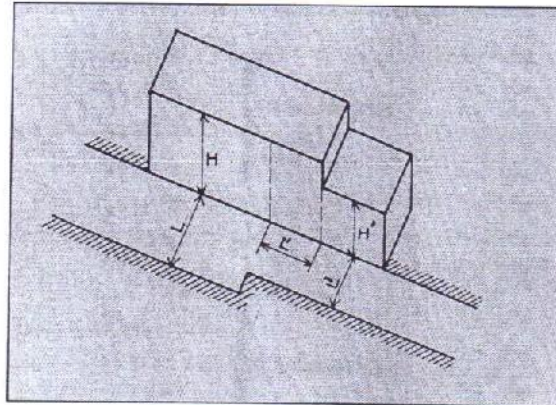
La hauteur maximale des constructions est fixée par le règlement de chacune des zones.

Pour les Parkings à étages, les constructions respecteront la réglementation de la zone où sont situées, et devront respecter les règles de gabarit applicables à la zone en question.

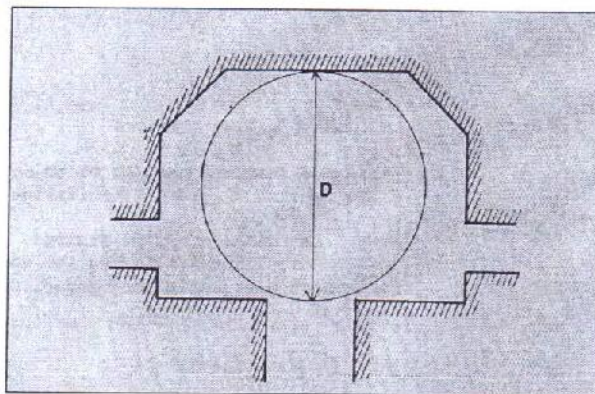
Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximum de 12 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements.



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



Si une construction prend vue sur un espace libre public (place, square, parking,), 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.

TOLERANCES DE DEPASSEMENT DE HAUTEUR

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

- des bandeaux, corniches et acrotères sans dépasser la parallèle à l'oblique du gabarit situé à 0,20 m de distance à celle-ci ;
- des garde-corps ajourés ne devant pas dépasser la parallèle à l'oblique du gabarit situé à 1m au-dessus de celle-ci mesuré verticalement ;
- des cages d'escalier, d'ascenseurs et de monte-charge sur cour sans dépasser de 3,20 m le plancher bas du dernier étage desservi et des souches de conduite de fumée et de ventilation à condition que leur parement extérieur soit à 3 m au moins en arrière de la verticale du gabarit.



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

Si un bâtiment est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur de la verticale du gabarit déterminée par la voie la plus large, au point d'intersection des alignements sera autorisée en retour pour la voie la moins large jusqu'à concurrence d'une longueur de 12 mètres.

Si le bâtiment comporte un pan coupé, la longueur prévue dans l'alinéa précédent comptée à partir des extrémités du pan coupé sera limitée à dix mètres ; d'autre part, l'augmentation de hauteur dont peut bénéficier ce pan coupé ne s'appliquera en retour dans les deux voies, que si le pan coupé a une longueur supérieure à 8 mètres.

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

Article 11 - Aspect extérieur :

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

▪ AMENAGEMENT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

Les escaliers doivent être incorporés à la masse.

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

▪ MITOYENNETE

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



▪ CLOTURE

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 et sur avis des services concernés de la commune.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 1.80 m (1.20 m mur bahut et 0.60 m clair voie).

Dans les lotissements, l'aspect des clôtures sur la voie publique devra respecter le règlement prévu par le cahier des charges.

▪ SERVITUDES ESTHETIQUES

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

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 coupoles, blanchies à la chaux ou au moyen de peintures mates blanches. Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat. Les couvertures totalement en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites.

Les escaliers doivent être incorporés à la masse.

Les ascenseurs sont obligatoires à partir de la hauteur de 18 m soit R+4.

Sont également interdites, les couvertures en tôle ondulée notamment les auvents et portiques devant les locaux commerciaux.

Indépendamment des souches des conduits de fumées et de ventilation, qui seront groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (40 cm au-dessus des parties les plus hautes de la construction), aucune superstructure même réduite ne devra y être érigée (telle que buanderie, cage d'escalier, installation d'étendage du linge, pergolas en maçonnerie, etc.). Toutefois, peut être tolérée l'implantation en retrait des façades des cages d'escaliers, d'ascenseurs et de montes charges ainsi que des locaux techniques de 12 m² maximum, et ce, uniquement pour les bâtiments à caractère collectif.

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

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

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

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



Article 12 - Stationnement des véhicules :

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

Usage des constructions	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
TERTIAIRE				
Sièges administrations Publiques (pour 100 m ² de planchers H.O.)	0,5	0,5	Néant	1
Sièges de banques et établissements financiers (p.100 m ² de planchers H.O.)	0,75	0,75	1,5	3
bureaux (pour 100 m ² de planchers H.O.)	0,5	1	1,5	3
établissements hôteliers (p100m ² de pl. H.O.)	0,5	1	1,5	3
Hôpitaux (p.100 m ² de planchers H.O.)	0,5	0,5	1	2
Hôpitaux et cliniques privés (p.100 m ² de planchers H.O.)	1	1,5	1,5	4
HABITATION				
Pour les logements de moins de 150 m ²	1	0,5	Néant	1,5
Pour les logements de plus de 150 m ²	1	1	Néant	2
Commerces et services				
Commerces et agences bancaires ou d'assurances (P.100 m ² de plancher HO)	1	2	3	6
Salle à usage d'audition de spectacles et de conférence ou à usage multiple (pour 10 m ² du 1/3 de plancher HO)	1	10	1	12
Restaurants et locaux assimilés (p.100 m ² de plancher H.O)	1	2	3	6
Equipement et complexes sportifs				
Stades (p.20 pl. assises)	0,5	1	0,5	2
Etablissements scolaires et universitaires				
Etablissements primaires (salle de classe)	1	0,5	0,5	2
Etablissements Secondaires (salle de classe)	2	1	0,5	3,5
Etablissements d'enseignement supérieur (100 places)	2	8	2	12
Petits métiers				
établissements artisanaux (p100m ² de pl. H.O.)	1	2	1	4

Les zones dont le CUF supérieure ou égale à 3 (CUF≥3) sont considérées saturées.

L'installation des établissements artisanaux 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 :

- 6 m pour une seule ou deux rangées de véhicules.

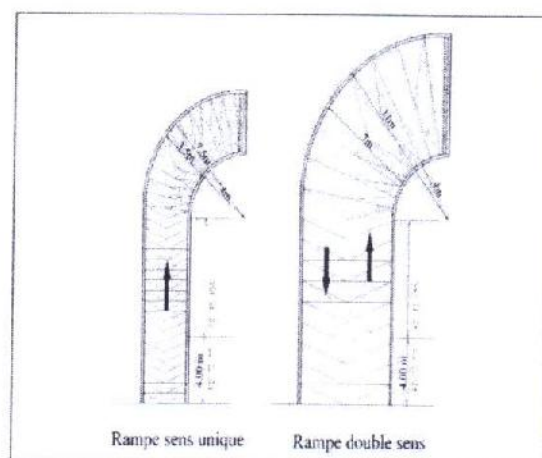
Dans l'ensemble des zones, doivent être réservées, sur chaque parcelle, sauf prescription spéciale, les surfaces de stationnement de véhicules correspondants aux besoins des personnels fréquentant ou visitant ces constructions, et ce, conformément aux normes définies ci-après (arrêtées en nombre de places de stationnement)

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 et dans les conditions suivantes :

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

La rampe d'accès doit être aménagée à l'intérieur du lot, elle doit avoir les caractéristiques suivantes :

Une pente de 5% les 4 premiers mètres et une pente de 15 à 18% pour le reste. La largeur de la rampe est de 3m à sens unique et de 6.5 m à double sens, dans les courbes elle doit atteindre une sur largeur de 3.5 m à sens unique et 7 m à double sens.



L'implantation de la rampe serait de 0.5mètres par rapport à la limite séparative de deux bâtiments, sauf pour l'habitat collectif elle serait implantée à même la limite séparative des murs mitoyens, à conditions de prendre toutes les précautions techniques nécessaires pour ne pas engendrer aucun dégât aux voisins.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

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

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

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière (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 vue du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7,9 et 10 relatifs à chaque zone.

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.

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

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

PLANS D'ILOTS

Dans toutes les zones existantes à reconstruire à l'exception de la zone UPa1, UPa2, UPa3 et UPa4 des règlements différents de ceux exposés dans le présent règlement pourront être proposés par le ou les propriétaires de la totalité de la parcelle constituant l'îlot.

Ils pourront être acceptés par l'administration et le conseil Municipal à la condition que les constructions réalisées en application de ces règles :

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



Zone UBa1

TITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I

ZONES POLYFONCTIONNELLES DE TRES FORTE DENSITE : (UBa1)

CARACTERE DE LA ZONE :

Se sont des zones qui ont fait l'objet des lotissements approuvés.

DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 14 :

Se conformer aux dispositions des cahiers des charges des lotissements approuvés.



Zone UBa2

CHAPITRE II**ZONES POLYFUNCTIONNELLES DE MOYENNE DENSITE : UBa2****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des zones polyfonctionnelles de moyenne densité constituées de commerces de première nécessité et de services au RDC, de bureaux et d'habitat aux étages. Les constructions y sont du type polyfonctionnel continu.

Ces zones se situent notamment limitrophe à la médina de l'Ariana et le long des avenues suivantes :

- Taieb Mhiri, Hédi Chaker, Ali Belhaouane, Hassen bel khouja, rue Ibn Mandhour, Habib Thamer.
- La route nationale n°10, Habib Bourguiba, Ibn Khaldoun et Abou Kacem Chabbi et BirJomaa.

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

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

- L'implantation des établissements de 3ème catégorie ainsi que leurs extensions,
- Les constructions à usage exclusif de dépôts et tous les établissements industriels de toute nature,
- Les garages destinés à la réparation de véhicules,
- L'habitat individuel,
- Les stations de services,
- Les activités commerciales sur les voies dont l'emprise est inférieure à 12m,
- Les habitations et les surfaces habitables au sous-sol.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées :

- les services et les ateliers artisanaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage. Ils occupent le rez-de-chaussée et le premier étage des immeubles,
- les établissements administratifs notamment les sièges sociaux des sociétés et les succursales et agences bancaires ou d'assurances,
- les équipements socio-collectifs sous réserve du respect des prescriptions d'implantations.

Tout projet doit assurer la cohérence de l'implantation des constructions avec le voisinage, la réservation des parkings nécessaires et l'ouverture des voies de dessertes s'il y a lieu.



Zone UBa2

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies existantes ou à créer auront une largeur minimale de 15 mètres.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

- Pour être constructibles, les parcelles de terrain doivent avoir une surface minimale de 100 m² et un front de 10 m.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction de type polyfonctionnel continu doit observer un retrait par rapport aux emprises des voies publiques de 4 mètres aménagé pour le stationnement des véhicules.

Et dans le but d'assurer l'harmonie du paysage urbain en continuité avec les constructions existantes voisines autorisées, les nouvelles constructions peuvent être édifiées à l'alignement de façades existantes.

Pour les lots qui ouvrent sur des routes classées, toute construction doit respecter l'arrêté d'alignement en vigueur.

Toutefois, les étages seront au besoin implantés avec des retraits de façon à ce que la hauteur de la construction sera en tout point inférieure ou égale à la largeur de la voie augmenté du retrait.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

Les constructions de type polyfonctionnel continu doivent être implantées contiguës aux limites latérales de la propriété.

Sur les limites arrière, toute construction de type polyfonctionnel doit être obligatoirement implantée en observant à partir des limites postérieures un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres pour les constructions de hauteur 18 m soit R+4 et de 6 mètres pour les constructions de hauteur 25 m soit R+6.

Toutefois, le Rez de chaussée peut être implanté sur les limites séparatives à condition que sa hauteur n'excède pas le 4.50 m.



Zone UBa2**ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :**

Les corps des bâtiments doivent être contigus sur les façades extérieures. Toutefois en cas de patio à prévoir, la distance entre ces deux corps de bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

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 maximum est fixé à 0.6.

Toutefois, si le Rez de chaussée est autorisé sur les limites séparatives tel que défini à l'article 7, le COS peut atteindre 0.75

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 mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 18 mètres, soit R + 4,

Sur les axes Habib Bourguiba, Ibn Khaldoun et Abou Kacem Chabbi, la route nationale n°10, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 25 mètres, soit R + 6.

Tout en respectant la règle $H \leq R+L$ (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie).

