

SOMMAIRE

REGLEMENT D'URBANISME	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	6
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	12

N°	DESIGNATIONS	Zones	Pages
1	ZONE DU NOYAU ANCIEN	UPa	13
2	ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE	UAa1	16
3	ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE CONTINUE	UAa3	21
4	ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE	UAa4	26
5	ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL BALNEAIRE ISOLE	UTu	32
6	ZONES POLYFONCTIONNELLES DE FAIBLE DENSITE	UBa1	36
7	ZONES POLYFONCTIONNELLES DE FORTE DENSITE	UBa2	39
8	ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DES PETITS METIERS	UIa	43
9	EQUIPEMENTS PUBLICS	EP	47
10	ZONES D'ANIMATION	UTa	50
11	ZONES TOURISTIQUES	UTh	53
12	ZONE PORTUAIRE	ZP	56
13	ZONES MILITAIRES	ZM	59

14	ZONES VERTES AMENAGEES	UVa - UVe	60
15	ZONES VERTES EQUIPEES	UVb	62
16	ZONES ARCHEOLOGIQUES	Za1	64
17	ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE	UPa1	65
18	ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE CONTINUE	UPa3	66
19	ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE	UPa4	67
20	ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL BALNEAIRE ISOLE	UTPu	68
21	ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE TOURISTIQUES	UTPh	69
22	ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE PORTUAIRES	ZPp	70
23	ZONE ARCHEOLOGIQUE SOUS CONTROLE MILITAIRE	ZPM	71
24	ZONES AGRICOLES	NAa	72

A N N E X E S

1- LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES.....	74
2- EMPRISES ET ALIGNEMENTS DES ROUTES CLASSEES SITUEES DANS LA COMMUNE DE KELIBIA.....	75
3- LISTE DES SERVITUDES USUELLES.....	76
4- DETERMINATION DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.....	77
5- NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES.....	79
6- LES PLANS DES RESEAUX.....	81

REGLEMENT D'URBANISME

En conformité avec les dispositions du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'urbanisme, promulgué par la loi 94-122 du 28/11/1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi N° 2003-78 du 29 Décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005 – 71 du 04 août 2005, et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 3/10/1995, portant définition des pièces constitutives du Plan d'Aménagement Urbain. Le Plan d'Aménagement urbain de la Commune de Kelibia est constitué des pièces suivantes :

- Des documents graphiques établis à l'échelle 1/5.000;
- Un règlement d'urbanisme.

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

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

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

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

Dans tous les autres cas, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de la Commune de Kelibia, 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 nouveau du CATU tel qu'il a été modifié par la loi n°2003-78 du 29 décembre 2003.

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

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

Article 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zone du noyau ancien	UPa
Zones d'habitat individuel isole	UAa1
Zones d'habitat individuel en bande continue	UAa3
Zones d'habitat individuel groupé	UAa4
Zones d'habitat individuel balnéaire isolé	UTu
Zones polyfonctionnelles de faible densité	UBa1
Zones polyfonctionnelles de forte densité	UBa2
Zones d'activités artisanales et des petits métiers	UIa
Equipements publics	E P
Zones d'animation	UTa
Zones touristiques	UTh
Zone portuaire	ZP
Zones militaires	ZM
Zones vertes aménagées	UVa et UVe
Zones vertes équipées	UVb
Zones archéologiques	Za
Zones archéologiques sous contrôle d'habitat individuel isolé	UPa1
Zones archéologiques sous contrôle d'habitat individuel en bande continue	UPa3
Zones archéologiques sous contrôle d'habitat individuel groupé	UPa4
Zones archéologiques sous contrôle d'habitat individuel balnéaire isolé	UTPu
Zones archéologiques sous contrôle touristiques	UTPh
Zones archéologiques sous contrôle portuaires	ZPp
Zone archéologique sous contrôle militaire	ZPM
Zones agricoles	NAa

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 1. REGLEMENTATION RELATIVE AUX OPERATIONS DE LOTISSEMENTS ET DE CONSTRUCTION

1.1. *Les opérations de lotissements*

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

- Avoir des formes simples et régulières pouvant être constructibles.
- Etre accessibles par une voie publique;
- Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction;
- Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (eaux pluviales, assainissement, gaz de Commune, électrification et télécommunication).

1.2. *Réglementation relative à la modification partielle des cahiers de charges de lotissements*

En application des dispositions des articles 12 et 66 nouveaux de code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tel qu'ils ont été modifiés par la loi n° 2003 – 78 du 29 décembre 2003 le présent règlement du PAU de la Commune de Kelibia porte modification des cahiers des charges des lotissements antérieurs à son approbation en ce qui concerne les retraits, les hauteurs maximales autorisées et les coefficients d'utilisation foncière.

Dans tous les autres cas, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de la Commune de Kelibia demeurent valables, tant que leurs dispositions réglementaires sont compatibles avec le présent règlement.

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

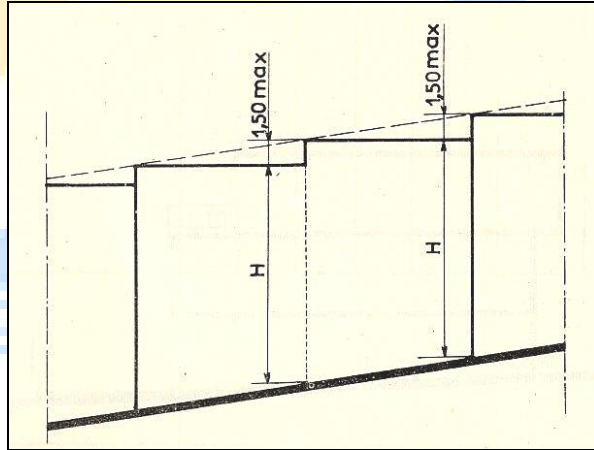
La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer les autorisations préalables pour tout acte de création ou de modification de construction en vue de rénovation ou d'extension.

1.3. Dispositions particulières relatives à la construction dans des terrains en pente

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.

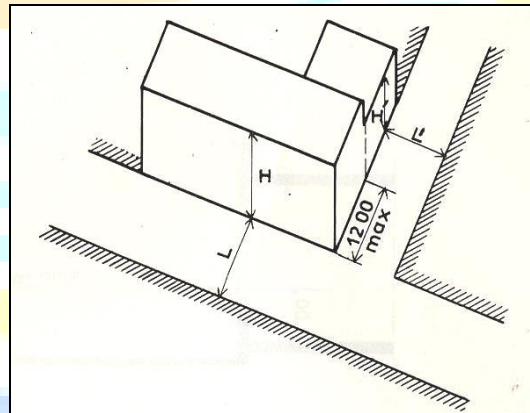
Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

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

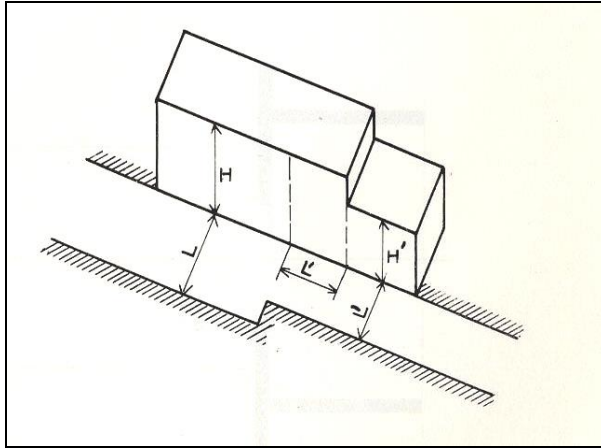


1.4. Dispositions particulières relatives à la hauteur des constructions situées à l'angle de deux voies de largeurs différentes

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

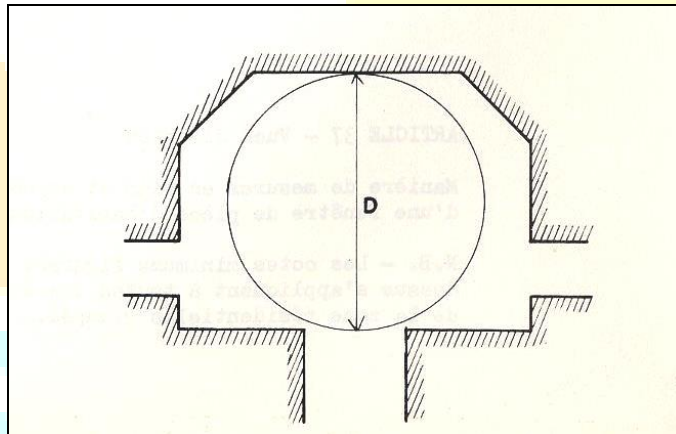


1.5. Dispositions particulières relatives aux constructions situées au droit d'un changement de largeur de voie



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.

1.6. Dispositions particulières aux opérations d'ensemble.

On entend par opération d'ensemble un ensemble de construction pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements socio collectifs. L'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, et suivant l'affectation de la zone dont elle fait partie.

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

- la parcelle support du projet doit être délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire existantes ou à créer d'une largeur minimale de 12mètres pour les opérations de type collectif ou semi collectif et de 10 mètres pour le type groupé. Cette opération d'ensemble doit être réalisée par des promoteurs agréés.
- L'opération d'ensemble doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé.
- Pour les promoteurs immobiliers agréés, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilisation 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,...)
- 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.
- 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.
- La typologie des constructions autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble est définie dans l'article 2 (types d'activités autorisés sous conditions) de chaque zone.

1.7. Dispositions particulières aux projets de construction des grandes surfaces commerciales.

Les projets de construction des grandes surfaces commerciales, sont régis par les dispositions du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, promulgué par la loi n° 94-122 du 28/11/1994 tel que modifié et complété par les textes subséquents et notamment la loi n° 2009-9 du 16 février 2009, article 5 bis (paragraphe 2 nouveau).

Article2. REGLEMENTATION DES ZONES LIMITROPHES AUX SERVITUDES

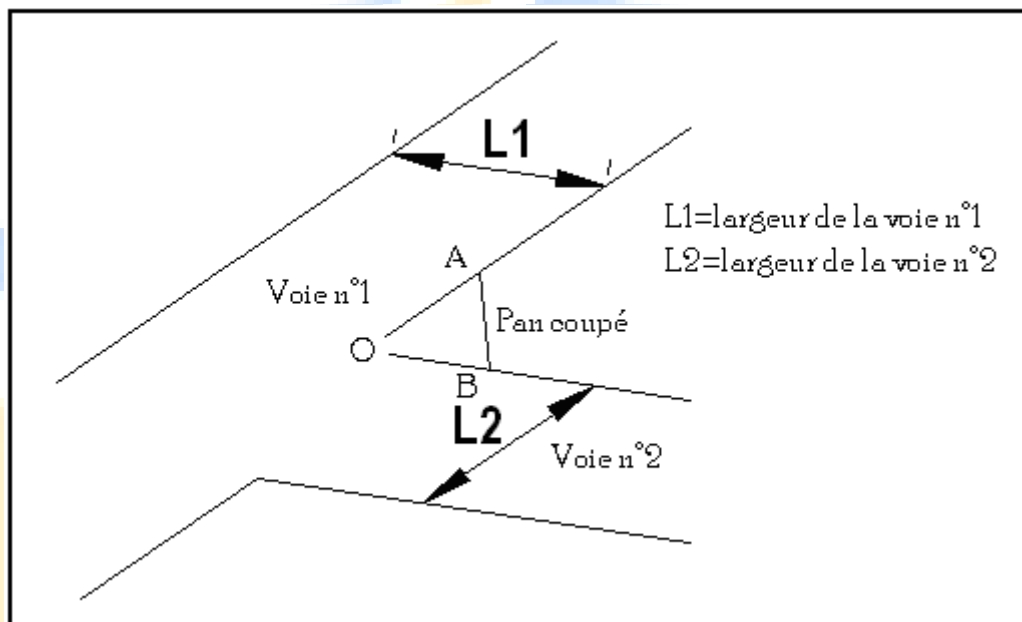
Les servitudes usuelles dans la Commune, sont celles relatives :

- Au domaine Public Hydraulique.
- Au domaine Public Maritime.
- Aux adductions d'eau potable.
- Aux réseaux d'assainissements.
- Aux réseaux d'électrification.
- Au domaine Public routier.
- Aux abords des zones archéologiques.

Toute construction ou édification située aux abords immédiats d'une zone de servitude devra être soumise à l'avis des autorités concernés préalablement à toute obtention des autorités légales de construire ou de lotir.

Article3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ZONES DE CROISEMENT DES VOIES

- au niveau des croisements des voies, pour les nouveaux lotissements ou en cas de remaniements des lots situés aux croisements des voies des dégagements d'emprises devront être assuré en appliquant la formule suivante: Distance $OA = L1/2$ et la distance $OB = L2/2$



- Les pans coupés sont tracés comme étant la base d'un triangle, dont les côtés OA et OB sont pris sur les alignements des deux voies.

Article4. REGLEMENTATION REGISSANT LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA QUALITE DE VIE

4.1. Réglementation régissant les zones à risques et les zones à réglementation spécifique

- Il est strictement interdit l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière dans les terrains faisant partie du périmètre du plan d'aménagement;
- Conformément à la réglementation en vigueur (article 26 du CATU 1994), il est interdit d'édifier et d'implanter des constructions ou des ouvrages abritant des activités polluantes à l'environnement de part et d'autre des axes structurants prévus par le plan d'aménagement.

4.2. Réglementation régissant des zones d'écoulement des eaux pluviales

Toute disposition des voiries qu'elles soient au niveau du PAU ou à l'échelle de lotissements doit respecter les axes hydrauliques et le sens de l'écoulement des eaux pluviales pour ne pas engendrer la submersion des zones limitrophes.

4.3. Décharge publique

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.

4.4. Préservation des espaces verts

- Tous les espaces boisés et toutes les plantations existantes ayant un caractère paysager (arbres, arbustes, haies) doivent être préservés et protégés. L'affouillement et l'exhaussement sont interdits au pied des arbres, ainsi que le compactage dans un rayon de 3 mètres autour des arbres;
- Les arbres accidentellement détériorés ou abattus au cours d'un chantier doivent être remplacés.

