

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA VILLE DE MAHDIA

3^{ème} sous phase de la 2^{ème} phase :
Dossier pour affichage public

REGLEMENT D'URBANISME



-Juin 2026-



prestations
intellectuelles



REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA VILLE DE MAHDIA

REGLEMENT D'URBANISME

ELABORATION	BUREAU D'ETUDES ARCHIPLAN Avenue Farhat Hached - Centre Inès -3 ^{ème} étage, B4- Hammam Lif 2050 Tél/Fax : 71 29 46 93***Email : archiplantunisie@gmail.com / archiplanificationtunisie@gmail.com		
COORDINATION	- MUNICIPALITE DE MAHDIA - DIRECTION DE L'URBANISME - DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT DE MAHDIA		

APPROBATION	1^{ère} REVISION	2^{ème} REVISION	3^{ème} REVISION (PARTIELLE)
Décret N° 76 - 338 du 07/04/1976	Décret N° 86 - 58 du 08/01/1986	Arrêté du Gouverneur N° 2003-01 du 05/02/2003	Décret N° 2009 - 2859 du 28/09/2009

4^{ème} REVISION	Arrêté N° :-..... Du/...../.....	DATE DE PARUTION DE L'ARRETE D'APPROBATION AU JOURNAL OFFICIEL DES COLLECTIVITES LOCALES/...../.....
	Dossier définitif de la 2 ^{ème} phase	AFFICHAGE PUBLIC Du .../...../..... Au .../...../.....

**MONSIEUR LE SECRETAIRE GENERAL CHARGE DE LA GESTION
DES AFFAIRES MUNICIPALES DE MAHDIA**

APPROBATION PAR MONSIEUR LE GOUVERNEUR DE MAHDIA

SOMMAIRE

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	8
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE	34
CHAPITRE PREMIER – LA ZONE DU NOYAU ANCIEN (MEDINA DE MAHDIA): UAn	34
CHAPITRE II – LES ZONES D’HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1	41
CHAPITRE III – LES ZONES D’HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE CONTINUE : UAa3.....	45
CHAPITRE IV – LES ZONES D’HABITAT INDIVIDUEL DE TYPE GROUPE : UAa4.....	50
CHAPITRE V – ZONES D’HABITAT MIXTE: UAm1 et UAm2	55
CHAPITRE VI – LES ZONES POLYFONCTIONNELLES : UBa1 , UBa2 et UBa3	60
CHAPITRE VII – LES ZONES D’ACTIVITES ECONOMIQUES MIXTES : UIm	66
CHAPITRE VIII – LES ZONES D’ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES :UIb et UIb-In ...	73
CHAPITRE IX – LES ZONES TOURISTIQUES HÔTELIERES: UTh	82
CHAPITRE X – LES ZONES TOURISTIQUES PARA HOTELIERES :UTs.....	87
CHAPITRE XI – LES ZONES TOURISTIQUES D’ANIMATION : UTa1 et UTa2.....	91
CHAPITRE XII – LES ZONES TOURISTIQUES RESIDENTIELLES : UTu.....	95
CHAPITRE XIII – LES PARKINGS A ETAGE : P.e.....	99
CHAPITRE XIV – LES EQUIPEMENTS PUBLICS :E.....	101
CHAPITRE XV – LA ZONE A REGLEMENTATIONS PARTICULIERES	
DE SEBKHA DE BEN GHAYADHA :UPa.....	104
CHAPITRE XVI – LES ZONES VERTES AMENAGEES : UVa et UVa-In	105
CHAPITRE XVII – LES ZONES VERTES EQUIPEES : UVb et UVb-In	108
CHAPITRE XVIII – LA ZONE DE PARC URBAIN :PU.....	111
CHAPITRE XIX– LES ZONES DE CIMETIERES : UVe	115
CHAPITRE XX – LA ZONE DU PORT DE PÊCHE DE MAHDIA : ZP.....	116
CHAPITRE XXI– LES ZONES ARCHEOLOGIQUES ET HISTORIQUES : ZA.....	119
CHAPITRE XXII – LES ZONES DE SERVITUDES : NAs	120
A N N E X E S	121

REGLEMENT D'URBANISME

En conformité avec 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 qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 Décembre 2003, la loi n° 2005 – 71 du 04 Août 2005, la loi n° 2009-9 du 16 Février 2009 et la loi n° 2009–29 du 9 Juin 2009 ainsi que le décret gouvernemental n°2020-926 du 25 Novembre 2020 relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation.