Ces hauteurs peuvent être atteintes après avoir l'avis favorable des services concernés de l'OACA. Toute opération de lotissement ou de construction est soumise au préalable à une autorisation des services de l'OACA.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions dont la hauteur atteint 18 mètres soit R+4.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce, conformément à la réglementation en vigueur définie par les arrêtés municipaux. En ce qui concerne les saillies sur la voie publique, se conformer au règlement de voirie.

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être de 2.2 mètres de hauteur.
- La couleur des murs doit être obligatoirement claire, blanche de préférence.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.



Zone UBa2

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 14: Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le Coefficient d'Utilisation Foncière maximum est fixé à :

- 1.5 pour les constructions de type polyfonctionnel continu à R+2 ;
- 2.5 pour les constructions de type polyfonctionnel continu à R+4;
- 3.5 pour les constructions de type polyfonctionnel continu à R+6;



Zone UBa3

CHAPITRE III**ZONES POLYFONCTIONNELLES DE FAIBLE DENSITE : UBa3****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zones polyfonctionnelles de moyenne à faible densité projetées sur des lots ouvrants sur les axes principaux et issus de lotissements approuvés. Les constructions y sont du type polyfonctionnel isolé, jumelé et en bande continue. Elles sont essentiellement réservées à des activités commerciales de 1^{ère} nécessité au rez de chaussée et aux bureaux et à l'habitat aux étages.

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

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisés les activités de :

- les services et les ateliers artisanaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage. Ils occupent le rez-de-chaussée des immeubles, (assurances, banques, restaurants, salon de thé...),
- les bureaux administratifs notamment les sièges sociaux des sociétés et les succursales et agences bancaires ou d'assurances aux premiers étages, et de l'habitation aux deuxième étages;
- les équipements socio-collectifs au RDC sous réserve du respect des prescriptions d'implantations.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatifs aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies existantes ou à créer doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux 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 caractéristiques des parcelles doivent être conformes à celles prévues par les lotissements approuvés et leurs cahiers de charges respectifs. Aucun morcellement n'est autorisé.



Zone UBa3

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer au niveau du rez de chaussée un retrait minimum de 4 mètres qui sera aménagé en places de parking.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives selon l'ordre de construction soit isolé, jumelé ou continu au moins égal à la demi-hauteur (H/2) de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle 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 6 mètres.

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

Le coefficient d'occupation du Sol maximum est fixé à :

- 0.33 pour les constructions du type isolé
- 0.40 pour les constructions du type jumelé et les lots d'angles
- 0.50 pour les constructions en bande continue

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 mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 12 mètres soit R+2, pour les constructions donnant sur des voies supérieures ou égales à 12 mètres.

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



Zone UBa3**ARTICLE11 - Aspect extérieur :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être de 2.2 mètres de hauteur.
- Les séchoirs sont à éviter sur les façades principales et doivent dans tous les cas être protégés par des claustras.

ARTICLE12 - Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit prévoir obligatoirement la totalité des places de stationnement dans l'emprise du lot objet de demande d'autorisation de bâtir.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

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 maximum est fixé à :

- 1.00 pour les constructions du type isolé ;
- 1.20 pour les constructions du type jumelé et lot d'angle
- 1.50 pour les constructions en bande continue.



Zone UBa4

CHAPITRE IV**ZONES POLYFONCTIONNELLES DE FAIBLE DENSITE : UBa4****CARACTERE DE LA ZONES:**

Il s'agit de zones polyfonctionnelles de moyenne à faible densité. Elles sont essentiellement réservées à des activités commerciales de 1^{ère} nécessité et de service au rez de chaussé et à l'habitat aux étages. Les constructions y sont du type isolées ou continu.

A/Pour les lots issus de lotissements approuvés :**SECTION 1 : UTILISATION DU SOL****➤ DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 2 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**➤ DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.

B/Pour les parcelles hors lotissements approuvés :**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :****ARTICLE PREMIER - Types d'activités interdites :**

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisés les activités de :

- les services et les ateliers artisanaux à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage. Ils occupent le rez-de-chaussée des immeubles, (assurances, banques, restaurants, salon de thé...),
- les bureaux aux premiers étages et l'habitation aux deuxièmes étages;
- les équipements socio-collectifs au RDC sous réserve du respect des prescriptions d'implantations.



Zone UBa4

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatifs aux dispositions communes applicables à toutes les zones les voies existantes ou à créer doivent avoir une largeur minimale de 15 mètres.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Se conformer aux dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer au niveau du rez de chaussée un retrait minimum de 4 mètres qui sera aménagé en places de parking.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives selon l'ordre de construction soit isolé, jumelé ou continu au moins égal à la demi-hauteur($H/2$) de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle 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 6 mètres.

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

Le coefficient d'occupation du Sol maximum est fixé à :

- 0.33 pour les constructions du type isolé
- 0.40 pour les constructions du type jumelé et les lots d'angles
- 0.50 pour les constructions en bande continue

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 mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 12 mètres soit R+2, pour les constructions donnant sur des voies supérieures ou égales à 12 mètres.

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



Zone UBa4**ARTICLE 11 - Aspect extérieur :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être de 2.2 mètres de hauteur.
- Les séchoirs sont à éviter sur les façades principales et doivent dans tous les cas être protégés par des claustras.

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, toute construction doit prévoir obligatoirement la totalité des places de stationnement dans l'emprise du lot objet de demande d'autorisation de bâtir.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

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 maximum est fixé à :

- 1.00 pour les constructions du type isolé ;
- 1.20 pour les constructions du type jumelé ;
- 1.50 pour les constructions en bande continue.



Zone UAcl

CHAPITRE V**ZONES D'HABITAT COLLECTIF DISCONTINU DE FORTE DENSITE : UAcl****CARACTERE DE LA ZONE :**

Les zones UAcl sont des zones d'habitat collectif de type isolé ou jumelé de forte densité. Elles se situent en bordure de la (voie X) dans la zone de Borj El Baccouche.

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

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

- Les constructions à usage exclusif de dépôts et tous les établissements industriels de toute nature.
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule et leurs extensions.
- L'habitat individuel.
- Les masses du collectif dépassant 40m.
- les locaux commerciaux, services et bureaux aux étages.
- Surface habitable au sous-sol.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées les établissements hôteliers sous réserves de respecter les prescriptions exigées des services concernées.

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

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 dans les zones UAcl doivent avoir une largeur minimale de 20 mètres.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.



Zone UAcI**ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, les parcelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- 750m² de surface et un front de 30 m pour l'habitat collectif du type isolé,
- 500 m² de surface et un front de 20 m pour l'habitat collectif du type jumelé.
- 2000 m² de superficie et un front de 40 mètres pour les établissements hôteliers, après avoir l'avis favorable des services concernés.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées en observant un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement de la voie publique.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives selon l'ordre de construction soit isolé ou jumelé au moins égal à la demi-hauteur (H/2) de la construction sans être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE 8 : Implantation de deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Pour les constructions de type collectif, deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doivent respecter une distance minimale séparative entre leurs deux façades égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans être inférieure à 6 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le COS maximum est fixé à :

- 0,50 pour les constructions de type collectif isolé.
- 0,60 pour les constructions de type collectif jumelé.



Zone UAcl**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 rejoignant le terrain naturel à la cime de l'acrotère est de :

- 25 mètres, soit R + 6, mesurée à partir de la côte zéro du trottoir.
- 30 mètres soit R+8 mesurée à partir de la côte zéro du trottoir pour la parcelle délimitée par la route X et la zone Borj El Baccouche et limitrophe à la construction existante autorisée de hauteur similaire.

L'ascenseur est obligatoire.

Toute opération de lotissement ou de construction est soumise à l'avis préalable des services compétents de l'OACA.

ARTICLE 11: Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Dans le cas où ces constructions seront clôturées

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être de 2.20 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées de 0,80 mètre de mur bahut et de 1 mètre de claustra ou fer forgé. La couleur des murs doit être obligatoirement claire, blanche de préférence.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones les besoins en stationnement tels que définis par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones doivent obligatoirement être satisfait sur la parcelle du projet .

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Les espaces libres hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront obligatoirement traitées en revêtement dur.

Les voies dont la largeur égale ou supérieure à 12m seront obligatoirement bordées d'arbres. Ces plantations et ces aménagements sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE14: Coefficient d'Utilisation Foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le CUF maximum est fixé à :

- **Pour la hauteur R+6 soit 25 mètres :**
 - 3 pour les constructions de type collectif isolé.
 - 3.5 pour les constructions de type collectif jumelé.
- **Pour la hauteur R+8 soit 30 mètres :**
 - 3.5 pour les constructions de type collectif isolé.
 - 4 pour les constructions de type collectif jumelé.



Zone UA2

CHAPITRE VI**ZONES D'HABITAT COLLECTIF D'ASSEZ FORTE DENSITE : (UA2)****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des zones résidentielles collectives projetées ou existantes régies soit par des lotissements approuvés ou par des autorisations de bâtir approuvés.

A- Pour les lots issus de lotissements approuvés :**SECTION 1 : UTILISATION DU SOL****➤ DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 2 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.

SECTION 2:CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**➤ DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.

B- Pour les parcelles hors lotissements:**SECTION 1 : UTILISATION DU SOL****ARTICLE PREMIER : Types d'activités interdites**

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits dans les zones UA2 :

- Les constructions à usage exclusif de dépôts et tous les établissements industriels de toute nature.
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule et leurs extensions.
- L'habitat individuel.
- Les masses du collectif dépassant 40m.
- les locaux commerciaux, les bureaux et les services aux étages.
- Surface habitable au sous-sol.



Zone UA2

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées les locaux commerciaux de 1^{ère} nécessité au rez de chaussée sous réserves de respecter les prescriptions exigées des services concernées.

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

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 dans les zones UA2 doivent avoir une largeur minimale de 16 mètres.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, les parcelles doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- 1000 m² de surface et un front de 30 m pour l'habitat collectif isolé,
- 750 m² de surface et un front de 25 m pour l'habitat collectif jumelé,
- 500 m² de surface et un front de 20 m pour l'habitat collectif continu.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type collectif isolé, jumelé ou continu peuvent être édifiées en retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives selon l'ordre de construction soit isolé, jumelé ou continu au moins égal à la demi-hauteur(H/2) de la construction sans être inférieure à 6 mètres et conforme à l'autorisation de bâtir.



Zone UAc2**ARTICLE 8 : Implantation de deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Pour les constructions de type collectif, deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doivent respecter une distance minimale séparative entre leurs deux façades égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans être inférieure à 6 mètres et conforme à l'autorisation de bâtir.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le COS maximum est fixé à :

- 0,5 pour les constructions de type isolé ;
- 0,6 pour les constructions de type jumelé ;
- 0,7 pour les constructions en bande continue.

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 rejoignant le terrain naturel à la cime de l'acrotère est de :

- 25 mètres, soit R + 6, mesurée à partir de la côte zéro du trottoir pour les constructions de type collectifs isolé ou continu.
- L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions dépassant R+4.

ARTICLE 11: Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect esthétique des constructions sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain. Dans le cas où ces constructions seront clôturées

- Les clôtures sur limites séparatives doivent être de 2.20 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées de 0,80 mètre de mur bahut et de 1 mètre de claustra ou fer forgé. La couleur des murs doit être obligatoirement claire, blanche de préférence.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones les besoins en stationnement doivent obligatoirement être satisfait sur la parcelle du projet .

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Les espaces libres hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront obligatoirement traitées en revêtement dur.

Les voies dont la largeur égale ou supérieure à 12m seront obligatoirement bordées d'arbres



Zone UAc2

ARTICLE 14: Coefficient d'Utilisation Foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le CUF maximum est fixé à :

- 3 pour les constructions de type collectif isolé ;
- 3.5 pour les constructions de type collectif jumelé ;
- 4 pour les constructions de type collectif continu.



Zone UAb

CHAPITRE VII**ZONES D'HABITAT SEMI-COLLECTIF DE MOYENNE DENSITE UAb****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des zones résidentielles existantes régies soit par des lotissements approuvés ou des autorisations de bâtir approuvés contenant des constructions d'habitat collectif.

Pour les lots issus de lotissements approuvés :**SECTION 1 : UTILISATION DU SOL****➤ DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 2 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.

SECTION 2:CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**➤ DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.

Pour les parcelles hors lotissements :**SECTION 1 : UTILISATION DU SOL****➤ DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 2 :**

Se conformer aux prescriptions des autorisations de bâtir approuvés.

SECTION 2:CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**➤ DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Se conformer aux prescriptions des autorisations de bâtir approuvés.



CHAPITRE VIII**ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL DE FAIBLE DENSITE: UAa2****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel de caractère unifamilial ne dépassant pas un logement par niveau de faible densité de 30 à 40 logements à l'hectare d'ordre individuel isolé pouvant contenir des constructions d'habitat individuel jumelé, individuel en bande continue. Cette zone est constituée de 3 sous zones (UAa2a, UAa2b et UAa2c) tel qu'elles sont délimitées sur plan.