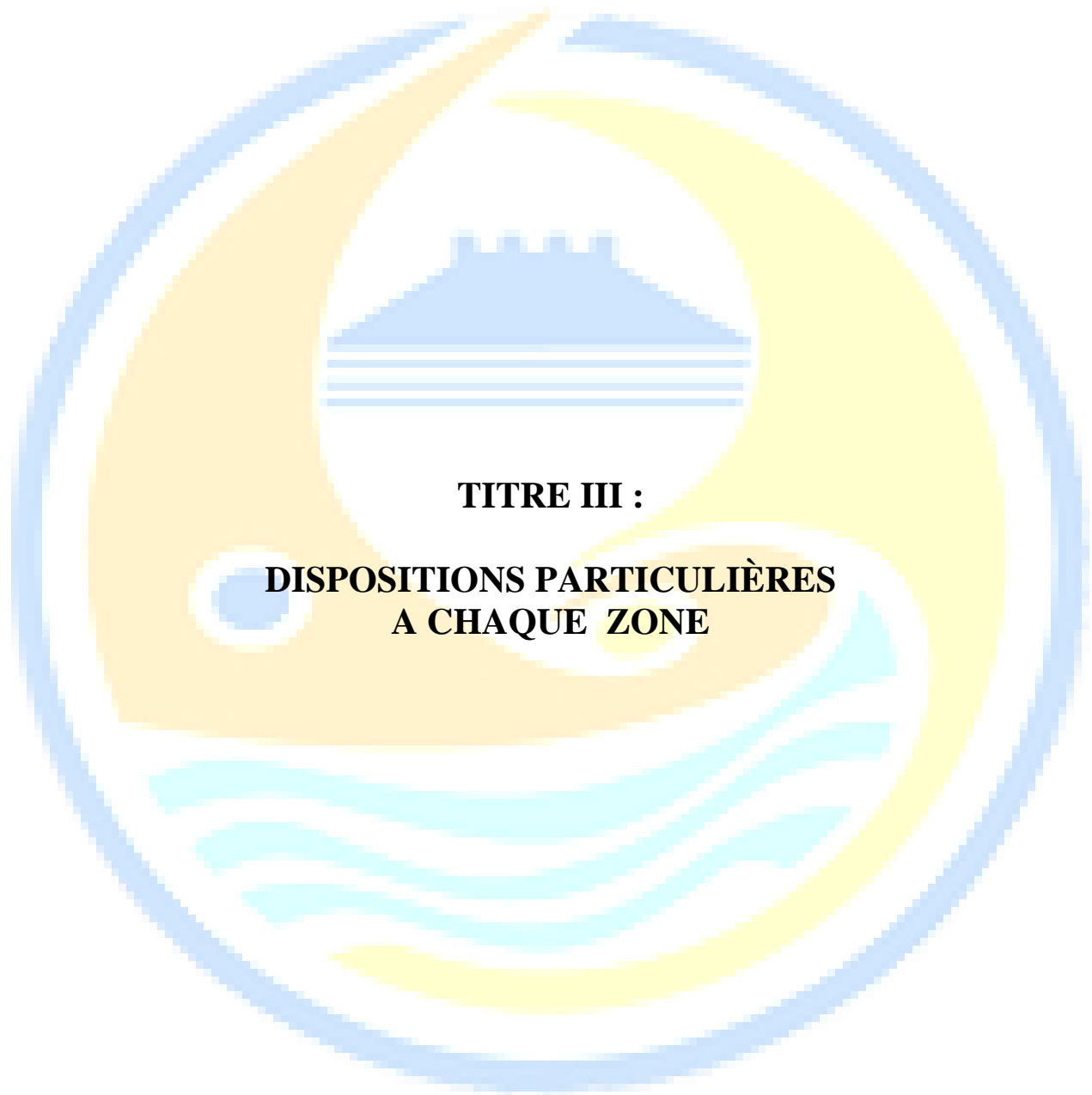
Article5. STATIONS DE SERVICES

- Les stations de services sont autorisées à condition de se conformer aux dispositions suivantes :
- S'implanter dans les zones où l'article 2 relatif aux activités autorisées sous conditions le permet.
- S'implanter sur des voies supérieures à 20mètres de largeur d'emprise;
- Ne pas s'implanter à moins de 300m des giratoires.
- Ne pas s'implanter à moins de 500m les unes des autres.
- Ne pas s'implanter sur les espaces à proximité immédiate d'immeubles collectifs ;
- Avoir des surfaces minimales de:
 - 1000 m² de terrain pour la distribution de carburant,
 - 1500 m² pour les stations des services de lavage et de graissage à un seul pont
 - 2000m² de terrain pour les stations de pompage et lavage à deux ponts ;
- Le terrain devra présenter un front de:
 - 40 mètres au minimum pour les stations de distribution;
 - 50 mètres pour les stations services.
- La profondeur du terrain ne devra guère être inférieure à 25 mètres.

Article6. FOYERS UNIVERSITAIRES

Pour les terrains accessibles et situés à moins de 3 kilomètres d'un établissement universitaire et dans une zone urbaine d'habitat individuel, la construction d'un foyer universitaire sera encouragée en respectant les dispositions suivantes :

- Largeur minimale de la voirie de desserte doit être supérieure ou égale à 15 mètres ;
- Retrait sur rue de 4 mètres accessible au public et réservé au stationnement ;
- Hauteur maximale autorisée : R+3, sauf si la réglementation de la zone autorise une hauteur plus grande ;
- Retrait sur limites latérales et postérieures égal à la hauteur « H » du bâtiment diminuée de 4 mètres (H - 4m).
- Surface minimale des parcelles 800m².



TITRE III :

**DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
A CHAQUE ZONE**

CHAPITRE 1

ZONE DU NOYAU ANCIEN : UPa

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone du noyau ancien situé au centre de la ville de Kelibia tel que délimité sur les documents graphiques. Ce noyau est caractérisé par l'habitat sous forme de maison à patio et du commerce de proximité sur les artères principales.

SECTION I: UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements industriels de 1ère 2ème et 3ème catégories et leurs extensions
- Les stockages, ou entrepôts si la surface de plancher est supérieure à 100m² et tous les dépôts, de déchets, de ferrailles ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement;
- Les ateliers de réparation des véhicules.
- Tout commerce sur des voies inférieures à 8 m; sauf pour l'existant.
- Les opérations d'ensemble telles quelles sont définies à l'article 1.6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Tout projet de construction, de transformation, de réaménagement ou de démolition doit être soumis à l'avis préalable des services compétents du Ministère chargé du patrimoine.
- Toute modification d'une construction existante et tout projet de construction ou démolition ou rénovation ou réhabilitation ou aménagement doit respecter la typologie et la morphologie urbaine existante.
- A l'exception des activités existantes sont autorisées sous condition, les activités projetées suivantes :
 - Les galeries d'art et les musées,
 - Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 8 m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 50 mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
 - Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Le noyau ancien est desservi par des voies existantes. Toutefois, toute nouvelle construction doit être soumise à un arrêté d'alignement communal. Cet alignement doit être adéquat et doit respecter la largeur maximale des voies existantes.
- Toute modification, transformation ou aménagement dans le tracé de la voirie ne peut être toléré, sans l'avis préalable des services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement. Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qui permet l'écoulement normal des eaux pluviales.

Eau potable : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Pour toute construction nouvelle le branchement au réseau d'assainissement est obligatoire s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les solutions provisoires (puits perdus, fosse septique, etc...) sont autorisées, sous réserve de se conformer aux spécifications techniques et à l'avis des services concernés.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Les surfaces et les fronts existants sont à respecter.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Toute construction doit respecter l'arrêté d'alignement existant au RDC comme à l'étage.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

Toute nouvelle construction doit respecter la morphologie urbaine traditionnelle existante et les droits des tiers en assurant les conditions adéquates d'aération, d'éclairage et d'ensoleillement. Aucune saillie sur les limites séparatives des parcelles voisines n'est autorisée.

Article8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

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

Article9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le **COS** maximum est fixé à **0,75**. Toute construction nouvelle doit se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris cour et patio. La surface cumulée des cours et patios est au moins égale au quart de la parcelle sans être inférieure ou égale à 16 m² au RDC, et à 24 m² au 1^{er} étage et 36 m² au 2^{ème} étage.

Article10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère 8 m soit R+1 mesuré à partir du point zéro du trottoir.
- Toutefois cette hauteur peut atteindre 11m soit R+2 sur les artères principales ayant une largeur minimale de 8m, avec un retrait obligatoire au 2^{ème} étage pour assurer le vis-à-vis et l'ensoleillement, et ce conformément à l'avis préalable des services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

Article11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie architecturale et le caractère historique et traditionnel du noyau ancien.
 - Les couleurs, les matériaux de traitement de façade et les baies doivent faire l'objet d'un arrêté municipal après avis préalable des services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

☞ Les saillies :

- Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC, à l'exception des seuils des portes dans la limite de 30cm coptés à partir du nu de l'alignement.

- ☞ Aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à 9 m sans dépasser 8% de la largeur de la voie avec un maximum de 1 m de profondeur et le 1/3 de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

☞ Les ouvertures :

Les nouvelles constructions peuvent comporter des baies secondaires (salle d'eau, cage d'escalier, etc. ...) dont la hauteur minimale de l'allège est de **2 m** sur les rues inférieures à **4 m** pour préserver le vis-à-vis des voisins et des baies principales en quinconce pour les voies comprises entre **4 m** et **6 m**.

- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les deux limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers extérieurs apparents sur les façades sont interdits ;
- l'accès à la terrasse supérieure peut être autorisé pour l'habitat individuel sous condition d'assurer les droits des tiers (vis-à-vis, retrait ...), qu'il soit implanté à distance minimale de 3 m des façades et ne doit pas dépasser 2.5 m de hauteur y compris l'acrotère.

Article12. STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré à l'extérieur du noyau ancien.

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
HABITATION			
-Si la surface du logement est inférieure à 100 m² ;	1	0	1
-Si la surface du logement est supérieure à 100 m² ;	1	0,5	1,5
Equipements socio collectifs	1	1	2
COMMERCES			
Pour 100 m² de plancher hors œuvres	1	2	3

- Les places de parkings nécessaires pour chaque projet doivent être assuré conformément à la réglementation en vigueur et à l'extérieur du noyau ancien.

Article13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les places, placettes ainsi que les espaces plantés doivent être maintenus.

Article14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

- Le C.U.F. maximum est fixé à :
 - 1,4 pour R+1.
 - 1,8 pour R+2

CHAPITRE 2

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel à dominance isolé pouvant contenir des logements jumelé.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tous les types de dépôts, tel que, de ferraille, de matériaux de constructions et toute autre forme de dépôts nuisible à la santé publique, à l'hygiène, et portant atteinte à l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions.
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant
- Surface habitable au sous sol.
- Station de services

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12 m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10 m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 100 mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que l'isolé et le jumelé à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...), et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Toute construction ou édification située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être soumise pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.
- Les opérations d'ensemble de type semi collectif et collectif (voir article 1 alinéa 6 des dispositions communes applicables à toutes les zones)

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être non enclavé et desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes, ou projetées de largeur minimale de 10m.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères...).
- Les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc. ...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.
- En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité de la voie, Les voies sans issues, doivent prévoir une place de retournement à leurs extrémités de dimensions minimales (12mx12m) garantissant la fluidité de circulation et les conditions de sécurité.
- Pour les nouveaux lotissements ou morcellements la largeur des voies ne doit pas être inférieure à :
 - 10m pour l'habitat individuel.
 - 12m pour les opérations d'ensemble.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement. Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qui permet l'écoulement normal des eaux pluviales.
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de ville, Electrification et Télécommunication).

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

- Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières.
- Pour être constructibles ; les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir les dimensions minimales suivantes:

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en mètres
Habitat individuel du type isolé	400	20
Habitat individuel du type jumelé	320	16

- Pour l'opération d'ensemble de type semi collectif et collectif :

Désignation	Surface minimale de l'îlot en m ²	Front minimum en mètre
Habitat semi collectif	750 (25x30)	30
Habitat collectif	750 (25x30)	30

- Peuvent être également autorisées les opérations d'ensemble d'habitat collectif et semi collectif sur des parcelles de dimensions minimales comme suit :

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en mètre
Habitat semi collectif	2000	40
Habitat collectif	2500	50

- Pour les parcelles ou les constructions existantes, avant l'approbation du présent règlement, la taille de la parcelle et la largeur du front peuvent rester conformes au parcellaires existants, à condition d'assurer leurs constructibilités par le respect de la typologie existante, les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis et ensoleillement...), et l'intégration avec le voisinage.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

- Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- En cas de constructions voisines existantes autorisées à l'alignement, l'implantation de nouvelle construction peut être autorisée sur l'alignement et doit être intégrée avec le voisinage.
- Pour l'opération d'ensemble du type semi collectif et collectif, Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer;
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement de la voie publique sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts aux voies publiques, le cas échéant de respecter les prescriptions de retrait dictées par les arrêtés d'alignement ; (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).
- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES.

- Toute construction isolée doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- Pour les lots jumelés la construction doit être contiguë d'un côté et doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux autres limites séparatives en retrait.
- Les terrasses du côté retrait peuvent être accessibles.
- Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts. (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).

Article8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

- Les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4m.
- Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale et doit être obligatoirement jumelé avec le garage du voisin .Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :

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

Article9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à:

Désignation	COS
Habitat individuel du type isolé	0.35
Habitat individuel du type jumelé	0.45

- Pour les opérations d'ensemble

Désignation	COS
Habitat semi collectif	0,5
Habitat collectif	0,5

Article10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère 12m soit R+2 mesuré à partir du point zéro du trottoir. Dans tous les cas, cette hauteur est toujours inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait $H \leq L + R$, (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie) ;
- Pour les opérations d'ensemble en ordre collectif la hauteur maximale peut atteindre RDC +3 étages sans dépasser 15mètres.
- la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.
- Au dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes, coupoles, édicules d'ascenseur et autres éléments décoratifs

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie de la zone et les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la ville;
- Les bâtiments seront de couleur (s) compatibles (s) avec celles de la région ;
- La couleur de menuiserie devra être claire (bleu; blanc...).
- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres. (1,20 m mur bahut + 0,60 m claire voie).
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les deux limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers extérieurs apparents sur les façades sont interdits ;
- l'accès à la terrasse supérieure peut être autorisé pour l'habitat individuel sous condition d'assurer les droits des tiers (vis-à-vis, retrait ...), qu'il soit implanté à distance minimale de 3 m des façades et ne doit pas dépasser 2.5 m de hauteur y compris l'acrotère.
- l'accès à la terrasse supérieure ne peut être autorisé que par des trappes de visites pour l'habitat semi collectif et collectif.
- Le local technique d'ascenseur doit être implanté à distance minimale de 3 m des façades et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 m y compris l'acrotère.