Et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 3/10/1995 tel qu'il a été modifié et complété par l'arrêté du Ministre de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire du 19/02/2018, portant définition des pièces constitutives du Plan d'Aménagement Urbain, le Plan d'Aménagement Urbain de la Ville de **MAHDIA** est constitué des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation ;
- Un règlement d'urbanisme y compris des annexes cartographiques ;
- Des documents graphiques établis à l'échelle 1/5000.

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

- **TITRE PREMIER** : DISPOSITIONS GENERALES ;
- **TITRE II** : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ;
- **TITRE III** : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE.

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement d'urbanisme s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement Urbain de la ville de Mahdia, tel que délimité dans les documents graphiques ci-joints au présent règlement conformément à l'arrêté du Monsieur le secrétaire général chargé de la gestion des affaires municipales de Mahdia n°2024-03 en date du 21 Janvier 2024 et portant délimitation des zones requérant la révision du Plan d'Aménagement Urbain de la ville de Mahdia.

1. LES LOTISSEMENTS ANTERIEURS AU PRESENT REGLEMENT :

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

Dans tous les autres cas, les lotissements approuvés et antérieurs au présent règlement du Plan d'Aménagement Urbain de la ville de Mahdia, demeurent valables, 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 et la loi n° 2009-29 du 09 Juin 2009.

Les nouveaux lotissements devront se conformer en tous points aux dispositions du présent règlement. La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer les autorisations préalables pour tout acte de création de nouvelle construction ou modification des constructions existantes en vue de rénovation, de réaménagement, de reconstruction, d'extension ou de transformation d'usage conformément aux dispositions du présent règlement d'urbanisme.

2. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Toute en respectant la loi n°2024-33 du 28 Juin 2024, relative aux bâtiments menaçant ruine, toute opération de reconstruction, de modification des constructions existantes en vue de rénovation, de réaménagement ne peut être autorisée que conformément aux dispositions du présent règlement, et sous condition de prendre les dispositions nécessaires pour préserver les bâtiments mitoyens (notamment renforcement et étayement) ainsi que la sécurité des riverains, des passants et de l'espace public suivant un rapport d'expertise approuvé établi par un ingénieur conseil ou bureau d'études et approuvé, dans le cas échéant, par un bureau de contrôle agréé.

3. LES ZONES SITUEES AUX ABORDS DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE :

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

4. LES ZONES SITUEES AUX ABORDS DU DOMAINE PUBLIC ROUTIER :

Toute demande de construction ou de modification d'une construction existante à proximité du domaine public routier est soumise à un arrêté d'alignement délivré par les services compétents concernés du ministère de l'équipement et de l'habitat, et ce conformément aux dispositions de la loi n°17-86 du 07 Mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat et telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-20 du 12 Avril 2017.

5. LE DOMAINE PUBLIC MARITIME :

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

- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°2003-78 du 29 Décembre 2003 et par la loi n°2005-71 du 04 Août 2005 et par la loi n° 2009-9 du 16 Février 2009 et par la loi n° 2009-29 du 9 Juin 2009 et notamment ses articles 25, 25(bis) et (25 ter) ;
- La loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995 , portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- La loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 2005-33 du 04 Avril 2005 ;
- Le décret n° 2000-167 du 24 Janvier 2000 fixant les procédures et modalités de régularisation et d'apurement des situations foncières des constructions, ouvrages et implantations établis d'une façon illégale sur le domaine public maritime ou sur des parties de ce domaine à la date de publication de la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral.