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

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

- Les établissements industriels de toute nature ainsi que les Constructions à usage exclusif de dépôt,
- Les garages destinés à la réparation de véhicules et à des Activités Polluantes,
- Tout morcellement foncier.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes zones sont également autorisé :

- les activités de commerces de 1^{ère} nécessité et de service au Rez de chaussée des constructions qui donnent sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 12 mètres à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 30 m² et qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risque de pollution pour le voisinage.
- Le polyfonctionnel de moyenne à faible densité projetées sur des lots ouvrants sur les axes principaux de largeur minimale de 20 m conformément à la zone UBa3.
- L'habitat semi-collectif et collectif isolé (dans la zone UAa2b).
- L'habitat individuel groupé (dans la zone UAa2c).

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la largeur de la voie ne peut être inférieure à 12m pour l'habitat semi collectif et à 13 m pour l'habitat collectif isolé.

Toutefois, la largeur des voies doit tenir compte de l'alignement des constructions autorisées de même typologie dans la même zone, et ce pour assurer la continuité et l'harmonie des façades avec les projets voisins le long des voies.



Zone UAa2**ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructibles les parcelles doivent avoir au minimum :

- une superficie de 400m² et un front de 18 m pour les constructions de type individuel isolé.
- une superficie de 300 m² et un front de 12 m pour les constructions de type individuel jumelé.
- une superficie de 200 m² et un front de 10 m pour les constructions de type individuel bande continue.
- une superficie de 100 m² et un front de 8 m pour les constructions de type individuel groupé (dans la zone UAa2c).
- une superficie de 700 m² et un front de 20 m pour les constructions de type semi collectif et collectif isolé (dans la zone UAa2b).

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type individuel isolé, individuel jumelé, individuel en bande continue, semi collectif et collectif doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie publique.

Pour l'habitat individuel groupé dans la zone UAa2c, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques tout en assurant l'harmonie des façades avec les constructions voisines existantes autorisées.

ARTICLE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le retrait de toute construction de type individuel isolé, individuel jumelé semi collectif et collectif isolé par rapport aux limites séparatives latérales sera supérieur ou égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions de type individuel jumelé.

Les constructions de type individuel en bande continue doivent être édifiées contiguës par rapport aux limites séparatives latérales des parcelles.

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative arrière, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Pour l'habitat individuel groupé dans la zone UAa2c, les constructions peuvent être édifiées contiguës par rapport aux limites séparatives des parcelles tout en tenant compte des retraits des constructions voisines autorisées.



Zone UAa2

ARTICLE 8 : Implantation de deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'implantation de deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 9 : Le Coefficient d'occupation du sol :

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 maximum est fixé comme suit:

- Pour les lotissements approuvés : se référer aux dispositions des cahiers de charges de lotissements approuvés.
- Pour les autres parcelles :
 - 0,35 pour l'habitat individuel du type isolé,
 - 0,45 pour l'habitat individuel du type jumelé,
 - 0,60 pour l'habitat individuel du type en bande continue.
 - 0,5 pour l'habitat du type semi collectif et collectif isolé dans la zone UAa2b.
 - 0,75 pour l'habitat groupé.

Pour l'habitat groupé de la zone UAa2c, les patios desservant les pièces d'habitation doivent avoir les surfaces minimales suivantes :

- 1/5 de la parcelle avec un minimum de 16 m² de surface et 4m de largeur au Rez de chaussée.
- 1/4 de la parcelle avec un minimum de 24 m² de surface et 6m de largeur au 1^{er} étage.
- 1/3 de la parcelle avec un minimum de 36 m² de surface et 6m de largeur au 2^{ème} étage.

Les patios de service doivent avoir les surfaces minimales suivantes :

- 9 m² de surface et 3 m de largeur minimum au Rez de chaussée.
- 12 m² de surface et 3 m de largeur minimum au 1^{er} et 2^{ème} étage.

Garages et dépendances

Pour les constructions de type individuel isolé et individuel jumelé, les garages et dépendances peuvent être implantés à l'alignement et sur les limites séparatives à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 26 m². Ils présentent les dimensions extérieures suivantes :

- Longueur : 6,50m
- Largeur : 4m
- Hauteur : 2,50m hors tout y compris l'acrotère.



ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :**Zone UAa2**

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, mesurer à partir de la côte zéro du trottoir jusqu'au le point le plus haut de l'acrotère, ne doit pas excéder :

- 12 mètres soit R+2, pour l'habitat de type individuel isolé, individuel jumelé, en individuel bande continue, semi collectif (dans la zone UAa2b) et individuel groupé (dans la zone UAa2c).
- 18 mètres soit R+4, pour l'habitat de type collectif isolé (dans la zone UAa2b).

ARTICLE11 : Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Elles auront pour hauteur 1.80 m sur rue et 2.2 m sur les limites séparatives. L'aspect volumétrique et de façade devra se concevoir dans un souci d'intégration au contexte architectural et urbanistique local et régional.

Les façades latérales et postérieures de toutes les constructions ainsi que les façades des bâtiments annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle. Les façades doivent être blanchies sauf si elles sont exécutées en pierre, marbre, béton lavé, ou en brique de parement. Les couleurs de menuiseries seront de teinte gris, bleu ciel, marron clair, beige. Des enduits faiblement colorés et des couleurs de menuiserie différentes peuvent être admis à la demande spéciale du propriétaire. Ces règles sont également applicables aux aménagements, transformations ou surélévations d'immeubles existants ainsi qu'aux magasins et boutiques.

ARTICLE12 : Stationnement :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les espaces libres à l'intérieur de la parcelle doivent être aménagés en espace vert (jardin). A l'extérieur, les espaces libres, hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront obligatoirement traitées en revêtement dur.

Les voies dont la largeur égale ou supérieure à 12 m d'emprise seront obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE14 : le coefficient d'utilisation foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le C.U.F maximum est fixé comme suit :

- Pour les lotissements approuvés : se référer aux dispositions des cahiers de charges de lotissements approuvés.
- Pour les autres parcelles :
 - 1 pour l'habitat individuel de type isolé ;
 - 1,20 pour l'habitat individuel de type jumelé et lot d'angle ;
 - 1,80 pour l'habitat individuel de type en bande continue;
 - 2 pour l'habitat de type semi collectif (dans la zone UAa2b);
 - 2,5 pour l'habitat de type collectif isolé (dans la zone UAa2b);
 - 2 pour l'habitat individuel groupé (dans la zone UAa2c).



Zone UAm

CHAPITRE IX**ZONES D'HABITAT MIXTE D'ASSEZ FORTE DENSITE : UAm****CARACTERE DE LA ZONE :**

Les zones UAm sont des zones d'habitat mixte existantes d'assez forte densité de type collectif isolé, semi collectif et individuel isolé ou jumelé et en bande continue.

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

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

- Les établissements industriels de toute nature ainsi que les constructions à usage exclusif de dépôt.
- Les garages destinés à la réparation de véhicules.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- 12 mètres pour les zones d'habitat individuel et semi collectif.
- 15 mètres pour les zones d'habitat collectif.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.



Zone UAm**ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, une parcelle doit avoir au minimum :

- Pour les lotissements approuvés : se référer aux dispositions des cahiers de charges de lotissements approuvés.
- Pour les autres parcelles :
 - 1- **Type individuel :**
 - Une superficie de 400 m² et un front de 18m pour les constructions isolées.
 - Une superficie de 300 m² et un front de 12m pour les constructions jumelées.
 - Une superficie de 200 m² et un front de 10m pour les constructions en bande continue.
 - 2- **Type semi-collectif :**
 - Une superficie de 500 m² et un front de 20m
 - 3- **Type collectif :**
 - Une superficie de 750 m² et un front de 30m pour les constructions isolées.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions individuel de type isolé, jumelé et en bande continue et les constructions de type semi-collectif doivent être implantées à une distance minimale de 4 m à l'alignement de la voie publique.

Les constructions de type collectif isolé doivent être édifiées en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 5 m.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le retrait de toute construction de type individuel isolé, jumelé et semi collectif par rapport aux limites séparatives latérales des parcelles sera supérieur ou égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4m, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions de type jumelé.

Les constructions de type en bande continue doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre avec façade sur rue jointive.

Toute construction de type collectif isolé doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 6 mètres.

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative arrière supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :

- 4 mètres pour les constructions de type individuel isolé, jumelé, continu et semi collectif,
- 6 mètres pour les constructions de type collectif isolé,



Zone UAm**ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres
Sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal à la hauteur la plus élevée et jamais inférieure à :

- 4 mètres pour les constructions de type individuel isolé, jumelé, continu et semi collectif,
- 6 mètres pour les constructions de type collectif isolé,

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le COS maximum est fixé comme suit:

- Pour les lotissements approuvés : se référer aux dispositions des cahiers de charges de lotissements approuvés.
- Pour les autres parcelles :
 - 1- Type individuel :
 - 0,35 pour les constructions de type isolé.
 - 0,45 pour les constructions de type jumelé.
 - 0,60 pour les constructions de type en bande continue.
 - 2- Type semi-collectif :
 - 0,60 pour les constructions de type semi-collectif.
 - 3- Type collectif :
 - 0,50 pour les constructions de type isolé.

Garages et dépendances

- Pour les constructions de type isolé et jumelé, les garages et dépendances peuvent être implantés à l'alignement et sur les limites séparatives à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 26 m².

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 mesuré du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixé à :

- 12 mètres soit R+2 pour l'habitat de type individuel isolé, jumelé ou en bande continue et de type semi collectif ;
- 18 mètres soit R+4 pour les constructions de types collectif isolé.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m sur rue et 2.2 m sur les limites séparatives.

La couleur des murs doit être obligatoirement claire blanche de préférence.



Zone UAm**ARTICLE 12 : Stationnement :**

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les espaces libres, hors des emprises de stationnements et des voies de circulation, doivent être plantés. Les allées doivent être dallées.

Les voies, dont la largeur est égale ou dépassent 12 m seront obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14: Coefficient d'Utilisation Foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le CUF est fixé comme suit :

- Pour les lotissements approuvés : se référer aux dispositions des cahiers de charges de lotissements approuvés.
- Pour les autres parcelles Le CUF ne doit pas dépasser :
 - 1- Type individuel :
 - 0.90 pour les constructions individuelles isolées.
 - 1.20 pour les constructions individuelles jumelées.
 - 1,80 pour les constructions individuelles en bande continue
 - 2- Type semi-collectif :
 - 1.80 pour les constructions de type semi-collectif.
 - 3- Type collectif :
 - 2.20 pour les constructions de type collectif isolé.



Zone UAn

CHAPITRE X**ZONE DE LA MEDINA DE L'ARIANA : UAn****CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UAn concerne la Medina de l'Ariana à tissu dense réservé à l'habitat groupé, intégrant des activités de : aux commerces de service et aux bureaux, délimitée par les rues Sidi Djebeli, rue sidi Ammar, rue Hedichaker et l'avenue Ali Belahouen.

SECTION 1: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE PREMIER: Types d'activités 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 stockages, dépôts ou entrepôts, si la surface de plancher est supérieure à 200 m² et tous les dépôts, déchets, ferrailles, ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- Les garages destinés à la réparation de véhicules.
- Les stations de services et de lavage.

ARTICLE 2: Types d'activités autorisé sous conditions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisé sur avis de l'Association de Sauvegarde de la Médina de l'Ariana; les commerces, les services, les ateliers artisanaux de 1 ère nécessité au rez de chaussée des constructions à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 30 m² et qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage.

Toutefois la surface peut atteindre au maximum 100 m² ayant un rapport direct avec l'artisanat.

SECTION 2: CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL :**ARTICLE 3: Accès et Voirie :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ; tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds des voisins.

Les habitations ne peuvent être desservies que par la voirie existante, sauf s'il s'agit d'un aménagement complet d'un ou plusieurs lots. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques, dont les caractéristiques correspondent à leur destination et présentent des dispositifs de retournement à l'extrémité des voies et impasses.

En cas de nouvelles créations les impasses auront un minimum de 6m de large et les voies véhiculaires 12 m minimum de large.



Zone UAn**ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5: Surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les surfaces et formes des lots existants seront maintenues :

- Toute opération de morcellement est interdite.
- Tout regroupement sera soumis à l'avis de la commune et de l'Association de Sauvegarde de la Médina de l'Ariana.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent obligatoirement respecter l'alignement par rapport aux voies publiques au rez-de-chaussée.