Article 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré soit en sous sol ou en surface.
- Le stationnement des véhicules pour le type isolé et jumelé soit en sous sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- Pour les opérations d'ensemble de type semi collectif et collectif, Le stationnement doit être assuré en sous-sol et intégré au projet;
- L'accès du garage ou du sous-sol doit être obligatoirement jumelé avec le voisin;
- Les normes de stationnement doivent satisfaire les besoins suivant l'activité et comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
HABITATION			
-Si la surface du logement est inférieure à 100 m² ;	1	0	1
-Si la surface du logement est supérieure à 100 m² ;	1	0,5	1,5
Equipements socio collectifs	1	1	2
COMMERCES			
Pour 100 m² de plancher hors œuvres	1	2	3

- Le manque de places de parkings nécessaires doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés.
- Les voies, dont la largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, doivent être obligatoirement bordées d'arbres.
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 50% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

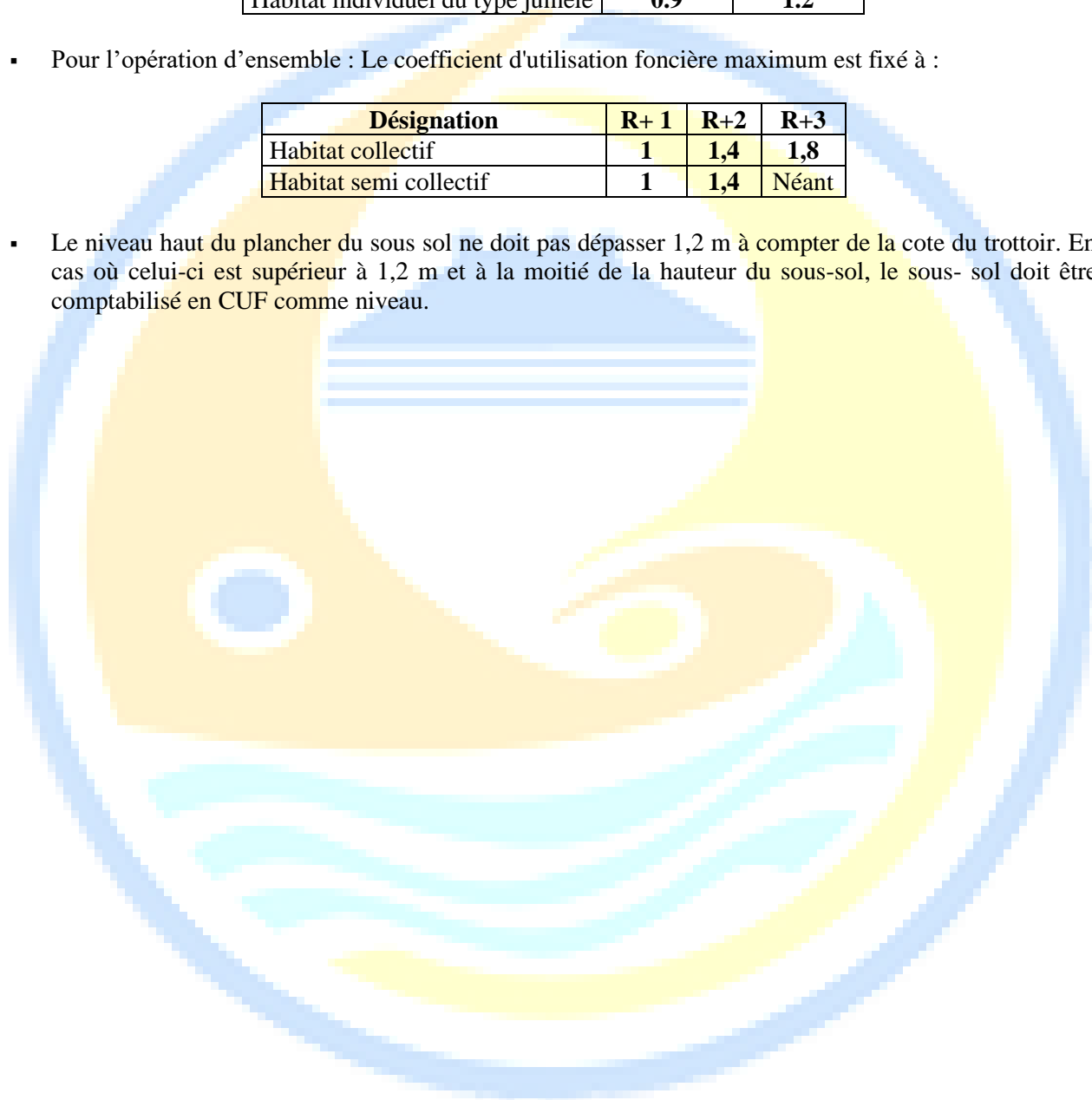
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	R+ 1	R+2
Habitat individuel du type isolé	0.7	1
Habitat individuel du type jumelé	0.9	1.2

- Pour l'opération d'ensemble : Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	R+ 1	R+2	R+3
Habitat collectif	1	1,4	1,8
Habitat semi collectif	1	1,4	Néant

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



CHAPITRE 3

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE CONTINUE : UAa3

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel à dominance en bande continue pouvant contenir des logements jumelés.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tous les types de dépôts, tel que, ferraille, de matériaux de constructions et toute autre forme de dépôts nuisible à la santé publique, à l'hygiène, et portant atteinte à l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant.
- Les masses en bande continue dépassant 60mètres.
- Surface habitable au sous sol.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 100mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que le jumelé et la bande continue à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Toute construction ou édification située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être soumise pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.
- Les opérations d'ensemble d'habitation de type semi collectif et collectif (voir article 1 alinéa 6 des dispositions communes applicables à toutes les zones).

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être non enclavé et desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes, ou projetées de largeur minimale de 10m.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères...).
- Les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, pans coupés etc. ...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

- En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité de la voie, Les voies sans issues doivent prévoir une place de retournement à leurs extrémités de dimensions minimales (12mx12m) garantissant la fluidité de circulation et les conditions de sécurité.
- Pour les nouveaux lotissements ou morcellements la largeur des voies ne doit pas être inférieure
 - à 10mètres pour l'habitat individuel.
 - à 12m pour les opérations d'ensemble.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement. Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qui permet l'écoulement normal des eaux pluviales.
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de ville, Electrification et Télécommunication).

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières.

- Pour être constructibles ; les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir une surface minimale:

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en mètres
Habitat individuel du type jumelé	300	15
Habitat individuel du type bande continue	200	10

- Pour les lots d'angle dans le cas de l'habitat individuel en bande continue la surface minimale des parcelles est fixée à 260 m² et le front minimum à 13m.
- Pour l'opération d'ensemble de type semi collectif et collectif :

Désignation	Surface minimale de l'îlot en m ²	Front minimum en mètre
Habitat semi collectif	750 (25x30)	30
Habitat collectif	750 (25x30)	30

Peuvent être également autorisées les opérations d'ensemble d'habitat collectif et semi collectif sur des parcelles de dimensions minimales comme suit :

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en mètre
Habitat semi collectif	2000	40
Habitat collectif	2500	50

- Pour les parcelles ou les constructions existantes, avant l'approbation du présent règlement, la taille de la parcelle et la largeur du front peuvent rester conformes au parcellaires existants, sous condition d'assurer leurs constructibilités par le respect de la typologie existante et les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

- Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- En cas de constructions voisines existantes autorisées à l'alignement, l'implantation de nouvelle construction peut être autorisée sur l'alignement et doit être intégrée avec le voisinage.
- Pour l'opération d'ensemble du type semi collectif et collectif, Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer;
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement de la voie publique sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts aux voies publiques, le cas échéant de respecter les prescriptions de retrait dictées par les arrêtés d'alignement ; (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).
- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES.

- Pour les lots jumelés la construction doit être contiguë d'un coté et doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Pour les lots en bande continue la construction doit être contiguë des cotés latéraux et en retrait du coté postérieur au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- En cas de constructions voisines existantes autorisées en retrait, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m.
- Toutefois pour les parcelles anciennes, dont la surface de la parcelle et la largeur du front sont inférieurs aux minima exigés, les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses et volumes existants, sous condition d'assurer le respect de la typologie existante et les droits des tiers (, vis-à-vis, retrait et ensoleillement...), et l'intégration avec le voisinage.
- Les terrasses du coté retrait peuvent être accessibles.
- Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts. (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).

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

- Les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4m.
- Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale et doit être obligatoirement jumelé avec le garage du voisin .Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :
 - Longueur: 6 m -Largeur: 4 m - Hauteur : 2.5 m, y compris l'acrotère.

Article9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à:

Désignation	COS
Habitat individuel du type jumelé	0.45
Habitat individuel du type en bande continue	0.6

- Pour les opérations d'ensemble

Désignation	COS
Habitat semi collectif	0,5
Habitat collectif	0,5

Article10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère 12m soit R+2 mesuré à partir du point zéro du trottoir.
- Dans tous les cas, cette hauteur est toujours inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait $H \leq L + R$, (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie) ;
- Au dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes, coupoles, édicules d'ascenseur et autres éléments décoratifs
- Pour les opérations d'ensemble en ordre collectif la hauteur maximale peut atteindre RDC +3 étages sans dépasser 15 mètres.
- la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

Article11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie de la zone et les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la ville;
- Les bâtiments seront de couleur (s) compatibles (s) avec celles de la région ;
- La couleur de menuiserie devra être claire (bleu; blanc...).

☞ Les saillies :

Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC.

☞ Aux étages sur les voies de largeur minimale de 12m les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à 9m sans dépasser 8% de la largeur de la voie avec un maximum de 1 m de profondeur et la moitié de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres. (1,20 m mur bahut + 0,60 m claire voie).
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les deux limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers extérieurs apparents sur les façades sont interdits ;
- l'accès à la terrasse supérieure peut être autorisé pour l'habitat individuel sous condition d'assurer les droits des tiers (vis-à-vis, retrait ...), qu'il soit implanté à distance minimale de 3 m des façades et ne doit pas dépasser 2.5 m de hauteur y compris l'acrotère.
- l'accès à la terrasse supérieure ne peut être autorisé que par des trappes de visites pour l'habitat semi collectif et collectif.
- Le local technique d'ascenseur doit être implanté à distance minimale de 3 m des façades et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 m y compris l'acrotère.

Article 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules soit en sous sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- L'accès du garage ou du sous-sol doit être obligatoirement jumelé avec le voisin;
- Les normes de stationnement doivent satisfaire les besoins suivant l'activité et comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
HABITATION			
-Si la surface du logement est inférieure à 100 m ²	1	0	1
-Si la surface du logement est supérieure à 100 m ²	1	0,5	1,5
Equipements socio collectifs	1	1	2
COMMERCES Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1	2	3

- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés.
- Les voies, dont la largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, doivent être obligatoirement bordées d'arbres.
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 50% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	R+ 1	R+2
Habitat individuel du type jumelé	0.9	1.2
Habitat individuel du type bande continue	1.2	1.6

- Pour l'opération d'ensemble : Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	R+ 1	R+2	R+3
Habitat collectif	1	1,4	1,8
Habitat semi collectif	1	1,4	Néant

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

CHAPITRE 4

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE : UAa4

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles comprenant essentiellement des logements du type individuel groupé pouvant contenir des logements individuels en bande continue.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tout type de dépôt, tel que ferraille, de matériaux de constructions etc... et tout autre forme de stockage...
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant.
- Les masses en bande continue et groupé dépassant 60 mètres.
- Surface habitable au sous sol.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12 m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10 m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 50 mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que la bande continue et le groupé à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Les opérations d'ensemble d'habitation de type semi collectif, collectif et groupé (voir article 1 alinéa 6 des dispositions communes applicables à toutes les zones).
- Toutes constructions ou édifications situées aux abords immédiats d'une zone de servitude, devront être soumises pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être non enclavé et desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes, ou projetées de largeur minimale de 10m.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères...).
- Les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc. ...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.

- En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité de la voie, Les voies sans issues doivent prévoir une place de retournement à leurs extrémités de dimensions minimales (12mx12m) garantissant la fluidité de circulation et les conditions de sécurité.
- Pour les nouveaux lotissements ou morcellements la largeur des voies ne doit pas être inférieure :
 - à 10mètres pour l'habitat individuel.
 - à 12m pour les opérations d'ensemble de type collectif et semi collectif.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement. Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qui permet l'écoulement normal des eaux pluviales.
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de ville, Electrification et Télécommunication).

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

- Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières.
- Pour être constructibles ; les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir une surface minimale:

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en mètres
Habitat individuel en bande continue	180	10
Habitat individuel en bande continue (lot d'angle)	240	13
Habitat individuel groupé	150	9
Habitat individuel groupé (lot d'angle)	200	12
Habitat individuel groupé (issue de l'opération d'ensemble)	120	8

- Pour l'opération d'ensemble :

Désignation	Surface minimale de l'îlot en m ²	Front minimum en mètre
Habitat semi collectif	750	30
Habitat collectif	750	30
Habitat groupé	2000	70

Peuvent être également autorisées les opérations d'ensemble d'habitat collectif et semi collectif sur des parcelles de dimensions minimales comme suit :

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en mètre
Habitat semi collectif	2000	40
Habitat collectif	2500	50

- Pour les parcelles ou constructions existantes, avant l'approbation du présent règlement, la taille et la largeur du front peuvent rester conformes aux parcellaires existants, sous condition d'assurer leurs constructibilités par le respect de la typologie existante et les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

- Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- En cas de constructions voisines existantes autorisées à l'alignement, l'implantation de nouvelle construction peut être autorisée sur l'alignement et doit être intégrée avec le voisinage.
- Pour l'opération d'ensemble du type semi collectif ou collectif, Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 4m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Pour les opérations d'ensemble du type groupé, l'implantation des escaliers doit être en jumelage et peut être autorisée à 2 m.
- Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement de la voie publique sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts aux voies publiques, le cas échéant de respecter les prescriptions de retrait dicté par les arrêtés d'alignement ; (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).
- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

- Toute construction en bande continue la construction doit être contiguë des cotés latéraux et en retrait du coté postérieur au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions de type individuel groupé peuvent être implantées en ordre continu, jointif avec les constructions voisines. Les retraits par rapport aux voisins seront considérés comme des patios.
- En cas de constructions voisines existantes autorisées en retrait, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m.
- En cas d'implantation d'un patio au droit d'une limite séparative, le mur de clôture établi au droit du patio sera constitué d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,5m dans le cas d'un patio contigu, et sans dépasser la hauteur des constructions voisines dans le cas de patios non contiguës.
- Les terrasses du coté retrait peuvent être accessibles.
- Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts. (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).