6. LE DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE :

Le présent règlement d'urbanisme régit l'occupation et l'utilisation du sol au sein des espaces relevant du domaine public portuaire, dans le respect de leur vocation prioritairement dédiée aux activités portuaires, logistiques et maritimes. Il s'applique à l'ensemble des emprises terrestres, plans d'eau, ouvrages et équipements compris dans ce périmètre domaine public portuaire, tel que défini par le décret N°95-2380 du 17 Novembre 1995.

Le domaine public portuaire et les zones limitrophes sont soumises, outre les dispositions du présent règlement aux dispositions prévues par les cahiers des charges établis par l'office de la Marine Marchande et des ports (O. M. M. P), l'Agence des Ports et Installations de pêche (A.I.P.).

7. LES ZONES GREVEES DE SERVITUDES RELATIVE AU DOMAINE PUBLIC HYDRAULIQUE :

Les zones limitrophes au domaine public hydraulique (cours d'eaux ou Sebkha ...) sont soumises, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions des textes spécifiques régissant le Domaine Publique Hydraulique et notamment :

- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°2003-78 Décembre 2003 et par la loi n°2005-71 du 04 Août 2005 et par la loi n°2009-9 du 16 Février 2009 et par la loi n°2009 – 29 du 9 Juin 2009 et notamment ses articles 25,25 (bis) et (ter).
- Le code des eaux promulgué par la loi n°75- 16 du 31 Mars 1975, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n°2004-24 du 15 Mars 2004.

L'avis préalable des services compétents concernés est obligatoire pour toute opération de nouvelle construction, de transformation ou d'extension d'une construction du tissu existant ou issue d'un lotissement déjà approuvé touchée par une zone de servitude relative au domaine public hydraulique ou limitrophe à un cours d'eau ou Sebkha.

8. LES ZONES GREVEES DE SERVITUDES RELATIVES AU DOMAINE MILITAIRE :

Le périmètre requérant la révision du plan d'aménagement urbain de la ville de Mahdia est marqué par la présence d'un bâtiment militaire (Tour de contrôle) où toute opération d'aménagement construction ou édification de quelque nature qu'elle soit, située aux abords immédiats et dans un rayon de 150 mètres, 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.

9. LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Les monuments historiques et les sites archéologiques sont soumis aux dispositions du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels, promulgué par la loi 94-35 du 24 Février 1994, et les textes qui l'ont modifiés et complétés.

10. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX ZONES ET BATIMENTS A USAGE TOURISTIQUE

Toute demande de permis de bâtir portant sur des travaux de construction, d'extension, de restauration, de réhabilitation ou de démolition totale ou partielle, ainsi que tout projet de morcellement, de partage ou de lotissement concernant un bien à usage touristique existant ou projeté, doit être obligatoirement accompagnée des avis préalables de l'agence foncière touristique (AFT) et de l'Office National du tourisme Tunisien (ONTT)

Les avis de l'AFT et de l'ONTT constituent des pièces obligatoires du dossier soumis à l'instruction. En absence de ces avis, le dossier est considéré comme incomplet et ne peut être examiné par les services compétents.

Les dossiers dûment complétés et accompagnés des avis des organismes précités sont déposés auprès de la municipalité pour examen par les services et commissions compétents conformément aux disposition législatives et la réglementation en vigueur.

11. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX DISPOSITIFS D'ECONOMIES D'ENERGIE

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, toute opération de lotissement, de construction ou de réhabilitation peut permettre :

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction **permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (GES).**
- L'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction ou de la partie de la construction concernée.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

Toutefois, toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de modification ou de construction doit être conçue et planifiée pour assurer la bonne intégration architecturale du projet et la cohérence des spécificités architecturales des bâtiments existants et le milieu environnant.

12. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE, TRANSITION ECOLOGIQUE ET RESILIENCE URBAINE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie nationale de transition énergétique et des objectifs de développement durable, toute opération d'aménagement, de lotissement ou de construction doit intégrer dans la mesure du possible les principes de performance énergétique d'adaptation aux changements climatiques et de promotion des énergies renouvelables.

À cet effet :

- Les nouvelles constructions sont encouragées à intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment l'énergie solaire photovoltaïque et thermique ;
 - L'implantation des bâtiments et l'organisation des espaces bâtis doivent favoriser l'optimisation de l'éclairage naturel et de la ventilation passive et du confort thermique ;
- Les équipements publics ou privés et les espaces extérieurs pourront être dotés de systèmes d'éclairage à haute efficacité énergétique alimentés en priorité par des sources d'énergies renouvelables.
- Les projets d'aménagement doivent prévoir les emprises nécessaires à l'implantation des infrastructures liées à la mobilité durable et aux énergies propres, notamment les bornes de recharge pour véhicules électriques.
- La végétalisation des espaces publics et privés est encouragée afin de limiter les effets des îlots de chaleur urbains, d'améliorer le confort climatique et de renforcer la biodiversité ;
- Les opérations d'aménagement d'importance peuvent être soumises à une évaluation de leur performance énergétique et de leur empreinte carbone.

Les dispositions du présent article visent à promouvoir une urbanisation résiliente, sobre en énergie à faible émission de carbone et conforme aux orientations nationales de protection de l'environnement et de développement durable.

N.B. : les dispositions de ce présent paragraphes sont obligatoires :

- Pour les activités suivantes , telles que définies à l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement , quelle que soit la zone dans laquelle elles sont autorisées :
 - Les opérations d'ensemble ;
 - Les immeubles de Grande Hauteur (IGH) ;
 - Les constructions à usage touristique dans les zones à vocation résidentielles ou polyfonctionnelles ;
 - Les foyers universitaires,
 - Les Centres d'animation, de loisirs, de sports et de cultures ,
 - Les centres commerciaux ;
 - Les parkings à étages ;
 - Les stations de services .
- Pour l'ensemble des zones couvertes par ce présent PAU, à vocation : UAm2, UBa1, UBa2, UBa3, UIm, UIb, UIb-In, UTh, UTs, UTa1 et Uta2, UTu, Pe, UPa , UVa , UVa-In, UVb, UVb-In et PU ainsi que les zones affectés aux équipements publics.

ARTICLE 2- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le plan d'aménagement urbain de la ville de Mahdia est subdivisé en zones relativement homogènes, caractérisées par différentes fonctions et vocations. Ces zones se présentant comme suit :

N°	Les zones	Symbole
1	La zone du noyau ancien (Médina de Mahdia)	UAn
2	Les Zones d'habitat individuel isolé	UAa1
3	Les zones d'habitat individuel en bande continue	UAa3
4	Les zones d'habitat individuel de type groupé	UAa4
5	Les zones d'habitat mixtes	UAm1 et UAm2
6	Les zones polyfonctionnelles	UBa1,UBa2 et UBa3
7	Les zones d'activités économiques mixtes	UIm
8	Les zones d'activités industrielles non polluantes	UIb et UIb-In
9	Les zones touristiques hôtelières	UTh
10	Les zones touristiques para- hôtelières	UTs
11	Les zones touristiques d'animation	Uta1 et Uta2
12	Les zones touristiques résidentielles	UTu
13	Les parkings à étages	Pe
14	Les équipements publics	E
15	La zone à réglementations particulières de SEBKHA DE BEN GHAYADHA	UPa
16	Les zones vertes aménagées	UVa et UVa-In
17	Les zones vertes équipées	UVb et UVb-In
18	La zone du parc urbain	PU
19	Les zones de cimetières	UVe
20	La zone du port de pêche de Mahdia	ZP
21	Les zones archéologique et historiques	ZA
22	Les zones de servitudes	NAs