Des retraits à l'étage seront autorisés sous réserve de préserver le caractère traditionnel de la Médina et de les utiliser en tant que terrasses non accessibles. Pour les rues dont la largeur est égale ou supérieure à 6 m ; des saillies sont autorisées à l'étage. Ces saillies sont obligatoirement fermées (type gannaria) et ne doivent pas dépasser 50 cm et le 1/3 de la largeur de la façade.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre avec façade sur rue jointive. Les constructions non continues à une limite séparative seront à une distance (L) de cette limite égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE 8 : Implantation de deux constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet

Outre le respect des 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 à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4m.



Zone UAn**ARTICLE 9: Coefficient d'occupation du sol:**

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 maximum est fixé à 0.8.

- a) Pour les constructions en ordre groupé à Rez-de-chaussée : La surface du patio doit être au moins égale à 16 m², dont la plus petite côté est au moins égale à 4 mètres.
- b) Pour les constructions en ordre groupé à R + 1 et R + 2 : La surface du patio doit être au moins égale à 24 m², dont la plus petite côté est au moins égale à 6 mètres au premier et au deuxième 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 ne doit pas dépasser R+2 avec un médium de 12 m au point le plus haut lorsque les conditions techniques le permettent. Les voûtes et coupes sont admises au-dessus de cette hauteur.

ARTICLE 11: Aspect Extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les murs des constructions seront blancs.

- Les éléments de menuiseries seront peints en blanc-bleu Sidi Bou Saïd- vert ou ocre.
- Les fers forgés seront blancs –noir, bleu Sidi Bou Saïd ou vert foncé.
- Les éléments d'architecture doivent répondre à une lecture à caractère arabo-musulman.

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, le stationnement dans les rues larges (6 m) est soumis à une autorisation municipale délivrée aux riverains. Pour toute nouvelle construction 2 places de parking pour 100 m² bâtie sera prévue et le manque de places de parkings doit être assuré conformément à la réglementation.

ARTICLE 13: Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est recommandé de planter des arbres le long des voies larges égales ou supérieures à 12 m et à l'intérieure des patios.

ARTICLE 14: Coefficient d'Utilisation Foncière (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 est fixé à 2.



Zone UPa

CHAPITRE XI**ZONE A REGLEMENTATION PARTICULIERE****ZONES:(UPa1, UPa2, UPa3)****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de trois zones d'extensions faisant l'objet de projets d'aménagement d'ensemble : **UPa1 (zone borjturki), UPa2 (zone oued greb), UPa3 (zone oued rourich)**, tel que délimitées sur le document graphique du plan d'aménagement. elles sont destinées à accueillir de l'habitat individuel isolé pouvant contenir sous condition de l'habitat individuel jumelé et en bande continue, de l'habitat semi collectif isolé et jumelé et de l'habitat collectif isolé, jumelé et en bande continue.

Ces zones ne peuvent être urbanisées que sur la base de lotissements approuvés conformément à la réglementation en vigueur, et toute autorisation de lotir ou de bâtir dans ces zones reste tributaire de la réalisation, par la commune et/ou l'état, des travaux d'aménagement concernant la protection des dites zones contre les inondations notamment par la maîtrise de l'écoulement des eaux des oueds et ce conformément à une étude hydraulique approuvée par les services concernés établie sur la totalité de chacune des dites zones et dans le cadre du code de la fiscalité locale notamment ses l'article 52 et 53 ou d'un plan d'aménagement de détail.

Toutefois et dans l'objectif de réaliser les travaux de protection prévus dans le paragraphe 2 du présent article dans les meilleurs délais, les propriétaires peuvent contribuer, sur leurs propres initiatives, aux coûts de réalisation des travaux de protection ci-dessus mentionnées suite à une convention établie à cet effet par la commune, approuvée par le conseil municipal et sur avis des services concernées et dont le contenu doit fixer les conditions de réalisation des ouvrages de protection de la zone et l'octroi des autorisations de lotir et de bâtir ainsi que le montant de la contribution de chaque propriétaire à verser dans le fond de concours ouvert à cet effet .

Et en cas d'accord des propriétaires à la contribution tel que prévue au paragraphe 3 du présent article, chacune desdites zones fera l'objet d'un plan de cohérence sur sa totalité ou en partie à condition d'en assurer la complémentarité et la continuité urbaine et ce sur la base d'une étude hydraulique de toute la zone proposée en commun accord par les propriétaires des parcelles concernées situées dans ces zones et dont les orientations urbaines seront approuvées par la commission technique régionale de lotissement tout en respectant l'avis des services concernés notamment l'OACA pour la délimitation de la hauteur des constructions et la commission relevant du ministère de l'agriculture chargée des études hydrauliques.



Zone UPa

L'urbanisation de chacune desdites zones est soumise obligatoirement aux conditions suivantes :

- 1- Les plans de cohérence ou toute opération de lotissement doivent prévoir la préservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs et des espaces verts correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements en annexe et aux normes en vigueur tout en tenant compte de la liste des équipements proposée par la commune annexé au présent règlement.
Toutefois, la surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts public, ne sera en aucun cas inférieure à 25% de la superficie totale du lotissement.
- 2- Tous les propriétaires de chacune de dites zones doivent participer à la programmation des emplacements réservés aux équipements socio-collectifs, aux espaces verts, et éventuellement aux parkings collectifs et assurer leurs complémentarités.
- 3- Toute parcelle située dans chacune des dites zones est soumise obligatoirement à une opération de lotissement qui sera étudiée en se référant au plan de cohérence approuvé.

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

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées :

- Les commerces, les ateliers d'artisanat d'art ainsi que les activités culturelles à condition qu'ils soient au rez-de-chaussée des constructions et qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour les voisins et après l'accord des services municipaux et conformément à la réglementation en vigueur,
- Le polyfonctionnel à condition d'avoir l'accord de la commune et des services concernés concernant le programme fonctionnel et de répondre aux exigences suivantes :
 - 1- la programmation dans les différents étages doit être disposée comme suit :
 - Les commerces aux Rez de chaussée ;
 - Les bureaux et les services aux étages ;
 - L'habitat aux étages supérieurs.
 - 2- la largeur des voies de dessertes ne peuvent être inférieure à :
 - 16 mètres pour les constructions en R+4 ;
 - 18 mètres pour les constructions en R+7 ;



Zone UPa

- En cas de programmation d'un centre commercial ; le projet doit être implanté dans un îlot de surface minimale de 3000 m² entouré par de voies d'emprise minimale de 20 m et doit être soumis à la réglementation en vigueur notamment l'article 5 bis du Code d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et le décret 2013-664 du 28/01/2013 fixant les conditions et les procédures d'octroi de l'autorisation d'implantation des grandes surfaces et des centres commerciaux.
- Les équipements socio collectifs notamment les équipements sanitaires (tel que les cliniques privés...) ; les équipements touristiques (tels que les établissements hôteliers...) et les équipements éducatifs sous réserve du respect des prescriptions des services concernées ;
- Le linéaire des constructions en bande continue ne devrait pas dépasser les 100 mètres.

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

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

- 12 mètres pour les constructions de type individuel et semi collectif de hauteur 12 m soit R+2 ;
- 13 mètres pour les constructions de type collectif de hauteur 18 m soit R+4 ;
- 15 mètres pour les constructions de type collectif de hauteur 28 m soit R+7 ;

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- **Pour les constructions du type individuel :**
 - une surface de 400 m² et un front de 20 m pour les constructions de type individuel isolé,
 - une surface de 350 m² et un front de 16 m pour les constructions de type individuel jumelé,
 - une surface de 300 m² et un front de 12 m pour les constructions de type individuel en bande continue,



Zone UPa

- **Pour les constructions du type semi collectif isolé et jumelé:**
 - une surface minimale de 750 m² et un front de 20 m.
- **Pour les constructions du type collectif :**
 - Pour la hauteur de 18 m soit R+4 :
 - une surface de 1000 m² et un front de 40 m pour les constructions de type collectif isolé,
 - une surface de 1000 m² et un front de 35 m pour les constructions de type collectif jumelé,
 - une surface de 1000 m² et un front de 25 m pour les constructions de type collectif en bande continue,
 - Pour la hauteur de 28 m soit R+7 :
 - une surface de 2000 m² et un front de 40 m pour les constructions de type collectif isolé,
 - une surface de 1500 m² et un front de 35 m pour les constructions de type collectif jumelé,
 - une surface de 1200 m² et un front de 25 m pour les constructions de type collectif en bande continue,

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale par rapport à l'alignement de la voie publique comme suit :

- une distance minimale de 4 mètres pour les constructions de type individuel et semi collectif.
- une distance minimale de 5 mètres pour les constructions de type collectif (R+4 et R+7).

Toutefois et en cas du polyfonctionnel et du centre commercial que ce qu'ils sont définis à l'article 2 du présent chapitre, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique et aménagé pour le stationnement des véhicules.

Et dans le but d'assurer l'harmonie du paysage urbain en continuité avec les constructions existantes voisines autorisées, les nouvelles constructions peuvent être édifiées à l'alignement de façades existantes.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait par rapport aux limites séparatives selon l'ordre de construction soit isolé, jumelé ou continu au moins égal à la demi-hauteur (H/2) de la construction sans être inférieure à 4 mètres pour les constructions de type individuel et semi collectif et de 6m les constructions de type collectif.



Zone UPa

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

Outre le respect des 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 inférieure à :

- 6 mètres pour les constructions de type individuel et semi collectif.
- 9 mètres pour les constructions de type collectif.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones :

- 0.35 pour les constructions de type individuel isolé.
- 0.4 pour les constructions de type individuel jumelé,
- 0.45 pour les constructions de type individuel en bande continue,
- 0.5 pour les constructions de type semi collectif isolé et jumelé.
- **Pour les constructions de type collectif :**
- 0.5 pour les constructions de type collectif isolé et jumelé.
- 0.7 pour les constructions de type collectif en bande continue.

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 dans l'opération d'ensemble sera celle autorisée par les services de l'OACA sans toutefois dépasser :

- 12 m soit R+2 pour les constructions de type individuel isolé et semi collectif
- 18 m soit R+4 pour les constructions de type collectif
- 28 m soit R+7 pour les constructions de type collectif

Toute opération de lotissement ou de construction dans ces zones est soumise au préalable à une autorisation des services de l'OACA, tout en respectant la règle $H \leq R + L$ (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie). Cette hauteur est mesurée à partir de la cote zéro du trottoir.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur la rue et 2,20 mètres sur les limites séparatives.
- Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives.

Les séchoirs sont à éviter sur les façades principales et doivent dans tous les cas être protégés par des claustras



Zone UPa**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 UPa les dispositions suivantes :

- Le stationnement des véhicules soit en sous-sol ou en surface doit être assuré en totalité à l'intérieur du lot.
- Toute opération de lotissement doit mentionner dans son cahier des charges l'obligation de prévoir la totalité des places de stationnement dans l'emprise du lot objet de demande d'autorisation de bâtir.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

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 maximum est de :

- Pour les constructions de type individuel :

- 1 pour les constructions de type individuel isolé.
- 1.2 pour les constructions de type individuel jumelé.
- 1.3 pour les constructions de type individuel en bande continue.

- Pour les constructions de type semi collectif :

- 1.5 pour les constructions de type semi collectif

- Pour les constructions de type collectif :

- Pour la hauteur de 18 m soit R+4 :
 - 2.2 pour les constructions de type collectif isolé
 - 2.5 pour les constructions de type collectif jumelé
 - 3.2 pour les constructions de type collectif en bande continue.
- Pour la hauteur de 27 m soit R+7 :
 - 3.5 pour les constructions de type collectif isolé
 - 4 pour les constructions de type collectif jumelé
 - 4.5 pour les constructions de type collectif en bande continue.



Zone UPa4

CHAPITRE XII**ZONES A REGLEMENTATION PARTICULIERE :(UPa4)**

LA ZONE UPa4 : Il s'agit d'une zone faisant partie du périmètre d'intervention foncière créée par le décret N° : 90- 2255 du 15-12-1990 au profit de l'Agence Foncière d'Habitation (A.F.H.). Cette zone est soumise aux dispositions réglementaires du plan d'aménagement de détail « Les Jardins d'El Menzah II », approuvé par le décret n° 95-1090 du 19 juin 1995.



Zone UIa

CHAPITRE XIII

ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS : Ula

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones réservées exclusivement aux activités liées à l'artisanat et aux petits métiers non polluants régies par des lotissements et des autorisations de bâtir approuvés.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

➤ **DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 2 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.

SECTION 2:CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

➤ **DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Se conformer aux prescriptions des lotissements approuvés.



Zone E

CHAPITRE XIV**LES EQUIPEMENTS PUBLICS: E****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements publics existants ou projetés à vocation administrative, culturelle, éducative, sanitaire, etc..... en général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques locales et établissements publics).