Article8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

- Les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4m.
- Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale et doit être obligatoirement jumelé avec le garage du voisin .Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :
 - Longueur: 6 m -Largeur: 4 m - Hauteur : 2.5 m, y compris l'acrotère.

Article9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

- Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à :

Désignation	COS
Habitat individuel du type bande continue	0.6
Habitat individuel du type groupé	0.75

- Pour les opérations d'ensemble

Désignation	COS
Habitat semi collectif	0,5
Habitat collectif	0,5
Habitat individuel groupé	0,75

- Les patios**

- Les patios doivent présenter au total une superficie égale au moins au 1/4 de la parcelle.
- Les pièces d'habitation doivent donner sur un patio individuel d'au moins :
 - 16m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez de chaussée.
 - 24m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1^{er} étage.
 - 36m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 6 mètres pour les constructions au 2^{ème} étage.
- Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les minima pour chaque patio supplémentaires, à condition que celui ci ne desserve que des locaux annexes ne devant pas servir à l'habitation, doivent être :
 - 9m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 3 mètres pour les constructions au rez de chaussée.
 - 16m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1^{er} étage.
 - 24m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 4 mètres pour les constructions au 2^{ème} étage.
- Les superficies et les dimensions minimales ci-dessus mentionnées peuvent être appliquées pour deux patios contigus à condition que la hauteur du mur mitoyen ne dépasse pas 2,5 mètres

Pour les opérations d'ensemble :

- les patios doivent être regroupés par quatre et le minima de chaque patio individuel est :
 - 16m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez de chaussée.
 - 25m² dont le plus petit côté ne sera inférieur à 5 mètres pour les constructions au 1^{er} et 2^{ème} étage.
- la hauteur du mur mitoyen ne peut dépasser 2,00 mètres.

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère 12 m soit (R+2)
- Dans tous les cas, cette hauteur est toujours inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait $H \leq L + R$, (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie) ;
- Au dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes, coupoles, édicules d'ascenseur et autres éléments décoratifs
- Pour les opérations d'ensemble en ordre collectif la hauteur maximale peut atteindre RDC +3 étages sans dépasser 15 mètres.
- Cette hauteur est mesurée à partir de la cote zéro du trottoir.
- la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie de la zone et les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la ville;
- Les bâtiments seront de couleur (s) compatibles (s) avec celles de la région ;
- La couleur de menuiserie devra être claire (bleu; blanc...).

 ➤ Les saillies :

Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC.

 ➤ Aux étages sur les voies de largeur minimale de 12m les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à 9 m sans dépasser 8% de la largeur de la voie avec un maximum de 1 m de profondeur et la moitié de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres. (1,20 m mur bahut + 0,60 m claire voie).
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les deux limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers extérieurs apparents sur les façades sont interdits ;
- l'accès à la terrasse supérieure peut être autorisé pour l'habitat individuel sous condition d'assurer les droits des tiers (vis-à-vis, retrait ...), qu'il soit implanté à distance minimale de 3 m des façades et ne doit pas dépasser 2.5 m de hauteur y compris l'acrotère.
- l'accès à la terrasse supérieure ne peut être autorisé que par des trappes de visites pour l'habitat semi collectif et collectif.
- Le local technique d'ascenseur doit être implanté à distance minimale de 3 m des façades et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 m y compris l'acrotère.

Article 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules pour le type bande continue et groupé, doit être assuré en sous-sol ou à l'extérieur ; Sauf pour les lots de front minimal de 12 m le garage en surface peut être autorisé.
- Pour les opérations d'ensemble de type semi collectif et collectif, le stationnement doit être intégré au projet;
- Pour les opérations d'ensemble de type groupé, Le stationnement doit être intégré au projet;
- L'accès du garage ou du sous-sol doit être obligatoirement jumelé avec le voisin;
- Les normes de stationnement doivent satisfaire les besoins suivant l'activité et comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
HABITATION			
-Si la surface du logement est inférieure à 100 m² ;	1	0	1
-Si la surface du logement est supérieure à 100 m² ;	1	0,5	1,5
Equipements socio collectifs	1	1	2
COMMERCES			
Pour 100 m² de plancher hors œuvres	1	2	3

- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés ;
- Les voies, dont la largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, doivent être obligatoirement bordées d'arbres ;
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 50% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone.

Article14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

- Le Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) maximum est fixé à :

Désignation	R+1	R+2
Habitat individuel du type bande continue	1,2	1,6
Habitat individuel du type groupé	1,4	1,8

- Pour l'opération d'ensemble : Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	R+ 1	R+2	R+3
Habitat collectif	1	1,4	1,8
Habitat semi collectif	1	1,4	Néant
Habitat individuel groupé	1,4	1,8	Néant

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

CHAPITRE 5

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL BALNEAIRE ISOLE : UT_u

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel balnéaire (**R+1**) à dominance isolé pouvant contenir des logements jumelé.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tous les types de dépôts, tel que, ferraille, de matériaux de constructions et toute autre forme de dépôts nuisible à la santé publique, à l'hygiène, et portant atteinte à l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant
- Surface habitable au sous sol.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12 m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10 m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 50 mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que l'isolé et le jumelé à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Toute construction ou édification située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être soumise pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être non enclavé et desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes, ou projetées de largeur minimale de 10m.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères...).
- Les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc. ...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.
- En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité de la voie, Les voies sans issues, doivent prévoir une place de retournement à leurs extrémités de dimensions minimales (12mx12m) garantissant la fluidité de circulation et les conditions de sécurité.
- Pour les nouveaux lotissements ou morcellements la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 10m pour l'habitat individuel.

Article4. DESSERTER PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement. Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qui permet l'écoulement normal des eaux pluviales.
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de ville, Electrification et Télécommunication).

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

- Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières.
- Pour être constructibles ; les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir une surface minimale:

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en mètres
Habitat individuel du type isolé	400	20
Habitat individuel du type jumelé	320	16

- Pour les parcelles ou les constructions existantes, avant l'approbation du présent règlement, la taille de la parcelle et la largeur du front peuvent rester conformes au parcellaires existants, sous condition d'assurer leurs constructibilités par le respect de la typologie existante, les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis et ensoleillement...), et l'intégration avec le voisinage.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

- Toute nouvelle construction doit respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer;
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement de la voie publique sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts aux voies publiques, le cas échéant de respecter les prescriptions de retrait dictées par les arrêtés d'alignement ; (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).
- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES.

- Toute construction isolée doit être implantée par rapport aux limites séparatives latérales et arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- Pour les lots jumelés, la construction doit être contiguë d'un côté et doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
- Toutefois pour les parcelles anciennes, dont la surface de la parcelle et la largeur du front sont inférieurs aux minima exigés, les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses et volumes existants, sous condition d'assurer le respect de la typologie existante et les droits des tiers (, vis-à-vis, retrait et ensoleillement...), et l'intégration avec le voisinage.
- Les terrasses du côté retrait peuvent être accessibles.
- Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 m aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter tout type de dégâts. (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).

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

- Les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 4m.
- Le garage en surface peut être incorporé à la masse. S'il est indépendant, il devra être construit sur la limite séparative latérale et doit être obligatoirement jumelé avec le garage du voisin .Il peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle, et doit répondre aux dimensions suivantes :
 - ⊃ Longueur : **6 m** ;
 - ⊃ Largeur : **4 m** ;
 - ⊃ Hauteur : **2.5 m, y compris l'acrotère.**

Article 9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à:

Désignation	COS
Habitat individuel du type isolé	0.35
Habitat individuel du type jumelé	0.45

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère 8m soit R+1 mesuré à partir du point zéro du trottoir.
- Au dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes, coupoles, édicules d'ascenseur et autres éléments décoratifs
- la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie de la zone et les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la Commune;
- Les bâtiments seront de couleur (s) compatibles (s) avec celles de la région ;
- La couleur de menuiserie devra être claire (bleu; blanc...).
- ⊃ Les saillies :

Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC.

- ⊃ Aux étages sur les voies de largeur minimale de 12m les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à 10 m sans dépasser 8% de la largeur de la voie avec un maximum de 1 m de profondeur et le 1/3 de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.
- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. (1,20 m mur bahut + 0,60 m claire voie).
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les deux limites séparatives latérales et arrière, ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers extérieurs apparents sur les façades sont interdits ;
- l'accès à la terrasse supérieure peut être autorisé pour l'habitat individuel sous condition d'assurer les droits des tiers (vis-à-vis, retrait ...), qu'il soit implanté à distance minimale de 3 m des façades et ne doit pas dépasser 2.5 m de hauteur y compris l'acrotère.
- Le local technique d'ascenseur doit être implanté à distance minimale de 3 m des façades et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 m y compris l'acrotère.

Article 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules pour le type isolé et jumelé soit en sous sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- L'accès du garage ou du sous-sol doit être obligatoirement jumelé avec le voisin;
- Les normes de stationnement doivent satisfaire les besoins suivant l'activité et comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
HABITATION			
-Si la surface du logement est inférieure à 100 m² ;	1	0	1
-Si la surface du logement est supérieure à 100 m² ;	1	0,5	1,5
Equipements socio collectifs	1	1	2
COMMERCES			
Pour 100 m² de plancher hors œuvres	1	2	3

- Le manque de places de parkings nécessaires doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés.
- Les voies, dont la largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, doivent être obligatoirement bordées d'arbres.
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 50% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	R+ 1
Habitat individuel du type isolé	0.7
Habitat individuel du type jumelé	0.9

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

CHAPITRE 6

ZONES POLYFUNCTIONNELLES DE FAIBLE DENSITE : UBa1

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones polyfonctionnelles de faible densité constituées de commerces, de services au RDC, de bureaux et de l'habitat aux étages. Les constructions sont du type collectif isolé.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tout type de dépôts, tel que ferraille, de matériaux de constructions etc..., et tout autre forme de stockage...
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Surface habitable au sous sol.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les équipements socio collectif (crèches, jardins d'enfants etc...), nécessaires aux habitants de la zone sous réserve de respecter les normes exigées par les services concernés.
- Les surfaces commerciales, les établissements de restauration (restaurants, cafés,...) de toutes catégories sont autorisés au RDC à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et d'assurer les places de parking nécessaires à l'intérieur de la parcelle, conformément aux normes relatives au stationnement et à la circulation.
- Les activités hôtelières et les cliniques sous réserve de respecter les normes exigées par les services concernés et d'assurer les places de parking nécessaires pour les usagers à l'intérieur de la parcelle.
- Toute construction ou édification de quelque nature quelle soit, situées aux abords immédiats d'une zone de servitude, devront être autorisées par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain à lotir ou à bâtir, doit être non enclavé et desservi par une voie existante ou projetée. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de desserte (protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc....) ;
- Pour toutes autorisations de bâtir ou lotissements et morcellements la largeur minimale des voies ne doit pas être inférieure à 15mètres.
- Les dispositions réglementaires nécessaires relatives aux retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc.... doivent être exigées pour assurer la visibilité au croisement des rues.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement.
- Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent l'écoulement normal des eaux pluviales ;
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de Commune, Electrification et Télécommunication).

Article 5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

- Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières.
- Pour être constructibles; les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir une surface minimale:

Désignations	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en m
Constructions Poly fonctionnelles isolées (lot d'angle).	400	20
Constructions Poly fonctionnelles isolées	300	15

- Pour les parcelles ou constructions existantes, avant l'approbation du présent règlement, la taille et la largeur du front peuvent rester conformes aux parcellaires existants, sous condition d'assurer leurs constructibilités par le respect de la typologie existante, les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

- Les constructions doivent observées un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et doivent être intégrées avec le voisinage
- les constructions peuvent prévoir une galerie de 3 m de large et la programmation de parkings extérieurs peut être exigé pour assurer la fluidité de la circulation.
- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives des parcelles. Ce retrait doit être d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ;
- Les terrasses du côté retrait peuvent être accessibles.
- Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.

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

- Les constructions doivent être contiguës sur la voie principale.

Article 9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) maximum est de 0,60.

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère :

- 12 mètres soit R+2 pour les voies supérieures ou égales à 12 m.
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 ;
- Les galeries doivent prévoir une hauteur minimale de 3.20m
- la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie de la zone et les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la ville;
- Les bâtiments, les fers forgés et les menuiseries, seront de couleurs compatibles avec celles de la région ;
- Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC. Toutefois aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à 10 m sans dépasser 8% de la largeur de la voie avec un maximum de m de profondeur et la moitié de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.
- Les galeries doivent avoir des traitements architecturaux uniformes pour assurer la continuité et l'unité de la façade de l'ensemble des galeries.
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse et conçus en noyau assurant l'accessibilité aux étages ;
- L'escalier de secours doit respecter la zone de retrait.
- l'accès à la terrasse supérieure ne peut être autorisé que pour les trappes de visites.
- Le local technique d'ascenseur doit être implanté à distance minimale de 3 m des façades et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 m y compris l'acrotère.

Article 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules soit en sous sol ou en surface doit être assuré à l'intérieur du lot.
- L'accès du parking en sous-sol ou en surface doit être obligatoirement jumelé avec le voisin;
- Le nombre de places de parkings pour les différents usagers est arrêté comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation			
↳ Si la surface du logement est inférieure à 100 m ²	0,5	0,5	1
↳ Si la surface du logement est supérieure à 100 m ²	1	0,5	1,5
Commerces Pour 100m ² de plancher hors œuvres	1	2	3
Bureaux Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1,5	1	2,5
Restaurants Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1	2	3
Hôtels Pour 5 lits	0.5	1/5lits	1.5
Cliniques Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1	2	3
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	0.5	1.5

- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés,
- Les voies doivent être obligatoirement bordées d'arbres,
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 50% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1,8 pour R+2.
- Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2m et à la moitié de la hauteur du sous-sol, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau.