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

SECTION PREMIERE- UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

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

- Les établissements de 1^{ère} catégorie et leurs extensions ;
- Les établissements de 2^{ème} catégorie et leurs extensions en dehors des zones UIb et UIb-In ;
- Les installations constituées de dépôts de ferraille, de matériaux de construction, de combustibles solides ou toute autre substance nuisibles à l'hygiène ou portant atteinte à l'environnement lorsqu'elles sont situées en dehors des zones UIb et UIb-In et qu'elles ne s'intègrent pas dans un processus industriel ou logistique autorisé ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt d'une surface supérieur ou égale à 100 m² lorsqu'elles sont situées en dehors des zones UIb et UIb-In et qu'elles ne s'intègrent pas dans un processus industriel ou logistique autorisé ;
- La création de nouveaux ateliers de réparation de véhicules ainsi que l'extension des ateliers existants en dehors des zones UIb et UIb-In;
- Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles ;
- Toute les installations destinées à l'élevage d'animaux, quelle qu'en soit la nature;
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet ;
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou les ouvrages abritant des activités polluantes à l'environnement de part et d'autre des axes structurants et ce conformément aux dispositions de l'article 26 du CATU.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Aux monuments historiques classés ou protégés ;
- Au domaine militaire (Tour de contrôle) ;
- Au domaine Public Maritime (DPM) ;
- Au domaine Public Portuaire (DDP) ;
- Au domaine Public Hydraulique (DPH) ;
- Au domaine Public Routier (DPR) : RR82, RR191, RR 96 , la Rl 859 et la Rl 832 ;

- Au domaine Public Ferroviaire (DPF) ;
- Au réseau des lignes électriques de moyenne tension ;
- Aux adductions de gaz naturel ;
- Aux adductions d'eau potable ;
- Réservoir de la SONEDE.

Toutefois des servitudes usuelles applicables au réseau de télécommunications et au réseau d'assainissement, peuvent être demandées selon le cas.

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

Sont autorisées sous conditions également :

2.1. LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION OU D'EXTENSION DANS LES ZONES A RISQUES D'INONDATION OU AUX ABORDS IMMEDIATS DES OUVRAGES HYDRAULIQUES

- Le territoire couvert par le plan d'aménagement urbain de la ville de Mahdia comprend certains secteurs exposés au risque d'inondation, notamment les emprises et les abords des zones humides ainsi que toute autre zone située dans des secteurs de faible altitudes , notamment ceux dont la cote est inférieure ou égale à la cote 0 mètre par rapport au niveau de la mer .

Ces zones à risques d'inondations telles que délimitées sur les documents graphiques annexés au présent règlement et conformément à l'avis du Commissariat Régional de Développement Agricole (CRDA), doivent faire l'objet d'une étude hydraulique approuvée par les services compétents concernés.

Par ailleurs, les dispositions du présent plan d'aménagement urbain sont soumises préalablement aux résultats de l'étude hydraulique susvisée. Cette étude hydraulique une fois approuvée pourra entraîner la modification du caractère, des limites ou des conditions d'occupation de certaines zones concernées, couvertes par le présent plan d'aménagement urbain.

Dans l'attente de l'approbation de cette étude hydraulique l'avis préalable des services compétents concernés est obligatoire pour toute nouvelle construction, toute opération de reconstruction, d'extension de transformation ou d'aménagement située dans une zone classée à risque d'inondation selon les documents graphiques annexée à ce présent règlement, y compris lorsqu'elle concerne un lot issu d'un lotissement déjà approuvé ou une construction existante.

Après l'approbation de l'étude hydraulique toutes opération de construction ou de reconstruction ou d'aménagement devra :

- Respecter les prescriptions et recommandations de l'étude hydraulique approuvée;
- Réaliser préalablement les ouvrages hydrauliques, de protection ou de drainage éventuellement prescrits par ladite étude, conformément à la réglementation en vigueur ;
- Garantir que les aménagements projetés n'aggravent pas les risques d'inondation ou de ruissellement dans les secteurs avoisinants.
- Toute opération de nouvelle construction, de transformation ou d'extension d'une construction ou de reconstruction aux abords immédiats des ouvrages hydrauliques doit avoir l'avis préalable des services compétents de l'hydraulique urbaine.