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**ARTICLE PREMIER : Types d'activités 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 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lot destiné à un équipement doit être accessible directement avec le respect des exigences et les règles minimales afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères etc..., les voies de desserte doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres. Elles doivent être revêtues par une couche d'enrobée.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Voir titre II relatif aux 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 surface 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.



Zone E**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics**

Outre les activités mentionnées à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait, et ce en fonction du règlement d'urbanisme de la zone.

Dans le cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 6 mètres de la limite du domaine public routier et l'espace libre devra être aménagé et ouvert au public.

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

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Outre les activités mentionnées à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait fixées par le règlement de la zone dans laquelle est situé l'équipement. Au cas où la construction est mitoyenne à une construction voisine, les volumes et les façades doivent constituer une unité architecturale.

ARTICLE 8 : Implantation de deux constructions les unes par rapport aux autres, sur une même parcelle ayant vocation à cet effet.

Outre les activités mentionnées à 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 moitié de la hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Outre les activités mentionnées à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le COS maximal, toutes dépendances comprises, est de 0.6.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Outre les activités mentionnées à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Sous réserve du 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 fixé à :

- 13 m soit R+2. Cette hauteur peut atteindre 20 m soit R+4 si le programme fonctionnel et la nature de l'équipement l'exigent.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.



Zone E**ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres sur la rue et 2,20 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 doublé de haies vives ;
- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc....) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m².

ARTICLE 12 : Stationnement :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Outre les activités mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les espaces libres, lors des emprises de stationnement et des voies de circulations, doivent être plantés. Les allées seront dallées – Les voies, dont la largeur égale ou supérieure à 12 mètres seront obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

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

- 1.80 pour les constructions à R+2.
- 3 pour les constructions à R+4.



Zone EP**CHAPITRE XV****LES EQUIPEMENTS PRIVES : EP****CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements privés existants à vocation administrative, culturelle, éducative, sanitaire, etc.....

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**➤ DE L'ARTICLE PREMIER A L'ARTICLE 2 :**

Se conformer aux prescriptions des cahiers des charges des lotissements approuvés en respectant la réglementation en vigueur notamment l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

SECTION 2:CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**➤ DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Se conformer aux prescriptions des cahiers des charges des lotissements approuvés en respectant les dispositions communes applicables à toutes les zones concernant le stationnement.



Zone UVa

CHAPITRE XVI**ZONES VERTES AMENAGEES : UVa****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 seront aménagées selon l'air disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriés pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont les longs des axes routiers structurant.

SECTION 1 - UTULISATION DU SOL:**ARTICLE PREMIER : Types d'activités 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 d'établissement non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones en espaces verts publics et leur fonctionnement.

ARTICLE 2 : Type d'activités autorisées sous condition :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones Sont autorisés les dépendances vouées au gardiennage et aux 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 autorisées, 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.

SECTION2 : CONDITIONS D'UTULISATION DU SOL:**ARTICLE3: Accès et voiries :**

Néant

ARTICLE 4: Desserte par les réseaux :

Néant

ARTICLE 5: Surface et front des parcelles :

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services régionaux 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 régionaux compétents.



Zone UVa**ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrage publics :**

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 6 mètres.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 6 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieur à 10 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du Sol (COS)

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 3 mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur:

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les 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 treillage doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1.50 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 total n'excédera en aucun point 2.50 mètres.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Voir titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

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

ARTICLE 14 : le Coefficient d'utilisation Foncière:

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0.01



Zone UVb

CHAPITRE XVII**ZONES VERTES EQUIPEES: UVb****CARACTERE DE LA ZONE :**

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

Pour les zones vertes équipées faisant partie de lotissements approuvés, l'aménagement de ces zones doit se conformer aux prescriptions des cahiers des charges des lotissements approuvés.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**ARTICLE PREMIER : Types d'activités 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 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'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont 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 autorisées, 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 : Accès et voirie :**

Néant

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Néant



Zone UVb

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 doivent être implantées en retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 10 mètres pour les zones UVb.

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

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

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 10 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 extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes 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 1.50 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.



Zone UVb

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 foncière :

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



Zone UVd

CHAPITRE XVIII**ZONES VERTES NATURELLES BOISEES : UVd****CARACTERE DE LA ZONE :**

Les zones UVd sont des zones vertes naturelles boisées ou à boiser.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec les zones vertes naturelles.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics, tels que murs-bahuts, mobilier urbain, installations de jeux et activités de plein air.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

NEANT.



Zone UVe

CHAPITRE XIX**LES CIMETIERES : UVe****CARACTERE DE LA ZONE :**

Les zones UVe sont des zones vertes aménagées qui sont essentiellement réservées à des cimetières, elles doivent être aménagées en espaces verts. Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones UVe en cimetière.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Dans cette zone, sont autorisées sous conditions :

- Les dépendances vouées au gardiennage, en particulier des abris funéraires et des places de stationnement sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Néant.



CHAPITRE XX**PARC URBAIN: Pu****CARACTERE DE LA ZONE :**

Les parcs urbains sont des espaces verts aménagés à l'intérieur ou à la limite des agglomérations urbaines Ils sont ouverts au public pour la récréation et les loisirs et pour l'exercice des activités culturelles, sociales, éducatives et sportives.

Ils sont régis par les textes juridiques spécifiques suivants :

- La loi n°2005-90 du 03 Octobre 2005, relative aux parcs urbains,
- Le décret n°2005-3329 du 26 Décembre 2005 relatif aux conditions et procédures de l'occupation temporaire des parcs urbains et des procédures d'octroi de la concession de leur réalisation et exploitation,
- Le décret n°2006-565 du 23 Février 2006, fixant les modalités de la tenue du registre des droits réel grevant les constructions, ouvrages et équipements fixes édiés sur les parcs urbains.

Il s'agit du Parc Urbain En-Nahli.**SECTION 1 : UTILISATION DU SOL****ARTICLE PREMIER : Types d'activités interdites :**

Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement du parc en espace public.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions:

- ✓ Les dépendances vouées au gardiennage, en particulier des abris et les places de stationnement sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :**

Néant.



Zone NAS (ZNA)

CHAPITRE XXI

ZONE DE SERVITUDE : NAS (ZNA)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de zones non constructibles du fait des servitudes d'infrastructures (lignes électriques de moyenne tension, conduite d'eau potable, où emprise de gaz, servitudes du domaine public hydraulique, maritime, routier chemin de fer ...).

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE PREMIER : Types d'activités interdites

Est interdite toute forme de construction

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisés sous conditions

Les plantations d'arbres.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14 :

Néant



ANNEXES

- I. LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES
- II. NOMENCLATURE DES ROUTES CLASSEES
- III. LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE L'ARIANA
- IV. DROITS DES SERVITUDES AERIENNES AUTOUR DE L'AEROPORT DE TUNIS
CARTHAGE (OACA)
- V. LES PLANS DES RESEAUX
- VI. NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES
- VII. LISTE DES EQUIPEMENTS SOCIO-COLLECTIFS POUR LES ZONES D'EXTENSIONS
UPa1, UPa2, UPa3



I. LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES

- 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 les textes subséquents et notamment la loi n°2009-29 du 9 juin 2009 ;
- 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 la loi n° 2001-118 du 6 Décembre 2001 et le décret-loi n° :2011-43 du 25 mai 2011.
- La loi n° 86-17 du 07 Mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat ;
- La loi n° 83-87 du 11 Novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents, notamment la loi n° 96-104 du 25 Novembre 1996 et la loi n°2007-69 du 27 décembre 2007 ;
- La loi n° 2009-11 du 2mars 2009, portant promulgation du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments.
- La loi n° 2009-12 du 2mars 2009, relative à la publicité dans le domaine public routier et dans les propriétés immobilières y attenantes appartenant aux personnes.
- 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 et la loi n°2009-59 du 20 juillet 2009;
- 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 la loi n°2004-24 du 15 mars 2004 ;
- La loi n°88-91 du 2 Août 1988 portant création de l'Agence National de protection de l'Environnement, telle que modifiée par la loi n°92-115 du 30 Novembre 1992
- Le décret n° 68-88 du 28 mars 1968, relatif aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes,
- Décret n°86-648 du 30 juin 1986 relatif à la création d'une zone de servitude nécessaire pour l'exploitation et l'entretien du canal et des conduites d'eau du Nord.
- 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, tel que modifié et complété par l'arrêté du ministère de l'industrie et de la technologie du 23 février 2010 et l'arrêté du ministre de l'industrie du 24 octobre 2012.
- 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.
- 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.
- Code de l'aéronautique civile promulgué par la loi n° 99-58 du 29 juin 1999, et l'ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété notamment la loi n°2009-25 du 11 mai 2009



- Décret n° 2007-1115 du 07/05/2007 fixant les zones grevées de servitude aéronautiques de dégagement et de balisage relatives aux aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique et à certains aérodromes à usages restreint ;
- Arrêté du Ministre du Transport du 10/05/2007 fixant la limite maximale de la hauteur des obstacles à l'intérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques ;
- Arrêté du Ministre du Transport du 10/05/2007 fixant le modèle de balisage des obstacles estimés dangereux pour la navigation aérienne ;
- 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 panique dans les bâtiments. (Jort n°19-année 2009)
- Arrêté du ministre de l'intérieur du 16 septembre 2013, fixant le contenu du plan intérieur d'intervention. (Jort n°78-année 2013)
- Arrêté du ministre de l'intérieur du 16 septembre 2013, portant définition des pièces constitutives du dossier de sécurité qui accompagne le dossier de lotissement des terrains réservés à la construction des bâtiments régis par les dispositions du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments et les procédures d'approbation de son contenu par les services de la protection civile. (Jort n°78-année 2013)
- Arrêté du ministre de l'intérieur du 16 septembre 2013, fixant la composition de l'équipe de sécurité, ses attributions, les conditions de sa mise en place dans les bâtiments ainsi que les conditions devant être remplies par les individus habilités à en faire partie. (Jort n°78-année 2013)
- Arrêté du ministre de l'intérieur du 16 septembre 2013, portant définition des pièces constitutives du dossier de sécurité joint au dossier de la demande de permis de bâtir pour les bâtiments régis par les dispositions du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments et les procédures d'approbation de son contenu par les services de la protection civile. (Jort n°78- année 2013)



II. NOMENCLATURE DES ROUTES CLASSEES

(D'après le décret N° 86-1998 du 28 Septembre 1998 relatif à la classification des Routes Nationales et Régionales)
MEH / DGPH / Novembre 1988

La commune de l'Ariana comporte plusieurs voies classées d'ordre National (N) et Régional (R).

1/ Les Routes Nationales (RN) :

a) RN 8 : Tunis- Bizerte

- Origine : La RN 8 prend son origine de Tunis (à l'Avenue Habib Bourguiba sous le viaduc), passe à l'Est de Bourgel tout en longeant le Lac de Tunis, passe sous l'échangeur de la RN 9, passe à l'Est de l'Ariana, au Nord -Est de Nahli, par Sebkhath Ben Ammar, traverse Oued Majerda, passe par Utique, Khétmine, Menzel Jemil, traverse le Chenal de Bizerte par le Pont mobile à la sortie du quel elle se termine.

- Elle se présente comme suit : du point kilométrique (PK) 6+000 au (PK) 12+40
- Emprise de 50 m
- Une contre voie de 15 m

C'est une route à caractère de voie expresse de l'origine à Cebalet Ben Ammar.

b) RN 10 : Tunis -Carthage

- Origine : La RN10 prend son origine sur la RN9 à Bab El Khadra, longe le parc du Belvédère, traverse la place Pasteur, passe devant la Cité Nationale Sportive, par l'Ariana, coupe la RN 8 passe par la Soukra, coupe la RN9 à Sidi Daoued, passe par Emprise : 30 mètres

- Du point kilométrique (PK) 4+500 au (PK) 6+900
- Emprise de 20 mètres (soit 10 m départ et d'autre de l'axe de la route)
- Une servitude ou zone aedificandi (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m départ et d'autre de la limite de l'emprise de la route)

2/ Les Routes Régionales (RR) :

a) RR 21 : (Voie X)

- Origine : La RR 21 prend son origine à Tunis (Aéroport de Tunis- Carthage), croise la RN8 au niveau de la Charguia, enjambe la RN10 à l'entrée de l'Ariana, passe par El Menzeh III, par la cité Romana, par la cité Ibn Khaldoun, croise la RR 31 au Nord du Bardo, la RN 7 à l'entrée de Ksar Saïd, la RN 5 à la cité de l'artisanat de Den Den, coupe la RN 5 (sortie Ouest) à Séjoumi, contourne le Lac de Séjoumi à l'Ouest et se termine sur la RN 3.

- Cette route est une route express qui présente la limite sud de la commune de l'Ariana et se présente comme suit : du point kilométrique (PK) 0.000 au (PK) 3.000

Emprise de 80 m

Alignement : 100 m.