CHAPITRE 7

ZONES POLYFUNCTIONNELLES DE FORTE DENSITE : UBa2

CARACTERE DE LA ZONE :

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

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tout type de dépôts, tel que ferraille, de matériaux de constructions etc..., et tout autre forme de stockage...
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières;
- Surface habitable au sous sol.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les équipements socio collectif (crèches, jardins d'enfants etc...), nécessaires aux habitants de la zone sous réserve de respecter les normes exigées par les services concernés.
- Les surfaces commerciales, les établissements de restauration (restaurants, cafés,...) de toutes catégories sont autorisés au RDC à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur et d'assurer les places de parking nécessaires à l'intérieur de la parcelle, conformément aux normes relatives au stationnement et à la circulation.
- Les activités hôtelières et les cliniques sous réserve de respecter les normes exigées par les services concernés et d'assurer les places de parking nécessaires pour les usagers à l'intérieur de la parcelle.
- Toute construction ou édification de quelque nature quelle soit, situées aux abords immédiats d'une zone de servitude, devront être autorisées par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain à lotir ou à bâtir, doit être non enclavé et desservi par une voie existante ou projetée. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de desserte (protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc....) ;
- Pour toutes autorisations de bâtir ou lotissements et morcellements la largeur minimale des voies ne doit pas être inférieure à 15 mètres.
- Les voies sans issues sont interdites.
- Les dispositions réglementaires nécessaires relatives aux retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc.... doivent être exigées pour assurer la visibilité au croisement des rues.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement.
- Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent l'écoulement normal des eaux pluviales ;
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de Commune, Electrification et Télécommunication).

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

- Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières.
- Pour être constructibles ; les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir une surface minimale:

Désignations	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en m
Constructions Poly fonctionnelles continues (lot d'angle).	400	20
Constructions Poly fonctionnelles continues	300	15

- Pour les parcelles ou constructions existantes, avant l'approbation du présent règlement, la taille et la largeur du front peuvent rester conformes aux parcellaires existants, sous condition d'assurer leurs constructibilités par le respect de la typologie existante, les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et doivent être intégré avec le voisinage
- les constructions peuvent prévoir une galerie de 3m de large et la programmation de parkings extérieurs peut être exigée pour assurer la fluidité de la circulation.
- Pour les voies classées, toute construction doit être soumise à un arrêté d'alignement.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

- Toute construction de type collectif continu doit être implantée contiguës par rapport aux limites latérales et en retrait par rapport aux limites séparatives arrières des parcelles. Ce retrait doit être d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ;
- Les terrasses du coté retrait peuvent être accessibles.
- Le sous-sol doit être prévu sous la construction, il est interdit sous les zones de retrait réglementaires.

Article8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

- Les constructions doivent être contiguës sur la voie principale.

Article9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) maximum est de 0,80.

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère :
- 18 m soit R+4 pour les voies supérieures ou égales à 15 m.
- 15m soit R+3 pour les voies supérieures ou égales à 12 m.
Cette hauteur est mesurée à partir de la cote zéro du trottoir 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).
- Les galeries doivent prévoir une hauteur minimale de 3.20m
- la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie de la zone et les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la ville;
- Les bâtiments, les fers forgés et les menuiseries, seront de couleur (s) compatibles (s) avec celles de la région ;
- Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC. Toutefois aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à 10 m sans dépasser 8% de la largeur de la voie avec un maximum de 1 m de profondeur et la moitié de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.
- Les galeries doivent avoir des traitements architecturaux uniformes pour assurer la continuité et l'unité de la façade de l'ensemble des galeries.
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse et conçus en noyau assurant l'accessibilité aux étages ;
- L'escalier de secours doit respecter la zone de retrait.
- l'accès à la terrasse supérieure ne peut être autorisé que pour les trappes de visites.
- Le local technique d'ascenseur doit être implanté à distance minimale de 3 m des façades et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 m y compris l'acrotère.

Article 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules soit en sous sol ou en surface doit être assuré.
- L'accès du parking en sous-sol ou en surface doit être obligatoirement jumelé avec le voisin;
- Le nombre de places de parkings pour les différents usagers est arrêté comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation			
↳ Si la surface du logement est inférieure à 100 m ²	0,5	0,5	1
↳ Si la surface du logement est supérieure à 100 m ²	1	0,5	1,5
Commerces Pour 100m ² de plancher hors œuvres	1	2	3
Bureaux Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1,5	1	2,5
Restaurants Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1	2	3
Hôtels Pour 5 lits	0.5	1/5lits	1.5
Cliniques Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1	2	3
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	0.5	1.5

- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés,
- Les voies doivent être obligatoirement bordées d'arbres,
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 50% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone,

Article14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.)

- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à : 2,8 pour R+3. et 3,4 pour R+4.
- Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2 m à compter de la cote du trottoir.
- En cas où celui-ci est supérieur à 1,2m et à la moitié de la hauteur du sous-sol, le sous- sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau.



CHAPITRE 8

ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DES PETITS METIERS : UIa

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone réservée exclusivement aux activités artisanales et de petits métiers édifiés en ordre continu et faisant intégrer aux étages des bureaux et des logements destinés aux artisans.

Tout projet dans cette zone est soumis à l'établissement d'un plan de lotissement ou morcellement obligatoire avant toute autorisation de bâtir.

SECTION I: UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES:

- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits.
- Les activités de nuisances sonores et polluantes à l'environnement de voisinage.
- Les établissements classés et industriels.
- La masse en bande continue dépassant 80m.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les établissements non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves pour la santé publique, ou pour le voisinage à condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage;
- Les logements aux étages destinés aux artisans ;
- Les bureaux au 1^{er} étage nécessaires au fonctionnement de cette zone
- Les locaux annexes à l'établissement :
 - au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80m²;
 - au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...);
 - à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement de l'établissement et à l'exposition de leurs produits).
- -Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements d'artisanat et de petits métiers.

SECTION II: CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit être non enclavé et desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes, ou projetées de largeur minimale de 12m.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères...).
- Les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc. ...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues..
- Pour les nouveaux lotissements ou morcellements la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 12m.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement...
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de Commune, Electrification et Télécommunication) ;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré épurés :
- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire ou bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.
- Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires ;
- Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS.

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES

Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de formes régulières

- Pour être constructibles ; les parcelles issues de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir une surface minimale:

Désignation	Surface minimale de la parcelle en m ²	Front minimum en m
Constructions en bande continues	260	13
Constructions en bande continues (lot d'angle)	320	16

- Pour les parcelles où les constructions existantes autorisées, avant l'approbation du présent règlement, la taille et la largeur du front peuvent rester conformes aux parcellaires existants, sous condition d'assurer leurs constructibilités par le respect de la typologie existante, les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives) et l'intégration avec le voisinage.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

- Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Pour les voies classées, toutes constructions ou lotissements doivent être soumis à un arrêté d'alignement.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

- Toute construction en bande continue doit être implantée contiguës aux limites latérales et en retrait par rapport aux limites séparatives arrières des parcelles d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m
- Toute construction jumelée doit être contiguë d'un seul coté et doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4mètres par rapport aux limites séparatives en retrait.

- En cas de constructions voisines existantes autorisées en retrait, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m.
- Les terrasses du côté retrait peuvent être accessibles.

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

- Les constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.

Article 9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

- Le Coefficient d'occupation du sol est fixé à :

Désignation	COS
construction en bande continue (lot d'angle)	0.5
construction en bande continue	0.6

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère 12m soit R+2 mesuré à partir du point zéro du trottoir.
- La hauteur sous plafond du RDC doit être égale au moins 4 m.
- il est à signaler que la hauteur maximale sous plafond du sous-sol ne doit pas dépasser 2.5m.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect extérieur de la construction doit respecter l'harmonie de la zone et les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la Commune;
- Les bâtiments, les fers forgés et les menuiseries, seront de couleur (s) compatibles (s) avec celles de la région ;
- Les saillies :
 - Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC. Toutefois aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures ou égales à 12 m sans dépasser 8% de la largeur de la voie avec un maximum de 1 m de profondeur et la moitié de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.
- Le traitement spécifique pour mettre en valeur le type d'activité artisanale peut être autorisé sous conditions de fournir des façades en couleur mettant en valeur les matériaux utilisés et soumis à l'accord de la Commune ;
- La hauteur maximale des clôtures, édifiées sur les limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres ;
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse;

- l'accès à la terrasse supérieure peut être autorisé sous condition d'assurer les droits des tiers (vis-à-vis, retrait ...), qu'il soit implanté à distance minimale de 3 m des façades et ne doit pas dépasser 2.5 m de hauteur y compris l'acrotère.
- Le local technique d'ascenseur doit être implanté à distance minimale de 3 m des façades et sa hauteur maximale ne doit pas dépasser 2,5 m y compris l'acrotère.

Article 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules soit en sous sol soit en surface, doit être assuré à l'intérieur du lot en jumelage avec le voisin.
- Le nombre de places de parkings pour les différents usages est arrêté comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
HABITATION			
-Si la surface du logement est inférieure à 100 m² ;	1	0	1
-Si la surface du logement est supérieure à 100 m² ;	1	0,5	1,5
Bureaux Pour 100 m ² de plancher hors œuvres	1,5	1	2,5
Salles d'exposition et commerces			
Pour 100m ² de plancher hors œuvres	1	2	3
Activités artisanales et petits métiers :			
pour 100 m2 de plancher hors œuvres	1	1	2

- Le manque de places de parkings nécessaires pour chaque projet doit être assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés.
- Les voies, dont la largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, doivent être obligatoirement bordées d'arbres.
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 25% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F)

- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	R+2
construction continue (lot d'angle)	1.4
construction continue	1.6

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

CHAPITRE 9 EQUIPEMENTS PUBLICS

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements existants ou projetés à caractère administratif, culturel, éducatif, sanitaire, etc. en général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques locales et établissements publics). Les autres équipements étant strictement soumis chacun au règlement de la zone où il est situé.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPE D'ACTIVITES INTERDITES :

- Toutes autres activités que celles mentionnées au caractère de la zone.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 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 II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain à lotir ou à bâtir, doit être non enclavé et desservi par une voie existante ou projetée. Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de desserte (protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...).
- Pour toutes nouvelles autorisations de bâtir ou lotissements et morcellements la largeur minimale des voies ne doit pas être inférieure à 12mètres.
- Les dispositions réglementaires nécessaires relatives aux retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc.... doivent être exigées pour assurer la visibilité au croisement des rues.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement.
- Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent l'écoulement normal des eaux pluviales.
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés aux réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de Commune, Electrification et Télécommunication). Ces installations de réseaux publics doivent être souterraines.

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES :

- Outre les conditions fixées par le règlement de la zone correspondante, la taille et la forme de chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

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

- Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait, et ce en fonction du règlement de la zone. Dans le cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être édifiées à une distance conformément à l'avis des autorités concernées sans être inférieure à 4 mètres de la limite du domaine public et l'espace libre devra être aménagé et ouvert au public.
- Dans tous les cas, les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES :

- Toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait fixées par le règlement de la zone dans la quelle est situé l'équipement. Au cas où la construction est mitoyenne à une construction voisine, les volumes et les façades doivent constituer une unité architecturale.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

Article 9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) :

- Le COS maximal, toutes dépendances comprises, est conforme à celui prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié.

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

- La hauteur maximale des constructions est conforme à celle fixée par le règlement de la zone où les équipements sont édifiés. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR :

Les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. La hauteur maximale sur rue ne doit en aucun cas dépasser :
 - 80 cm, pour les espaces aménagés et ouverts au public.
 - 1,80mètre constitués d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 80cm de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustre doublé des haies vives, pour les espaces interdits au public ;
 - La hauteur maximale des clôtures sur les limites séparatives ne doit en aucun cas dépasser 2m.

Article 12. STATIONNEMENT :

- Le stationnement doit être assuré au sein du projet. Le nombre des places de parkings pour les différents usages est arrêté comme suit :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Etablissement d'enseignement pour 100m ²	0,5	1,5	2
Autres équipements publics pour 100m ²	0,5	1	1,5

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

- Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés,
- Les voies doivent être obligatoirement bordées d'arbres,
- Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés à raison de 50% au moins pour assurer une qualité environnementale et paysagère de la zone,

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (CUF) :

- Le coefficient d'utilisation foncière maximal, est conforme à celui prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié.
- Le niveau haut du plancher du sous sol ne doit pas dépasser 1,2m à compter de la cote du trottoir. En cas où celui-ci est supérieur à 1,2m et à la moitié de la hauteur du sous-sol, le sous-sol doit être comptabilisé en CUF comme niveau.

CHAPITRE 10

ZONES D'ANIMATIONS : UTa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'animation et de loisirs. Elle est destinée à l'animation touristique et culturelle (restaurants, cafés, artisanat, salles d'exposition, salles de cinéma, commerce, services, ...).

Cette zone concerne l'ensemble des îlots (dans la zone touristique) délimités par un contour fermé et définis par le symbole (UTa) conformément aux documents graphiques du présent Plan d'Aménagement Urbain.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les utilisations incompatibles avec le caractère de la zone, et notamment les utilisations suivantes :

- Surface habitable au sous sol.
- Les locaux à usages industriels ;
- Les ateliers de réparation
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...).
- L'ouverture de carrières.
- Le camping caravaning.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les constructions destinées à usage de logement de fonction sans pour autant dépasser les 80m² et les constructions à usage administratif sans pour autant dépasser les 50m².

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIES

- Pour être constructible, tout terrain doit être non enclavé et desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes, ou projetées de largeur minimale de 10m.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères...).
- Les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc. ...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs pour que soit assurée la visibilité au croisement des rues.
- En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité de la voie, Les voies sans issues, doivent prévoir une place de retournement à leurs extrémités de dimensions minimales (12mx12m) garantissant la fluidité de circulation et les conditions de sécurité.
- Pour les nouveaux lotissements ou morcellements la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 10m.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électrification et d'assainissement. Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales, les points bas doivent être aménagés d'une manière qui permet l'écoulement normal des eaux pluviales.
- Les nouveaux lotissements, doivent être raccordés par les réseaux publics (Eaux Pluviales, Assainissement, Gaz de ville, Electrification et Télécommunication).

Article5. SURFACE ET FRONT DES PARCELLES

Pour être constructible, un îlot à vocation d'animation doit avoir une surface minimale de :

- 800m² s'il est destiné à une seule activité principale.
- 1200m² s'il est destiné à un centre polyvalent.

Les fronts des îlots seront en fonction des caractéristiques des constructions projetées et des conditions de retrait et de hauteur.

Article6. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à 6 m par rapport aux routes classées et à la route touristique principale, et à 5m par rapport aux voies secondaires de dessertes.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins de 5m des limites séparatives pour les îlots destinés à une seule activité principale, et à au moins 6m de ces limites, pour les îlots destinés à recevoir des centres polyvalents.

Article8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE AYANT VOCATION A CET EFFET

Les constructions non contiguës implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée. Dans tous les cas cette distance ne peut être inférieure à 6m.

Dans le cas où cette distance séparant deux masses est inférieure à 6m, les façades donnant l'une sur l'autre doivent être traitées en murs pignons ne comportant que des baies secondaires (tel que fenêtre de salle de bain, Toilettes, cage d'escalier).