2.2. LES OPERATIONS DANS LES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES OU PROTEGES, LEURS ABORDS , LES BIENS A INTERET PATRIMONIAL ET LES ZONES SOUMISES SOUS CONTROLE

Le territoire couvert par le plan d'aménagement urbain de la ville de Mahdia est marqué par la présence de monuments historiques classés ainsi que sites et monuments et historique à intérêt patrimonial qui sont les suivants :

2.2.1. Les monuments historiques classés ou protégés:

Les monuments historiques classés faisant partie du périmètre requérant la révision du PAU de la ville de Mahdia sont les suivants :

- 1. Les citernes romaines** : classé par décret en date du 22/03/1899 ;
- 2. La kasbah** : le fort Ottoman classé par décret en date du 13/03/1912 ;
- 3. Skifa Kahla** : Bab Zaouila ou Bab al Foutouh : Classé par décret en date du 03-03-1915 ;
- 4. La grande Mosquée et son Minaret** (Place de l'environnement) : Classé par décret en date du 03-03-1915 ;

Ces monuments classés ou protégés sont soumis en leur qualité de monuments historiques aux dispositions des articles 28 à 34 du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels (loi n°94-35 du 24 Février 1994).

De ce fait, les immeubles classés ou protégés ne peuvent faire l'objet de travaux de restauration, de réparation, de modification, d'adjonction ou de reconstruction sans l'obtention de l'autorisation préalable du Ministère chargé du patrimoine (Institut national du patrimoine).

Il est interdit également de démolir, en partie ou en totalité les immeubles classés et d'en prélever des éléments.

Au cas où l'immeuble classé ou protégés menace ruine les autorités compétentes sont tenues d'en informer le Ministère chargé du patrimoine (Institut National du Patrimoine).

En attendant les mesures à prendre, il est interdit d'entreprendre tout acte pouvant causer la démolition totale ou partielle de l'immeuble effectué par le propriétaire ou sa transformation, à l'exception des travaux de consolidation nécessaires pour prévenir tout danger imminent.

L'installation et la pose d'enseignes publicitaires sont interdites sur les monuments classés ou protégés ou à leurs abords.

Les travaux d'infrastructure, ci-après indiqués, projetés sur les monuments historiques ou dans leurs abords sont soumis à l'autorisation préalable du Ministère chargé Patrimoine (Institut National du Patrimoine) : l'installation des réseaux électriques, des conduites de gaz, d'eau potable et d'assainissement, des voies de communication et de télécommunications et tous travaux susceptibles de compromettre l'aspect extérieur de l'immeuble.

Le partage ou le lotissement des monuments classés sont interdits sauf après avis conforme préalable du Ministère chargé du patrimoine (Institut national du patrimoine).

Les abords des monuments historiques classés ou protégés:

Les zones se trouvant dans un rayon de deux cent mètres (200 m) autour des monuments historiques classés ou protégés et comprenant des biens immeubles bâtis ou non, publics ou privés obéissent aux prescriptions prévues aux articles 26 à 48 du code du Patrimoine Archéologique, Historique et des Arts Traditionnels (loi N° 94-35 du 24 Février 1994).

Par ailleurs, aucun type de travaux ne peut être entrepris, qu'après l'autorisation préalable du Ministère chargé du Patrimoine (Institut national du patrimoine).

2.2.2. Les biens à intérêt patrimonial :

Les « biens à intérêt patrimonial » désignent l'ensemble des biens bâtis et non bâtis présentant un intérêt historique, archéologique, architectural, urbanistique, paysager, culturel ou symbolique. Ils constituent des éléments significatifs de l'identité et de la mémoire de la ville de Mahdia et contribuent à la compréhension de son évolution historique ainsi qu'à la préservation de ses caractéristiques patrimoniales.