C'est une route à caractère de voie Expresse.



b) RR 25 (Voie X 20)

- Origine : La RR 25 prend son origine sur la RN8 au Nord –Est de l'Ariana, passe à l'Est de l'Hôpital de l'Ariana, passe par Ariana Supérieure au Nord d'El Menzeh VIII, par El Menzeh VII, coupe la RR 31 à El M'nihla, la RN 7, la RN 5 et se termine sur la RR 21.
- Cette route est une route express
- Du point kilométrique (PK) 1+800 au (PK) 8+340
- Emprise de 50 m
- Du point kilométrique (PK) 0 au (PK) 1+800
- Avenue Ibn Khaldoun
- Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route)
- Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise)
- C'est une route à caractère de voie Expresse.

3/ les routes locales :

a- La RL 532

- Du point kilométrique (PK) 0+000 au (PK) 1+000
- Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route)
- Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).

b- La RL 533 (en partie).

L'Avenue Hédi Karray, la voie de la Soukra anciennement (en partie).

- Avenue Abou El Kacem Echebi du point kilométrique (PK) 0+000 au (PK) 1+000
- Emprise de 20 mètres (soit 10 m départ et d'autre de l'axe de la route)
- Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).

c- La RL 534

- Du point kilométrique (PK) 1+500 au (PK) 2+362
- Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route)
- Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise)



Les routes classées desservant le territoire de la commune de l'Ariana sont les routes suivantes :

Routes Nationales	ROUTE NATIONALE (RN8)	Cette route est une route express qui présente la limite Nord de la commune de l'Ariana et se présente comme suit : du point kilométrique (PK) 6+000 au (PK) 12+40 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 50 m - Une contre voie de 15 m
	ROUTE NATIONALE (RN 10)	Du point kilométrique (PK) 4+500 au (PK) 6+900 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m départ et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude ou zone aedificandi (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m départ et d'autre de la limite de l'emprise de la route)
Routes Régionales	RR 21 : (Voie X)	Cette route est une route express qui présente la limite sud de la commune de l'Ariana et se présente comme suit : du point kilométrique (PK) 0 .000 au (PK) 3.000 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 80 m - Alignement : 100 m.
	RR 25 : (Voie X 20)	Cette route est une route express Du point kilométrique (PK) 1+800 au (PK) 8+340 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 50 m <ul style="list-style-type: none"> ▪ Du point kilométrique (PK) 0 au (PK) 1+800 Avenue Ibn Khaldoun - Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route) ▪ Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise)
Routes Locales	RL 451 : (Voie X 2)	<ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 40 mètres (soit 20 m de part et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise)
	RL 532	Du point kilométrique (PK) 0+000 au (PK) 1+000 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).
	RL 533	Avenue Abou El Kacem Echebi du point kilométrique (PK) 0+000 au (PK) 1+000 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m départ et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).
	RL 534	Du point kilométrique (PK) 1+500 au (PK) 2+362 <ul style="list-style-type: none"> - Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route) - Une servitude (ZNA) de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la limite de l'emprise).
Les routes classées considérées comme Routes express	RN 8 : Tunis- Bizerte RR 25 (Voie X 20) RR 21 (Voie X) RL 451 (Voie X 2)	



III. LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE L'ARIANA

Les servitudes usuelles dans la commune de l'Ariana sont celles relatives :

- Au Domaine public hydraulique,
- Aux Conduites d'adduction d'eau potable,
- Aux Réseaux d'assainissement,
- Au Domaine public ferroviaire,
- Au Domaine public routier,
- Aux Conduites de gaz.



IV. LES DROITS DES SERVITUDES AERIENNES AUTOUR DE L'AEROPORT DE TUNIS- CARTHAGE(OACA)

Le plan d'aménagement urbain de la commune de l'Ariana se trouve sous la couverture de la zone de servitudes aéronautiques de l'Aéroport International de Tunis Carthage.

La présence de constructions et d'installations de toute nature dans cette zone est régie par la réglementation suivante :

- c) Arrêté du Ministère du Transport du 02 Janvier 1987 Fixant les spécifications techniques destinées à l'établissement des servitudes aéronautiques telles que modifiées par l'arrêté du Ministère du Transport du 17 Janvier 1998.
- d) Loi N° 99-58 du 29 Juin 1999 portant promulgation du code de l'aéronautique civile et notamment son chapitre III du titre III.
- e) Code de l'aéronautique civile promulgué par la loi n° 99-58 du 29 juin 1999, et l'ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété notamment la loi n°2009-25 du 11 mai 2009
- f) Décret n° 2007-1115 du 07/05/2007 fixant les zones grevées de servitude aéronautiques de dégagement et de balisage relatives aux aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique et à certains aérodromes à usages restreint ;
- g) Arrêté du Ministre du Transport du 10/05/2007 fixant la limite maximale de la hauteur des obstacles à l'intérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques ;
- h) Arrêté du Ministre du Transport du 10/05/2007 fixant le modèle de balisage des obstacles estimés dangereux pour la navigation aérienne ;
- i) Cette réglementation a défini des surfaces autour des aéroports qui doivent être dégagées de tout obstacle susceptible d'entraver la sécurité de la navigation aérienne. Ces surfaces sont appelées « surfaces de limitation d'obstacles ».

1. SERVITUDES AERONAUTIQUES DE DEGAGEMENT :

Un plan de limitation des hauteurs, appelé « plan de dégagement », a été établi pour l'Aéroport International de Tunis Carthage.

Les altitudes maximales autorisées pour les constructions à caractère massif (côté NGT du terrain +hauteur de la construction) sont spécifiées sur ce plan de dégagement.

Les altitudes tolérées pour les constructions et les installations à caractère mince (Minaret, château d'eau, cheminée, antenne, etc...) et pour celles à caractère filiforme (lignes électriques ou téléphoniques) sont déterminées de la façon suivante :

a) Constructions et installations à caractère mince :

L'altitude considérée pour ces constructions et installations est celle des constructions et des installations à caractère massif diminuée de 10 mètres.

b) Construction et installation à caractère filiforme :

L'altitude considérée pour ces constructions et installations est celle des constructions et des installations à caractère massif diminuée de 20 mètres.

Le plan de dégagement est réparti en plusieurs secteurs et couvre la majeure partie de la commune de l'Ariana.

Par ailleurs, il est à signaler que tout dépassement des altitudes prescrites dans les différents secteurs ne peut être toléré que suite à une dérogation du Ministère du transport et ce suite à une étude aéronautique montrant que ce dépassement n'a pas d'impact sur la sécurité de la navigation aérienne.



SERVITUDES AERONAUTIQUES DE BALISAGE :

Compte tenu des restrictions liées aux limitations d'altitudes, certaines constructions et installations se trouvant aux alentours de l'Aéroport International Carthage doivent être signalées aux navigateurs aériens.

Les constructions et installations situées dans l'ensemble de la zone du plan d'aménagement et qui dépassent les valeurs limites des surfaces de balisage doivent être obligatoirement balisées de jour et de nuit.

Les prescriptions et les modalités du balisage doivent être précisées par l'Office de l'Aviation Civile et des Aéroports (OACA) et/ou par le ministère de transport après l'examen des données relatives aux constructions et aux installations en question.

2. SERVITUDES DE NUISANCE AUTOUR DE L'AEROPORT :

Compte tenu de son emplacement situé aux environs immédiats de l'Aéroport International de Tunis Carthage, la commune de l'Ariana, objet de ce plan d'aménagement, est affectée par le bruit des avions.

En effet, les courbes d'exposition aux bruits des avions appelées « courbes isopsophiques » qui figurent au plan ci-joint, indiquent les zones du plan d'aménagement qui sont exposées aux bruits des avions.

Les différentes zones (A, B, C et D) sont définies comme suit :

- Zone de bruit fort « A » : compris à l'intérieur de la courbe d'indice LDEN 70 db
- Zone de bruit fort « B » : comprise entre la courbe d'indice LDEN 70 et 62 db
- Zone de bruit modéré « C » : comprise entre la limite de la zone B et la courbe d'indice 55 db
- Zone de bruit « D » : comprise entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice LDEN 50

Par ailleurs, il est important de préciser que les valeurs du niveau de bruit portées sur les différentes courbes isopsophiques sont communiquées à titre indicatif et n'engagent en aucun cas la responsabilité de l'OACA.

Ainsi, l'OACA se dégage de toute responsabilité quant à une éventuelle gêne ressentie à cause du bruit dû aux avions dans l'ensemble de la zone.

3. SERVITUDES RADIO-ELECTRIQUES :**FAISCEAU HERTZIEN :**

La liaison radiocommunication établie par faisceau hertzien entre l'antenne du centre de la navigation aérienne de l'Aéroport International de Tunis Carthage (coordonnées géographiques en WGS 84 : 36°50'58".01 N° 10°12'44".63E) et la station du centre d'antennes avancées située à la colline d'En-nahli de l'Ariana (coordonnées géographiques en WGS 84 : 36°52'36".16 N° 10°08'56".77 E) doit être dégagée de tout obstacle.

Ceci permettra d'éviter tout risque de masquage et d'interruption de la communication entre les centres concernés.

Afin d'éviter toute perturbation dans l'exploitation du faisceau en question, toute construction ou installation se trouvant à l'intérieur du couloir indiqué au plan N°1 doit faire l'objet d'une étude aéronautique par les services concernés de l'OACA, et ce pour déterminer les hauteurs maximales tolérées dans ce couloir.



4. CONCLUSION :

Les diverses zones définies dans le plan d'aménagement de la commune de l'Ariana doivent tenir compte des contraintes imposées par les servitudes aéronautiques citées ci-dessus et indiquées sur les plans ci-joints.



V. LES PLANS DES RESEAUX

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
- Réseau d'électricité
- Réseau de télécommunication
- Réseau routier
- Servitudes OACA



Réseau d'eau potable



Le Réseau d'eau potable dans la commune de l'Ariana



Légende :

Type d'ouvrage

- Plaque Pleine
- † Poteau d'Incendie
- ✱ Bouteau d'Incendie
- ★ Robinet de Prise
- Robinet Vanne
- ▢ Chambre des Vannes
- ⊙ Brise Charge
- ⊞ Borne Fontaine
- ⊞ Bouche à clé
- ✂ Lutte Incendie
- ⊞ Compteur
- ⊞ Débitmètre
- Déversoir
- Gaine Acier
- ⊞ Forage
- Regard
- Piquage
- ⊞ Reservoir
- ⊞ Ventouse
- ⊞ Vidange
- ⊞ Station de Pompage
- Station
- Supresseur

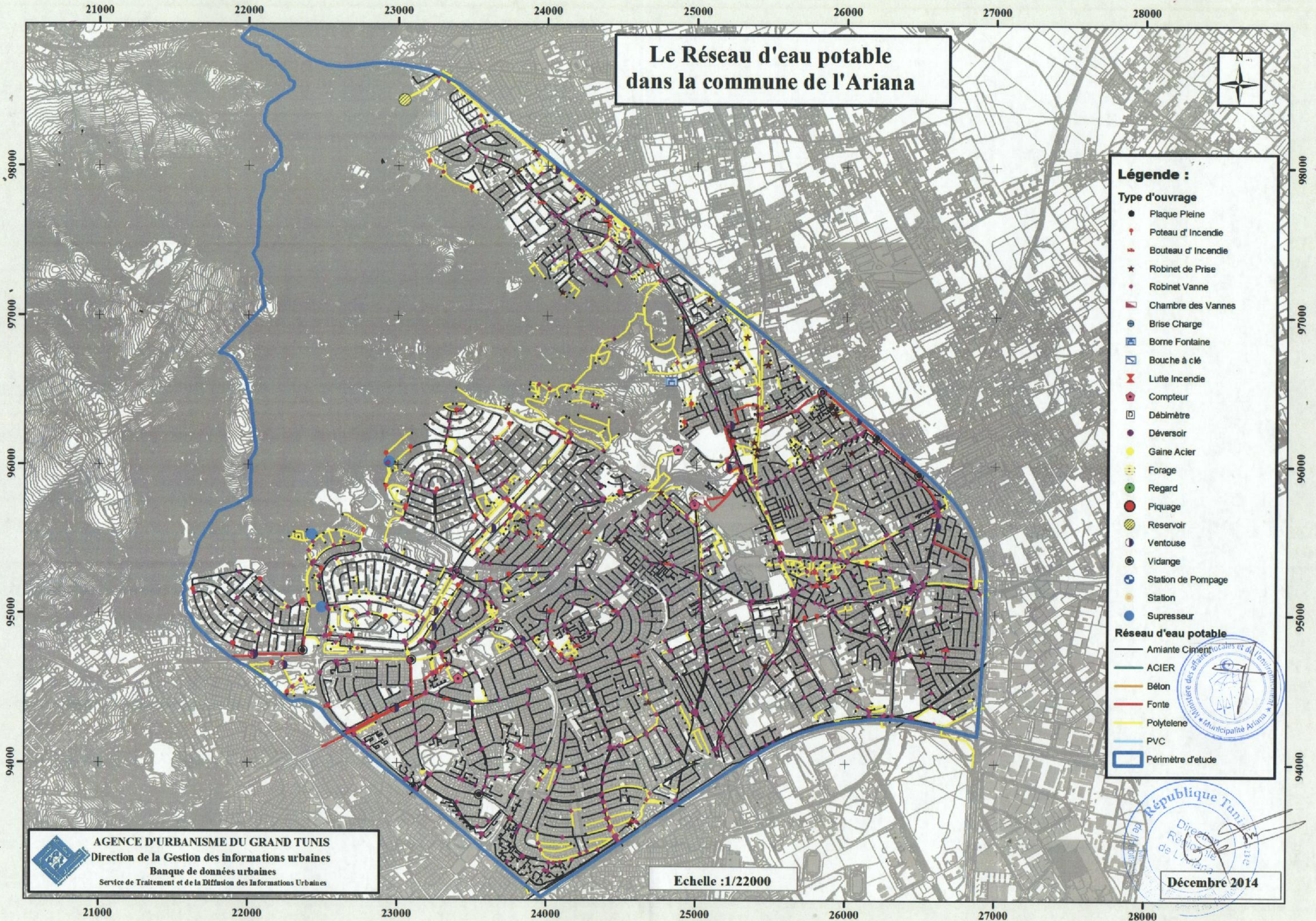
Réseau d'eau potable

- Amiante Ciment
- ACIER
- Béton
- Fonte
- Polytelene
- PVC
- ▭ Périmètre d'étude



AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS
 Direction de la Gestion des informations urbaines
 Banque de données urbaines
 Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

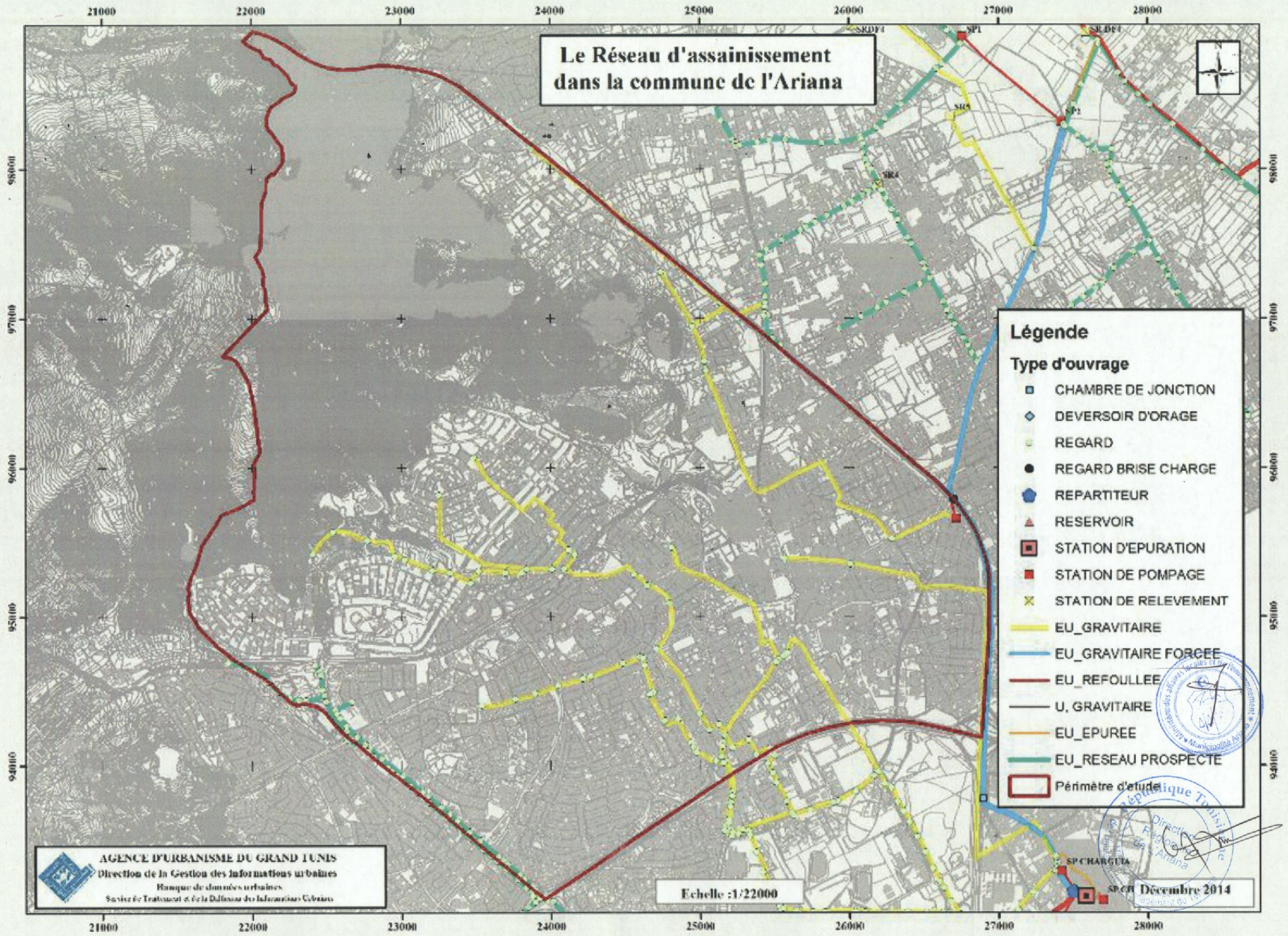
Echelle : 1/22000



Réseau d'assainissement



Le Réseau d'assainissement dans la commune de l'Ariana



Légende

Type d'ouvrage

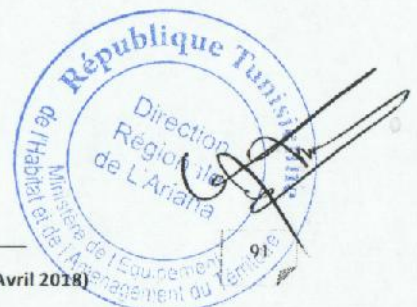
- CHAMBRE DE JONCTION
- ◇ DEVERSOIR D'ORAGE
- REGARD
- REGARD BRISE CHARGE
- ⬠ REPARTITEUR
- ▲ RESERVOIR
- STATION D'EPURATION
- STATION DE POMPAGE
- ⊗ STATION DE RELEVEMENT
- EU_GRAVITAIRE
- EU_GRAVITAIRE FORCEE
- EU_REFOULLEE
- U, GRAVITAIRE
- EU_EPUREE
- EU_RESEAU PROSPECTE
- Périmètre d'étude

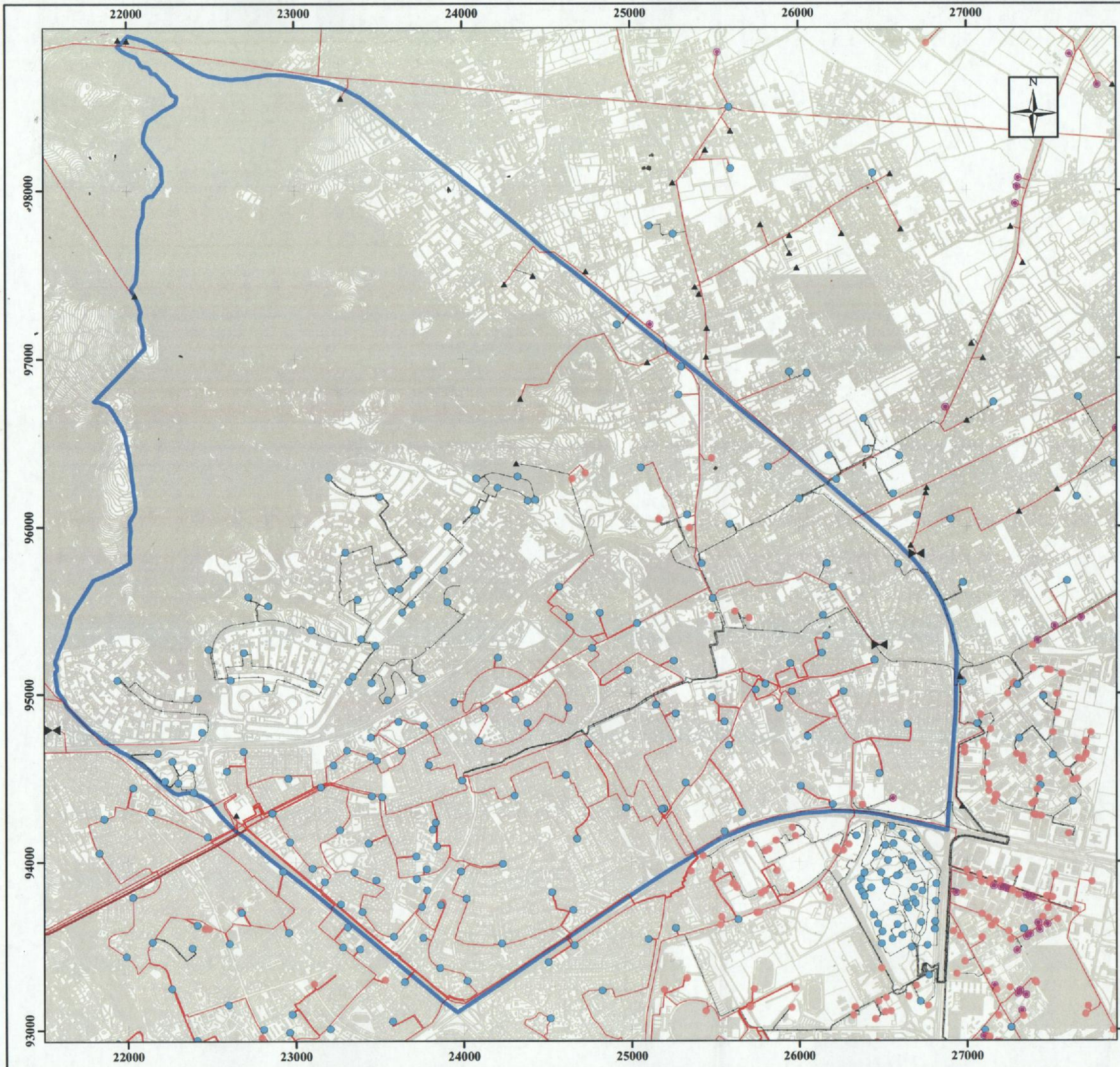
AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS
 Direction de la Gestion des Informations urbaines
 Banque de données urbaines
 Service de Traitement et de la Diffusion des Informations Urbaines

Echelle : 1/22000

Direction Régionale de l'Urbanisme de l'Ariana
 Décembre 2014

■ Réseau d'électricité





République Tunisienne
 MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
 DE L'HABITAT ET DE
 L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**Le Réseau d'électricité
 (Haute et Moyenne tension)
 dans la commune de l'Ariana**

Légende

- Câble souterrain (MT)
- Ligne Haute Tension (HT)
- Ligne aérienne (MT)
- Poste Cabine publique
- Poste Cabine privée
- Poste Aérien publique
- Poste Aérien privé
- Poste de Cloture
- Périmètre d'étude

Echelle : 1/22000 Date : Décembre 2014

AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS
 18-19 Rue Med.Ali Akid_Cite Olympique B.P.44
 Cite El Khadra 1003 E_mail : augt@augt.gov.tn
 Tel : 71805506 Fax : 71805505

■ Réseau de télécommunication








République Tunisienne
MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DE L'HABITAT ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN
DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

**Le Réseau Télécom
dans la commune de l'Ariana**

Légende

-  Réseau Telecom
-  Ouvrages
-  Périmètre d'étude



Echelle : 1/23000

Date : Septembre 2017



AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS
18-19 Rue Med.Ali Akid_ Cite Olympique B.P.44
Cite El Khadra 1003 E_mail : augt@augt.gov.tn
Tel : 71805506 Fax : 71805505

▪ Réseau routier





République Tunisienne
 Ministère de l'Équipement
 et de l'Aménagement du Territoire
 et du Développement durable
AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

**PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

RESEAU ROUTIER

Légende

- Carrefour**
- Carrefour Aménagé
 - Carrefour à Aménager
 - Echangeur Existant
 - Echangeur Projeté