Article9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,25 au maximum pour les îlots destinés à une seule activité principale, et de 0,30 au maximum pour les îlots destinés à des centres polyvalents.

Article10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à un R+1 sans toutefois dépasser 8m par rapport au niveau zéro du trottoir. Les niveaux en dessous seront comptabilisés comme sous-sol dans les calculs de coefficient d'utilisation foncière.

Au dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes, coupes, édifices d'ascenseur et autres éléments décoratifs.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

Toute construction doit être créée en harmonie avec son environnement naturel et architectural. Les thèmes architecturaux doivent s'inspirer de l'architecture tunisienne et particulièrement de l'architecture de la région.

Cette recherche doit s'appliquer aux domaines suivants :

- Implantation des volumes et rapports entre eux.
- Volumétrie et géométrie des éléments de la construction.
- Texture des surfaces.
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs.
- Fontaines, piscines, bassins.
- Mobiliers extérieurs.
- Revêtements de sols extérieurs.
- Cheminées, bouches de ventilation, etc....

Les saillies : Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC. Aux étages les saillies d'embellissement (les fers forgés et les ganarias, les balcons...) sont autorisées sur les voies supérieures à 10m sans dépasser 10% de la largeur de la voie avec un maximum de 0,80m de profondeur et ½ de la longueur de la façade. Ces saillies doivent être en harmonie avec le voisinage.

Les clôtures seront obligatoirement végétales. Les soubassements en maçonnerie ne doivent pas dépasser 0,50m à partir de la côté 00 du trottoir.

Article 12. STATIONNEMENT

Pour les îlots destinés à une seule activité principale, toute construction doit être accompagnée par la réalisation de parkings, et ce, en fonction du programme d'animation projeté, à savoir : 3 places de parking pour 100m² de surface couverte.

Pour les îlots destinés aux centres polyvalents, il doit être prévu des parkings ouverts au public dont les surfaces et capacités doivent satisfaire aux besoins de la zone et des activités projetées.

Les aires de stationnement doivent dans tous les cas, comprendre un arbre avec un tronc d'un minimum de 2m de haut créant un maximum d'ombre, et ce, pour chaque 4 places de stationnement.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée par l'aménagement d'espaces verts.

Un minimum de 50% de la superficie de chaque îlot doit être recouvert en espaces verts.

La réalisation des espaces verts comprend :

- L'apport en terre végétale soigneusement choisie en fonction du sol existant et des plantations à réaliser.
- La plantation d'un arbre de haute tige pour chaque 50m² d'espace vert.
- La plantation de couvre sol ou gazon sur un minimum de 30% de la superficie des espaces verts.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (CUF)

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) sera inférieur ou égal à 0,50 pour les îlots destinés à une seule activité principale, et à 0.6 pour les Îlots destinés à des centres polyvalents.

CHAPITRE 11 ZONES TOURISTIQUES : UTh

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone touristique destinée à recevoir de l'hébergement hôtelier et des aires d'animation. Cette zone concerne l'ensemble des îlots délimités par un contour fermé et définis par le symbole (UTh) conformément aux documents graphiques du présent Plan d'Aménagement Urbain.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits toutes les utilisations incompatibles avec le caractère de la zone, et notamment les utilisations suivantes :

- Les locaux à usage industriel ;
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Le camping caravaning ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les constructions destinées à recevoir de l'hébergement hôtelier ainsi que les activités annexes (logement de fonction, loge de gardiennage..) et les locaux d'animation ainsi que les équipements sportifs.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIE

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal existante ou projetée.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les voies de desserte publique ou privée doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 10 mètres et un dispositif de retournement à l'extrémité des impasses.

Pour les nouveaux lotissements la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 12 mètres répartis comme suit 2,50 : mètres de trottoir et 7 mètres de chaussée.

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 6 mètres, elles ne doivent pas servir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au :

- Réseau de distribution d'eau potable
- Collecteur des eaux usées
- Collecteurs des eaux pluviales
- Réseau de distribution électrique
- Réseau de télécommunication
- Réseau de gaz s'il y a lieu
- Les installations à l'intérieur de l'îlot sont à la charge du promoteur.
- Tout réseau, et installations à l'intérieur des parcelles doivent être enterrés et exécutés conformément à la réglementation en vigueur et après obtention de l'accord du service public concerné.

Article 5. SURFACE ET FRONT DES PARCELLES

Les surfaces et les fronts des parcelles sont indiqués sur les plans de lotissements approuvés.

Pour les parcelles ou les constructions existantes, avant l'approbation du présent règlement, la taille de la parcelle et la largeur du front peuvent rester conformes au parcellaires existants, à condition d'assurer leurs constructibilités, les droits des tiers (retrait par rapport aux limites séparatives, vis-à-vis et ensoleillement...), et l'intégration avec le voisinage

Article 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS

Toute construction doit être implantée selon un alignement défini par les services concernés (DPM - DPR) à 10m de voie publique.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES

Les constructions doivent observer un retrait minimum de 10m par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TOT AYANT VOCATION A CET EFFET

Deux constructions non contiguës, implantées sur un même lot, doivent être à une distance l'une par rapport à 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

Le coefficient d'occupation au sol est au maximum de 0,30.

Article 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un R+2 partiel, par rapport au niveau zéro du trottoir. Au-dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes, coupoles, édifices d'ascenseur et autres éléments décoratifs.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR

Toute construction doit être créée en harmonie avec son environnement naturel et architectural. Les thèmes architecturaux doivent s'inspirer de l'architecture tunisienne et particulièrement de l'architecture de la région.

Cette recherche doit s'appliquer aux domaines suivants :

- Implantation des volumes et rapports entre eux ;
- Macro volumétrie, plan masse et silhouette ;
- Volumétrie et géométrie des éléments de la construction ;
- Texture des surfaces ;
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs ;
- Portails et abri poubelles
- Kiosques pergolas
- Enseignes et signalisations (non lumineuses)
- Luminaires extérieurs
- Fontaines, piscine, bassins
- Mobiliers extérieurs
- Revêtements de sols extérieurs
- Cheminées, bouches de ventilation, etc.

Les clôtures seront obligatoirement végétales avec une protection légère ajourée (fer forgé ou similaire) ; les murs en maçonnerie ne doivent pas dépasser 0,50 m. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 m à partir de la côté 00 du trottoir.

Article 12. STATIONNEMENT

Toute construction doit être accompagnée par la réalisation d'aire de stationnement destinée aux automobiles et aux bus, dans la proportion minimum indiquée ci-dessous.

- voitures : une place de parking pour cinq (5) lits, sur la base de 25 mètres carrés par véhicule.
- Il convient de séparer le parking client de celui de service et de l'administration
- Bus : deux (2) places de bus au moins.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit être accompagnée par l'aménagement d'espaces verts.

A l'occasion de la présentation du projet d'architecture, il doit être obligatoirement déposé un projet d'aménagement des espaces verts.

- un minimum de 30% de la superficie de l'îlot doit être recouvert en espaces verts
- la réalisation des espaces verts comprend :
 - L'apport en terre végétal soigneusement étudiée en fonction du sol existant et des plantations à réaliser.
 - Plantation d'un arbre de haute tige pour chaque-50 mètres carrés d'espace vert
 - Plantation de couvre sol ou gazon sur un minimum de 30% de la superficie des espaces verts
 - Création de chemins et placettes pour piétons
 - Réalisation d'un système d'arrosage
 - Les aires de stationnement doivent comprendre un arbre avec un tronc d'un minimum de 2mètres de haut créant un maximum d'ombre, et ceci pour chaque 4 places de stationnement.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) sera inférieur ou égal à 0,8.

CHAPITRE 12

ZONE PORTUAIRE : ZP

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone portuaire de Kelibia comprenant essentiellement le port de pêche avec des quais réservés à la douane, aux services militaires et à la plaisance.

Outre, les dispositions du présent règlement, ces zones restent soumises à celles prévues par les cahiers des charges de l'Office de la Marine Marchande et des Ports (O.M.M.P), l'Agence des Ports et des Installations de Pêche (A.P.I.P). et de la Municipalité de Kelibia.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de ceux destinés à l'administration et à la gestion de la zone portuaire ;
- Les établissements commerciaux et de service sauf pour le port de plaisance en cas de sa reconversion en marina ;
- Les constructions provisoires à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...) à l'exception de ceux nécessaires à d'éventuels chantiers ;
- Les forages et les puits.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux annexes aux établissements d'activités portuaires, de transport, de pêche et de plaisance nécessaire ;
- Au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m² ;
- Au personnel (vestiaire, sanitaires, réfectoires, infirmerie, etc...) ;
- A l'administration (bureau nécessaires au fonctionnement des divers établissements des activités portuaires avec toutes ses composantes) ;
- Les centres de vie permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements implantés dans la zone ;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone portuaire ;
- L'hébergement, le commerce et les services dans le port de plaisance en cas de reconversion en Marina.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIES :

Les accès et les voies dans la zone portuaire doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres avec une chaussée de 12 mètres au minimum.
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.
- Dans le port de plaisance, toutes les voies seront des voies piétonnes.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne doivent rejeter, au réseau public, que des effluents pré épurés :

- Les effluents devront être traités, avant leur rejet, dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatible avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.
- Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires.
- Les systèmes de traitement des effluents devront, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'O.N.A.S. et à l'A.N.P.E.

Article5. SURFACES ET FRONTS DES PARCELLES :

Se conformer aux parcellaires et aux programmes des instances nationales et locales.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des limites des emprises des voies publiques.

Article7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES :

Toute constructions devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Article8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TOT AYANT VOCATION A CET EFFET

Toute construction non contiguë implantée sur une même propriété doit être édifiée à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

Article9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,40.

Article10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 8 mètres.

Article11. ASPECT EXTERIEUR :

Etant donnée que la zone portuaire de Kelibia est située à proximité immédiate du centre ville, il est recommandé de traiter avec le plus grand soin, l'aspect extérieur de toutes les constructions dans cette zone, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux utilisées, le choix des couleurs et les mobiliers urbains.

Les règles qui suivent sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parkings, etc... seront utilisées, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- Les bâtiments seront de couleur blanche et des boiseries de couleur bleue. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour l'autorisation de bâtir.
- Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal.

- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tous produits industriels ou autre déchets devront être régulièrement évacués.

Nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, ces aires de stockage seront localisées selon les dispositifs suivants :

- Le permissionnaire devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant un écran visuel (plantation, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le permissionnaire devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant un écran visuel (plantation, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains.
- Le permissionnaire devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
- L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Article 12. STATIONNEMENT :

Les occupants devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvre -et opération de manutention et conformément aux études globales portant sur l'ensemble de la zone portuaire.

Dans tous les cas de figure, il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au maximum.

Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres constitués des parties non construites et devant être égale ou moins à :

- 50 % de la superficie affectée aux ports de commerce et de pêche, et comprendront :
 - Les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot ;
 - Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules ;
 - Les espaces plantés et gazonnés.

Ces espaces doivent être traités avec le plus grand soin en y intégrant des points verts agrémentés de palmiers et d'autres arbres de hautes tiges pouvant s'acclimater avec l'environnement marin.

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est égal à 0,40

CHAPITRE 13 ZONES MILITAIRES : ZM

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones réservées aux bâtiments et installations militaires dans les environs desquels, dans un rayon de 150mètres, toute autorisation de construire et de lotir est préalablement soumise à l'avis du Ministre de la défense nationale conformément aux dispositions de l'article 69 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.



CHAPITRE 14

ZONES VERTES AMENAGEES : UVa et UVe

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles se différencient selon les affectations particulières suivantes :

ZONES D'ESPACES VERTS PUBLICS - UVA : Elles seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriés pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire du plan d'aménagement de la Commune.

CIMETIERES - UVE : Ils doivent être aménagés en espaces verts. Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES :

Sont interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics et leur fonctionnement.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Sont autorisés les dépendances vouées au gardiennage à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement. Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la complantassions des terrains nus ainsi que la restauration et l'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extension au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIESNEANT.

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....NEANT.

Article5. SURFACE ET FRONT DES PARCELLES :

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement après avis des services municipaux ou départementaux concernés.

La conception des projets doit 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.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS :

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 10 mètres.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE :

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

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

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

Article 9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,01.

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres. Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR :

Les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 mètre.
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,50 mètres.
- Des murs pleins d'au plus 1,90 m de hauteur pourront être autorisés dans le cas des cimetières.

Article 12. STATIONNEMENT :

Le stationnement lié à ces espaces sera assuré sur les voies publiques riveraines.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

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

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE :

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

CHAPITRE 15

ZONES VERTES EQUIPEES : UVb

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des espaces libres urbains aménagés en verdure et susceptible de recevoir des équipements de loisirs et de jeux pour enfants, dont les constructions seront en structures légères et démontables. Chaque zone fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES :

Sont interdits toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des ces zones en espaces publics.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Sont autorisés les dépendances vouées au gardiennage à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article3. ACCES ET VOIRIES

La zone doit avoir un ou plusieurs accès sur les voies publiques.

Les raccordements aux voies publics doivent être soumis à l'avis des services techniques concernés

Article4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les aménagements et les constructions ne doivent en aucun cas gêner l'écoulement normal des eaux pluviales.

Article5. SURFACE ET FRONT DES PARCELLES :

Les zones doivent faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble susceptible de dégager le cas échéant des parcelles et de définir le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés. Ces projets doivent être approuvés par les services municipaux et départementaux compétents.

Article6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES D'OUVRAGES PUBLICS :

Toutes constructions doivent observer un retrait de 10m minimum par rapport aux voies publiques. Le retrait doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructure même légers

Les aménagements en surface sont admis. Toutefois, il est autorisé d'implanter des locaux pour gardien à la limite de la voie publique, la superficie d'un local ne doit pas dépasser 12 m2.

Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE :

La distance séparant la construction de la limite de la parcelle devra être supérieure ou égale à 10 m.

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

Les distances séparant les constructions non contiguës situées sur une même parcelle doivent être au moins égale à 10 mètres.

Article 9. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Le coefficient d'occupation du sol est égale à 0,03

Article 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres soit un rez-de-chaussée uniquement.

Toutefois la hauteur supérieure à 4 mètres pourrait être autorisée à condition de ne pas porter préjudice à l'esthétique urbaine et sous réserve de l'accord des services concernés, et ce, uniquement pour certains ouvrages publics, bâtiments, que nécessitent une hauteur plus importante telle que piscine ouverte.

Article 11. ASPECT EXTERIEUR :

Les clôtures de l'ensemble de la zone à limite de la voie publique sera matérialisée d'un mur bahut d'au plus 0,4 m de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillage doubles de hais vives

La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,80 mètre.

A l'intérieur de la zone du projet, les clôtures de toute nature sont interdites

Article 12. STATIONNEMENT :

Sur l'ensemble de la zone verte équipée doivent être réservés les aires de stationnements de véhicule qui correspondent aux besoins propre et aux besoins généraux par l'usage des différents espaces de la zone (aire de jeu, terrains de sport, cafeteria et restaurants, espace vert aménagés...)

Toutes les deux places de parking soit tous les 5 mètres un arbre tige doit être planté pour former un mail. On appelle arbre tige, un arbre dont le tronc est droit et dont les ramifications ne commencent pas à moins de 2,2 mètre du sol.

Dans tous les cas, un liseré de 2 mètre d'espace vert doit être prévu sur le périmètre de l'aire de stationnement.

Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces laissés libres seront aménagés en espaces verts d'agrément et de détente

Les surfaces des allées et les terrasses ne devront en aucun cas dépasser 25% de la surface totale de la zone.

La surface des espaces verts et plantés doivent représenter au moins 70% de la surface totale de la zone

Les arbres tiges seront plantés à raison d'au moins 1 arbre par 100 m²

Article 14. COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE :

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

CHAPITRE 16

ZONES ARCHEOLOGIQUES : Za

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones archéologiques qui revêtent un intérêt national. Elles sont délimitées par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine et régies par les dispositions du 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.



CHAPITRE 17

ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UPa1

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel à dominance isolé pouvant contenir des logements jumelé, où toute opération de lotissement, de morcellement, de nouvelle construction, de transformation ou d'extension des constructions existantes est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tous les types de dépôts, tel que, de ferraille, de matériaux de constructions et toute autre forme de dépôts nuisible à la santé publique, à l'hygiène, et portant atteinte à l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions.
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant
- Surface habitable au sous sol.
- Station de services

Sont également interdits :

- tous les travaux susceptibles de défigurer l'aspect extérieur des abords des sites archéologiques.
- les fouilles entreprises par les particuliers à l'intérieur des zones soumises à des servitudes archéologiques pour les terrains comportant des vestiges archéologiques.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12 m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10 m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 100 mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que l'isolé et le jumelé à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...), et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Toute construction ou édification située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être soumise pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.
- Les opérations d'ensemble de type semi collectif et collectif (voir article 1 alinéa 6 des dispositions communes applicables à toutes les zones)

Les travaux de construction, lorsqu'ils sont autorisés, devraient être précédés par des sondages supervisés par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'Article 14 : se conformer aux articles correspondants du chapitre 2

CHAPITRE 18

ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE CONTINUE : UPa3

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel à dominance en bande continue pouvant contenir des logements jumelés, où toute opération de lotissement, de morcellement, de nouvelle construction, de transformation ou d'extension des constructions existantes est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.

SECTION I : UTILISATION DU SOL.

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tous les types de dépôts, tel que, ferraille, de matériaux de constructions et toute autre forme de dépôts nuisible à la santé publique, à l'hygiène, et portant atteinte à l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant.
- Les masses en bande continue dépassant 60mètres.
- Surface habitable au sous sol.

Sont également interdits :

- tous les travaux susceptibles de défigurer l'aspect extérieur des abords des sites archéologiques.
- les fouilles entreprises par les particuliers à l'intérieur des zones soumises à des servitudes archéologiques pour les terrains comportant des vestiges archéologiques.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 100mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que le jumelé et la bande continue à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Toute construction ou édification située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être soumise pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.
- Les opérations d'ensemble d'habitation de type semi collectif et collectif (voir article 1 alinéa 6 des dispositions communes applicables à toutes les zones).
Les travaux de construction, lorsqu'ils sont autorisés, devraient être précédés par des sondages supervisés par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'Article 14 : se conformer aux articles correspondants du chapitre 3.

CHAPITRE 19

ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE : UPa4

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles comprenant essentiellement des logements du type individuel groupé pouvant contenir des logements individuels en bande continue, **où toute opération de lotissement, de morcellement, de nouvelle construction, de transformation ou d'extension des constructions existantes est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.**

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tout type de dépôt, tel que ferraille, de matériaux de constructions etc... et tout autre forme de stockage...
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant.
- Les masses en bande continue et groupé dépassant 60 mètres.
- Surface habitable au sous sol.

Sont également interdits :

- tous les travaux susceptibles de défigurer l'aspect extérieur des abords des sites archéologiques.
- les fouilles entreprises par les particuliers à l'intérieur des zones soumises à des servitudes archéologiques pour les terrains comportant des vestiges archéologiques.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12 m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10 m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 50 mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que la bande continue et le groupé à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Les opérations d'ensemble d'habitation de type semi collectif, collectif et groupé (voir article 1 alinéa 6 des dispositions communes applicables à toutes les zones).
- Toutes constructions ou édifications situées aux abords immédiats d'une zone de servitude, devront être soumises pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les travaux de construction, lorsqu'ils sont autorisés, devraient être précédés par des sondages supervisés par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'Article 14 : se conformer aux articles correspondants du chapitre 4

CHAPITRE 20

ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE D'HABITAT INDIVIDUEL BALNEAIRE ISOLE : UTPu

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones résidentielles d'habitat individuel balnéaire (R+1) à dominance isolé pouvant contenir des logements jumelé, où toute opération de lotissement, de morcellement, de nouvelle construction, de transformation ou d'extension des constructions existantes est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- Les établissements classés et non classés et leurs extensions ;
- Tous les types de dépôts, tel que, ferraille, de matériaux de constructions et toute autre forme de dépôts nuisible à la santé publique, à l'hygiène, et portant atteinte à l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions du règlement applicable à la présente zone;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Tout commerce sur des voies inférieures à 10 m; sauf pour l'existant
- Surface habitable au sous sol.

Sont également interdits :

- tous les travaux susceptibles de défigurer l'aspect extérieur des abords des sites archéologiques.
- les fouilles entreprises par les particuliers à l'intérieur des zones soumises à des servitudes archéologiques pour les terrains comportant des vestiges archéologiques.

Article2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les commerces et les services de première nécessité au RDC dont la superficie ne dépasse pas 50 m², à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 12 m pour le tissu projeté, et 25 m² sur des voies supérieures ou égales à 10 m pour le tissu existant, à condition de respecter une distance minimale de 50 mètres entre le même type d'activité, et après inventaire des nuisances.
- L'extension des constructions existantes autres que l'isolé et le jumelé à condition de respecter les droits des tiers (vis-à-vis, retrait et ensoleillement...) et l'intégration avec le voisinage.
- Les équipements collectifs (crèches, jardins d'enfants etc. ...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et les droits des tiers.
- Toute construction ou édification située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être soumise pour avis aux autorités concernées préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les travaux de construction, lorsqu'ils sont autorisés, devraient être précédés par des sondages supervisés par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'Article 14 : se conformer aux articles correspondants du chapitre 5

CHAPITRE 21

ZONES ARCHEOLOGIQUES SOUS CONTROLE TOURISTIQUES : UTP_h

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone touristique destinée à recevoir de l'hébergement hôtelier et des aires d'animation. Cette zone concerne l'ensemble des îlots délimités par un contour fermé et définis par le symbole (UTPh) conformément aux documents graphiques du présent Plan d'Aménagement Urbain, **où toute opération de lotissement, de morcellement, de nouvelle construction, de transformation ou d'extension des constructions existantes est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.**

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits toutes les utilisations incompatibles avec le caractère de la zone, et notamment les utilisations suivantes :

- Les locaux à usage industriel ;
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur,...) ;
- L'ouverture de carrière ;
- Le camping caravanning ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.

Sont également interdits :

- tous les travaux susceptibles de défigurer l'aspect extérieur des abords des sites archéologiques.
- les fouilles entreprises par les particuliers à l'intérieur des zones soumises à des servitudes archéologiques pour les terrains comportant des vestiges archéologiques.

Article 2. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les constructions destinées à recevoir de l'hébergement hôtelier ainsi que les activités annexes (logement de fonction, loge de gardiennage..) et les locaux d'animation ainsi que les équipements sportifs.

Les travaux de construction, lorsqu'ils sont autorisés, devraient être précédés par des sondages supervisés par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'Article 14 : se conformer aux articles correspondants du chapitre 11.

CHAPITRE 22

ZONE ARCHEOLOGUES SOUS CONTROLE PORTUAIRE : ZPp

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone portuaire de Kelibia comprenant essentiellement le port de pêche avec des quais réservés à la douane, aux services militaires et à la plaisance.

Outre, les dispositions du présent règlement, ces zones restent soumises à celles prévues par les cahiers des charges de l'Office de la Marine Marchande et des Ports (O.M.M.P), l'Agence des Ports et des Installations de Pêche (A.P.I.P). et de la Municipalité de Kelibia.

Toute opération de lotissement, de morcellement, de nouvelle construction, de transformation ou d'extension des constructions existantes est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 15. TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de ceux destinés à l'administration et à la gestion de la zone portuaire ;
- Les établissements commerciaux et de service sauf pour le port de plaisance en cas de sa reconversion en marina ;
- Les constructions provisoires à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...) à l'exception de ceux nécessaires à d'éventuels chantiers ;
- Les forages et les puits.

Sont également interdits :

- tous les travaux susceptibles de défigurer l'aspect extérieur des abords des sites archéologiques.
- les fouilles entreprises par les particuliers à l'intérieur des zones soumises à des servitudes archéologiques pour les terrains comportant des vestiges archéologiques.

Article 16. TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux annexes aux établissements d'activités portuaires, de transport, de pêche et de plaisance nécessaire ;
- Au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m² ;
- Au personnel (vestiaire, sanitaires, réfectoires, infirmerie, etc...) ;
- A l'administration (bureau nécessaires au fonctionnement des divers établissements des activités portuaires avec toutes ses composantes) ;
- Les centres de vie permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements implantés dans la zone ;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone portuaire ;
- L'hébergement, le commerce et les services dans le port de plaisance en cas de reconversion en Marina.

Les travaux de construction, lorsqu'ils sont autorisés, devraient être précédés par des sondages supervisés par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

SECTION II : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

De l'article 3 à l'Article 14 : se conformer aux articles correspondants du chapitre 12.

CHAPITRE 23

ZONE ARCHEOLOGIQUE SOUS CONTROLE MILITAIRE : ZPM

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones réservées aux bâtiments et installations militaires dans les environs desquels, dans un rayon de 150mètres, toute autorisation de construire et de lotir est préalablement soumise à l'avis du Ministre de la défense nationale conformément aux dispositions de l'article 69 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Toute opération de lotissement, de morcellement, de nouvelle construction, de transformation ou d'extension des constructions existantes est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine.

Sont également interdits :

- tous les travaux susceptibles de défigurer l'aspect extérieur des abords des sites archéologiques.
- les fouilles entreprises par les particuliers à l'intérieur des zones soumises à des servitudes archéologiques pour les terrains comportant des vestiges archéologiques.

Les travaux de construction, lorsqu'ils sont autorisés, devraient être précédés par des sondages supervisés par les services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

CHAPITRE 24

ZONES AGRICOLES : NAa

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones à vocation agricole non destinées à l'urbanisation qui restent soumises à la législation et la réglementation régissant les terres agricoles dont notamment :

- La loi n° 83 – 87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles telle que modifiée et complétée par la loi n° 90 – 45 du 23 avril 1990 et la loi n° 96 – 104 du 25 novembre 1996 et complétée par la loi n° : 2007 – 69 du 27 décembre 2007 relative à l'initiative économique;
- Le code forestier tel qu'il a été refondu par la loi n° 88 - 20 du 13 avril 1988 et les textes subséquents qui l'ont modifié et complété et notamment la loi n° 2005 - 13 du 26 janvier 2005 ;
- Le décret n° 99 – 2253 du 11 octobre 1999, portant approbation du règlement général d'urbanisme tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 2002 – 2683 du 14 octobre 2002 ;
- L'arrêté des ministres de l'agriculture et de l'équipement et de l'habitat du 31 octobre 1995, fixant les superficies minimales des exploitations agricoles et celles maximales des constructions pouvant y être édifiées.

ANNEXES :

- 1) LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES ;
- 2) EMPRISES DES ROUTES CLASSEES SITUEES DANS LA COMMUNE DE KELIBIA ;
- 3) LISTE DES SERVITUDES ;
- 4) DETERMINATION DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS ;
- 5) NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES ;
- 6) LES PLANS DES RESEAUX.

ANNEXES 1 : 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 la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n° 2005-71 du 4 Août 2005 ;
- le code de 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 2 décembre 2001 ;
- 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°95-73 du 24/07/1995, relative au domaine public maritime tel qu'elle a été modifiée par la loi n° 2005-33 du 04/04/2005.
- la loi n°86-17 du 07/03/1986, portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat.
- Loi n°83-87 du 11 Novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 96-104 du 25 Novembre 1996 et complétée par la loi n°2007-69 du 27 décembre 2007 relative à l'initiative économique.
- 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.
- 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, et notamment la loi n°87-35 du 06 Juillet 1987.
- Le code du travail promulgué par la loi n°66-27 du 30 Avril 1966 telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents, et notamment la loi n° 2006-18 du 2 Mai 2006.
- Vu le décret n° 2007-906 du 10 avril 2007 portant réduction des distances de servitude du domaine public maritime de Hammamet, Nabeul, Dar Chaabane El Fehri, Béni Khiair, El Maamoura, Tazarka, Korba, Menzel Hor, Menzel Temime, Kélibia, Hammam El Ghezze, Kérkouène-Dar Allouche, El Haouria et Sidi Daoud, gouvernorat de Nabeul.