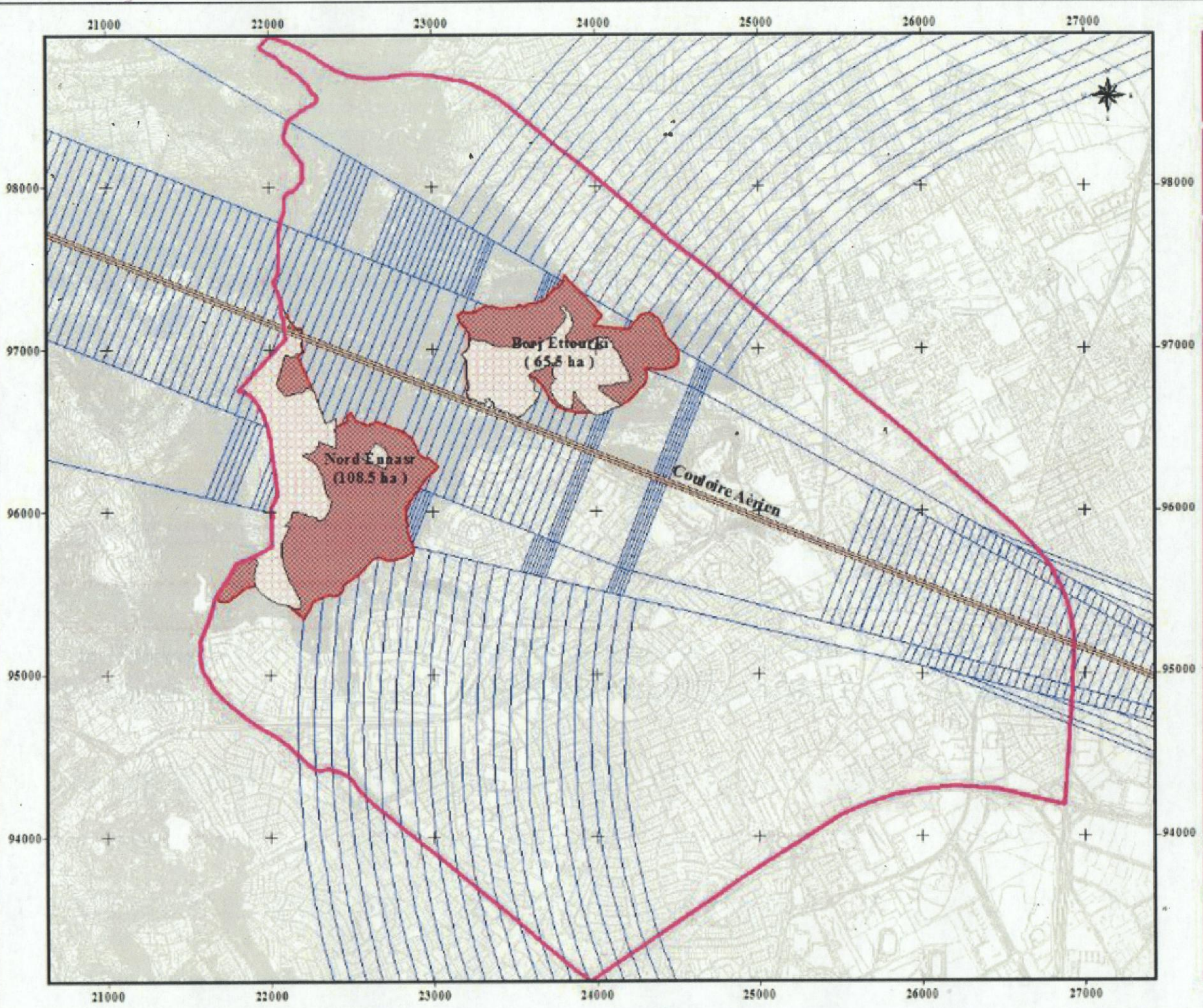
- Réseau Routiers**
- Route Nationale
 - Route Locale
 - Route Nationale Express
 - Route Locale Express
 - Route Régionale Express
 - Périmètre d'étude

Echelle : 1/2300 Date: Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFRASTRUCTURES URBAINES
 11-18 Rue Mohamed VI, Cité Olympique 9 Pé
 Cas. El Khadra 11811, 94000 Ariana
 Tél : 71600000 - Fax : 71600000

■ Servitudes OACA









République Tunisienne
 Ministère de l'Équipement,
 et de l'Aménagement du Territoire
 et du développement durable
AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN
 DE LA COMMUNE DE L'ARIANA**

SERVITUDE OACA

Légende

-  Axe d'approche
-  Zones soumises à l'avis de l'OACA
-  Zones des extensions urbaines proposées
-  Périmètre d'étude



Echelle : 1/25000 Date : Décembre 2014

DIRECTION DE LA GESTION DES INFORMATIONS GÉOGRAPHIQUES
 1017 Rue Mohamed Ali, Cas. Oudjda 2044
 Cas. El-Riadia 2002, Tél. : 71882243 Fax : 71882268

VI. NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES



Activités	Désignation des activités et des substances	CAT 1	CAT 2	CAT 3	
<p>Activités agricoles et activités ayant rapport aux animaux</p>	Bovins (établissement d'élevage, vente, enclos de transit, ect...)	•	•	•	
	Vaches laitières et/ ou mixtes	•	•	•	
	Vaches nourrices			•	
	Carnassiers à fourrures, chèvres, ovins et dromadaires			•	•
	Champignonnières dans lesquelles en prépre 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, ces expositions temporaires et des établissements mobiles etc.....)			•	•
	Fumiers, engrais et supports de culture (dépôts de...)			•	•
	Lapins (établissements d'élevage, de vente, enclos de transit, ect...)			•	•
	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)		•	•	•	
Voileries et gibier à plume (établissement d'élevage, de vente, enclos et transit, etc.....)		•	•	•	



Agroalimentaire (industrie)	Abatage d'animaux (le poids total de carcasses)					
	Acides butyrique, citrique, glutamique, lactique et autres acides organiques alimentaires (fabrications)					
	Alcools d'origine agricole, 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, biutage, mélange, epluchage 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) fabrications 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)					
Bois- papier, carton imprimerie	Sucreries, raffineries de sucre, malteries					
	Vins (préparations, conditionnement) la capacité de production					
	Bois ou matériaux combustibles analogues (ateliers de travail)					
	Bois et matériaux dérivés (établissement 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)					
	Accumulateurs et piles (fabrication)					
	Acide oxalique (quelque soit la mode de fabrication)					
Chimie, parachimie, caoutchouc et matières	Aluminium (fabrication de sulfate)					
	Ammoniacaux (fabrications des sels) :					
	Baryte caustique (fabrication)					
	Colorants et pigments organiques, minéraux et naturels (fabrication par extraction, synthèse, broyage)					
	Cyanamide calcique (fabrication)					

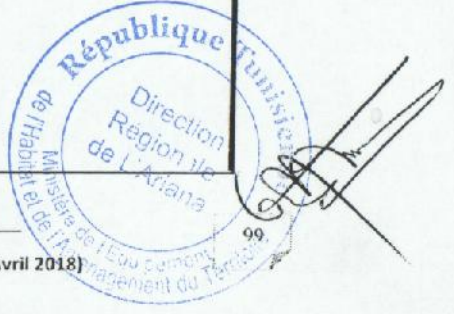


<p>Plastiques</p>	Détergents et savons (fabrications industrielle de A base de)				
	Dextrines (fabrication)				
	Etamage des glaces (ateliers)				
	Engrais chimiques simples ou composés à base de phosphore, d'azote ou de potassium (fabrication industrielle par transformation chimique)				
	Hypo chlorites 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 et de traitement des hydrocarbures (gaz on pétrole brut)				
	Médicaments (fabrication et division en vue de la préparation)				
	Micro-organismes naturels pathogènes (mise en oeuvre dans les établissements de productions industrielles)				
	Opothéropiques (préparations des produits)				
	Organismes génétiquement modifiés (établissement ou sont mis en oeuvre dans un processus de production industrielles 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)					
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					
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)					
<p>Déchets</p>					



Installations 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.				
Accumulateurs (ateliers de charge)				
Avertisseurs sonores, haut-parleurs, diffuseurs et tous instruments ou appareils sonores (ateliers de fabrication, d'essais ou de réparation)				
Bougies et autres objets en cire, paraffine ou acide stéarique (moulage par fusion)				
Chauffage (procédés)				
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)				
orselle (fabrication)				
parcs de stationnement couvert et garages-hôtels des véhicules à moteur la capacité étant :				
Photosensibles à base argentine (traitement et développement des surfaces)				
Réfrigération ou compression (établissement abritant des installations)				
Réparation 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, ensilage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierre, de cailloux, de minerais et autres produits minéraux naturels ou artificielles.				
Carrières (exploitation)				
Céramique et réfractaires (fabrications des produits)				
Chaux et plâtres (fabrication)				
Ciments (fabrication) quelque soit la production				
Coke (fabrication)				
Email (fabrication)				
Email (application)				

Divers



	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 (comburantes)	Carburantes (substances et préparation)			
	Oxygène (emploi et stockage)			
	Peroxydes organiques (emploi et stockage)			
	Peroxydes organiques (fabrication)			
	Allumettes chimiques (dépôts)			
Combustibles	Aminés combustibles liquéfiés (ateliers ou l'on emploi)			
	Aminés combustibles liquéfiés tel 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, lignite, 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)			
	Acides acétique à plus de 50 % en poids d'acide chlorhydrique à plus de 20% acide formique à plus de 50 %, acide nitrique à plus de 20 % mais à moins de 70 % etc.....			
	Acide sulfurique fumant, acide chloro-sulfures, oléum (emploi ou stockage..)			
	Carbonates de sodium (fabrication)			
Corrosives	Chlorure d'hydrogène anhydre liquéfié (emploi ou stockage)			
	Soude ou potasse caustique (emploi ou stockage de lessives)			
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 en oeuvre) 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 des lieux de découverte et des lieux de fabrication)			



	Substances et préparation explosibles (emploi ou stockage)			
	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 (installation offshore ou on shore 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 inflammable (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			
	Dépôt ou stockage de substances radioactives sous forme de sources scellées ou non scellées			
	Equipement mobiles contenant des substances radioactives sous forme de sources scellées (établissement comportant)			
	Préparation, fabrication, transformation, conditionnement et utilisation de substances radioactives sous forme de sources scellées ou non scellées			
	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)			
	Antimonié, argent, baryum, bore, cadmium, chrome, cuivre étain (à l'exclusion des composés organo-stanniques)			
	molybdène, nickel, plomb, tellure, titane, etc....(fabrication industrielle de composés)			
Inflammables				
Radioactives				
Toxiques				



Chlore (emploi ou stockage)					
Chlore (fabrication industrielle)					
Chlorofluorocarbures, halons et autres carbures et hydrocarbures halogènes (conditionnement de fluides et mise en ouvre 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					
Organohalogenes, organophosphorés, organostanniques (fabrication industrielle de composés)					
Oxydes d'azote autres que l'hémioxyde d'azote (emploi et stockage) :					
Polychlorobiphényle, polychloroterphényles :					
Toxiques (emploi ou stockage de substances et de préparations) :					
Toxiques (emploi ou stockage de substances ou de préparations) :					
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, dial, difluorure, d'oxygène te...					
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 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. Tel qu'il modifier le 02 Mars 2010.
 Le présent arrêté publié au Journal officiel de la République tunisienne . Tunis 25 novembre 2005
 Arrêté du ministre de l'industrie du 24 octobre 2012, 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.



**LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES DANS LES ZONES
D'EXTENSIONS UPa1, UPa2, UPa3**

- 1- GRILLES DES EQUIPEMENTS (APPLICABLES POUR LES LOTISSEMENTS)
- 2- LISTE DES EQUIPEMENTS PROJETES DANS LES ZONES (APPLICABLES DANS LES PLANS DE COHERANCE)



1 - GRILLES DES EQUIPEMENTS (APPLICABLE POUR LES LOTISSEMENTS)

GRILLE DES EQUIPEMENTS (APPLICABLE POUR LES LOTISSEMENTS)

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

NOMENCLATURE DES EQUIPEMENTS PUBLICS
SUPERFICIE DES UNITES D'EQUIPEMENT EN m²

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	Hamman	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	Services publics	Salle de prières	Mosquée	Commerce 1 ^{ère}	Commerce secondaire	Commerce principal	Mkters 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	19000																												
3500 à 5000	29000																												
5000 à 7000	39000																												
7000 à 10000	80000																												



REPUBLIQUE TONISIENNE
MINISTRE DE L'EQUIPEMENT DE L'HABITAT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



**2 - Liste des équipements projetés dans les plans de
cohérences des zones UPa1, UPa2, UPa3**

Zone UPa1 :

Collège

Dispensaire

Équipement sportif (terrain de sport)

Poste de police

Équipement culturel (maison de jeunes)

Zone UPa2 :

Bibliothèque

Bureau de poste

Mosquée

Marché municipal

École primaire

Zone UPa3 :

Lycée

Zone verte équipée

Mosquée

Recette des finances et arrondissement municipal