ANNEXES 2 : EMPRISES ET ALIGNEMENTS DES ROUTES CLASSEES SITUEES DANS LA COMMUNE DE KELIBIA

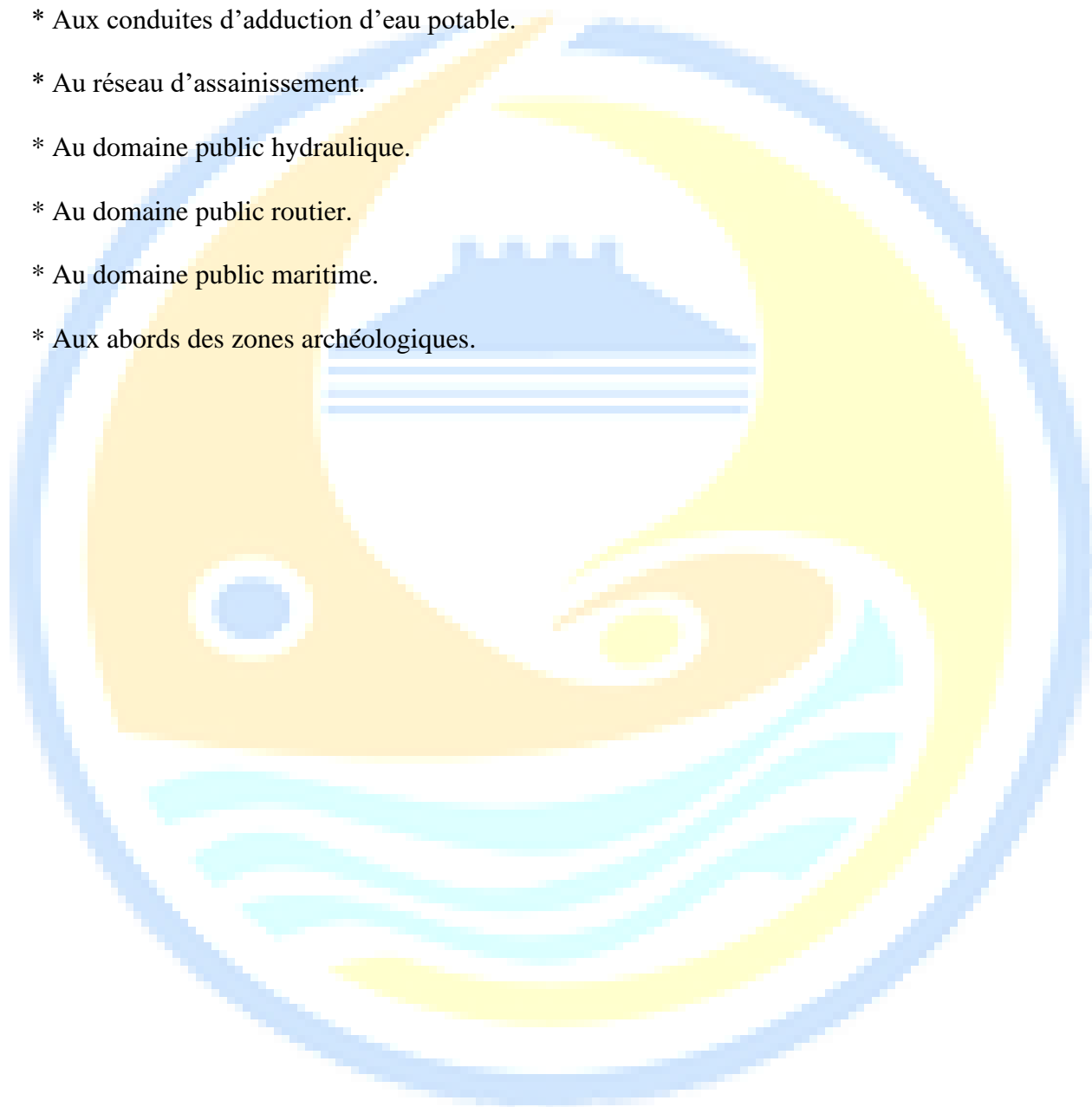
Les voies classées situées dans la Commune de Kelibia se limitent aux tronçons des routes régionales RR27, RR43 et RR45 et des routes locales RL 604 et RL 607 Dont l'emprise et l'Alignement de chacune de ces routes sont définis comme suit :

<i>Désignation</i>	<i>Emprise et Alignement en mètre</i>
La route régionale RR 27	<p>Du PK (80+600) au PK (80+950) : Emprise 30m (soit 15m de l'axe). Alignement 40m (soit 20m de l'axe)</p> <p>Du PK (80+950) au PK (84+200) : Emprise et Alignement 25 m (soit 12.5 m de l'axe)</p> <p>Du PK (84+200) au PK (84+400) : Emprise 30m (soit 15m de l'axe). Alignement 40m (soit 20m de l'axe)</p>
La route locale RL 605	<p>Du PK (0+000) au PK (0+700) : Conforme à l'alignement existant avec un minimum de 15 m</p> <p>Du PK (0+700) au PK (0+800) : Conforme à la place existante</p> <p>Du PK (0+800) au PK (3+350) : Emprise et Alignement 20 m (soit 10 m de l'axe)</p>
La route de ceinture « Kelpien – kelibia la blanche »	<p>Du PK (2+850) au PK (5+350) : Emprise 50m (soit 25m de l'axe). Alignement 60m (soit 30m de l'axe)</p> <p>Du PK (5+350) au PK (5+600) : Emprise conforme à l'existant 30m (soit 15m de l'axe). Alignement 40m (soit 20m de l'axe)</p> <p>Du PK (5+600) au PK (8+400) : Emprise 50m (soit 25m de l'axe). Alignement 60m (soit 30m de l'axe)</p>

ANNEXES 3 : LISTE DES SERVITUDES USUELLES

Les servitudes usuelles dans la Commune de Kelibia sont celles relatives :

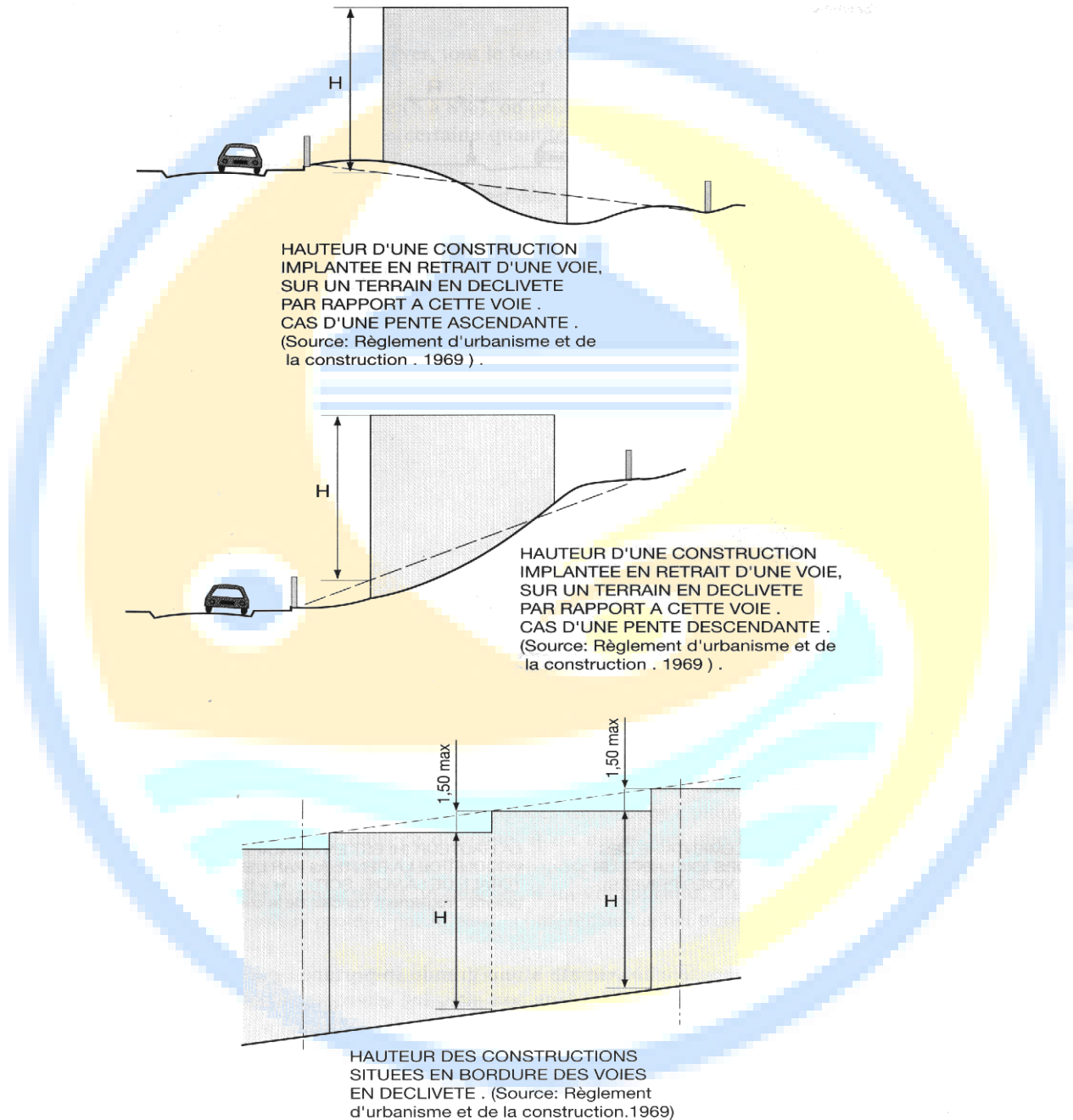
- * Au réseau électrique de moyenne tension.
- * Aux conduites d'adduction d'eau potable.
- * Au réseau d'assainissement.
- * Au domaine public hydraulique.
- * Au domaine public routier.
- * Au domaine public maritime.
- * Aux abords des zones archéologiques.



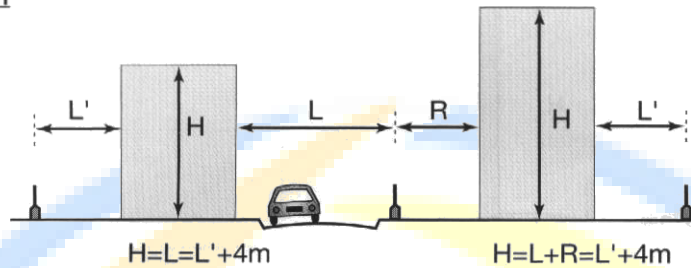
ANNEXE 4 : DETERMINATION DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

GUIDE PRATIQUE DES PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN

FICHE N° 3 B - Pièces constitutives : règlement d'urbanisme

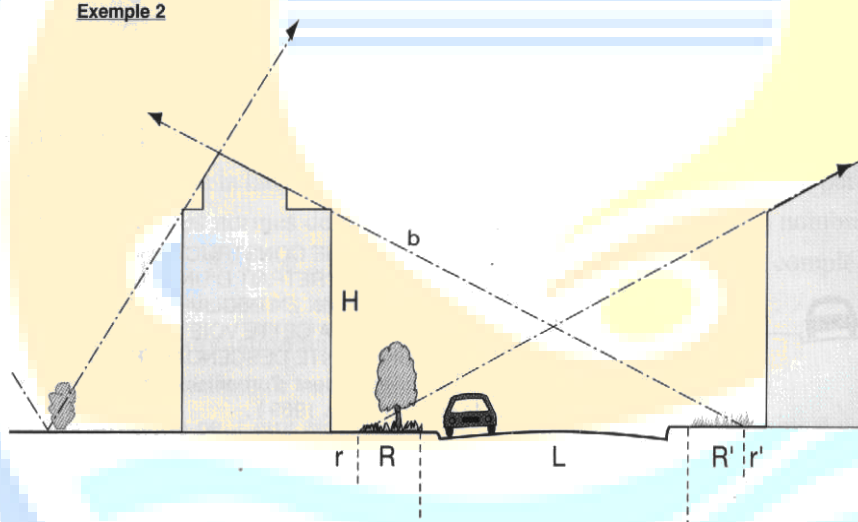


Exemple 1



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DE LA LARGEUR DE LA VOIE, DU RETRAIT SUR L'ALIGNEMENT, DE LA DISTANCE AUX LIMITES SEPARATIVES .
(Source: Règlement d'urbanisme et de la construction . 1969) .

Exemple 2



H : HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION A UN POINT DONNE .

R;R' : MARGE DE RECULEMENT .

r ; r' : RETRAITS SUPPLEMENTAIRES OBSERVES DANS LA CONSTRUCTION EN ELEVATION .

L : LARGEUR REGLEMENTAIRE DES VOIES PUBLIQUES (OU LARGEUR EFFECTIVE DES VOIES PRIVEES).

LA HAUTEUR (H) EST EN PRINCIPE EGALE AU PRODUIT DE LA PENTE (b) PAR L'EMPRISE TOTALE DE LA VOIE .SOIT : $H = b (L+R+R'+r')$
(source : règlement français de la construction)

la hauteur maximale a une grande importance par rapport à l'aspect général de la ville dans son site, les ouvrages admis en dépassement seront fort limités.

La règle de hauteur doit être modulée pour tenir compte des contraintes dues à la topographie ou pour favoriser certaines morphologies urbaines. Lorsque la pente sera très élevée, il sera nécessaire de définir des règles spéciales, notamment :

ANNEXES 5 : NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES

Branches d'activités	Ets industriels	Catégories		
		1	2	3
Industries métallurgiques, mécaniques et électroniques	-Electricité	X	X	X
	-Electromécanique ;		X	X
	- Trans. métaux	X	X	
	-Garage			X
	-Electronique			X
	-Electroménager			X
	-construction navale			X
	-Chaudière			X
	Quincaillerie			x
	Industries Agro-alimentaires	Huileries	X	X
Abattoirs			X	
Tabacs			X	
Conservations			X	
Laitiers				
Charcuterie Industrielle				
Brasserie				
Sucrierie			X	X
Torréfaction café			X	
Trans. alcools			X	
Corps gras			X	
Coton			X	
Minoterie				X
Confiserie -Chocolaterie			X	
Séchage de piments		X		
Industries textiles	Tissage		X	X
	Chiffons		X	X
	Confection-habillement		X	
	Filature	X		
	Bonneterie			
Industries de Matériaux de construction céramique et verre	Briqueterie			X
	Produits céramiques		X	x
	Matériaux de construction		X	
	Cimenterie	X	X	
	Chaux		x	
	Produits réfractaires			
Industries Chimiques	Engrais et pesticides	X	X	
	Gaz industriels	X	X	
	Colorants		X	
	Encres		X	
	Caoutchouc		X	
	Poudrerie	X	X	
	Cellulose	X	X	
	Détergents		X	
	Hydrocarbures	X	X	
	Peintures		X	
	Nitrocellulose	X	X	
	Pharmacie		X	

Industries diverses	Menuiserie bois métal		X	X
	Laverie			X
	Teinture		X	X
	Gravures imprimeries			X
	Liège			X
	Traitement ouate			X
	Chaussures cuirs		X	X
	Papiers cartons		X	X
	Emaillage			X
	Plastique	X	X	X
Dépôts	Liquides inflammables	X		
	Matières inertes		X	X