Dans une optique de conservation préventive ces biens ont été inventoriés par l'Institut National du Patrimoine. À ce titre, ils font l'objet de mesures de protection, de conservation et de mise en valeur. Ainsi toute intervention susceptible de les modifier est soumise à l'avis préalable de l'Institut National du Patrimoine.

Les biens à intérêt patrimonial ne peuvent faire l'objet de lotissement, de morcellement, de restauration, de réhabilitation, de reconversion, de modification, d'extension, de reconstruction, de démolition ou de publicité sans l'obtention de l'avis préalable de l'Institut National du Patrimoine. Toute opération d'intervention doit être conçue et planifiée dans le respect et la cohérence les plus totales avec les spécificités architecturales du bâtiment existant.

En cas où l'immeuble menace ruine, les autorités compétentes sont tenues d'en informer le Ministère chargé du patrimoine (Institut National du Patrimoine).

En attendant les mesures à prendre il est interdit d'entreprendre tout acte pouvant causer la démolition totale ou partielle de l'immeuble effectué par le propriétaire ou sa transformation, à l'exception des travaux de consolidation nécessaires pour prévenir tout danger imminent.

Les biens à intérêt patrimonial faisant partie du périmètre requérant la révision du PAU de la ville de Mahdia, inventoriés par l'Institut National du Patrimoine (INP), figurent au tableau ci-après ainsi que sur les documents graphiques annexés au présent règlement:

Tableau n°1 : les biens à intérêt patrimonial

N°	DESIGNATION	N°	DESIGNATION
1	Mosquée Wejah (Bibliothèque Borj Erras)	26	La synagogue (البيعة)
2	Mosquée Jbara	27	Ecole Ben Romdhan
3	Mosquée Echeryeni / Ben Dali	28	L'école coranique
4	Mosquée El Amamra	29	Hammam Dar Esbaâ
5	Mosquée Hadj Sliman	30	Dar Snen et son sabbat
6	Mosquée Ezzaouali	31	Dar El Himma
7	Mosquée Hadj Mostapha	32	Palais El Kaim Bi Amr Allah Elfatimi
8	Masjed Sidi El Dhaher	33	Sabbat Dar El Agha
9	Masjed Etawba	34	Sabil (سبيل) de la ruelle El kadhi El Noômène
10	Le Marabout de Sidi Belhassen	35	La place du Kadhi Enoômen
11	Le Marabout de Sidi Jaber	36	L'ancien Bâtiment de la municipalité
12	Le Marabout de Sidi Essanawbari	37	L'école primaire Ibn Rochd
13	Le Marabout de Sidi El Ghamam	38	Zaouiet Sidi Bouhlal
14	Le Marabout de sidi Khlil	39	Zaouiet Sidi laamari
15	Mausolée Sidi Jaber	40	Zaouiet Sidi Massoued
16	Mausolée Sidi Fraj	41	La forteresse
17	Mausolée Sidi El Kadidi	42	Mejel Borj Erass
18	Mausolée Sidi Ben Fadhel	43	Borj Erras : L'Arc phénicien
19	Mausolée Sidi Abd Esslem	44	Le vieux port fatimide
20	Mausolée Sidi Ahmed Ettijeni	45	Le cimetière marin
21	Sidi El Khafi	46	Cimetière El Hamzaouate
22	Mausolée Sidi Kacem	47	Dabdabet Esouk /Place Sidi Aïssa
23	Mausolée Sidi Salem	48	La Place du Caire
24	Mausolée Sidi Mir	49	La nécropole punique
25	L'ancienne chapelle catholique	Source :Institut National du Patrimoine	

2.2.3. Les zones sous contrôle : Le faubourg de la Médina de Mahdia

Ce sont des zones délimitées dans le cadre du présent PAU par l'Institut National du Patrimoine (Voir annexes). Elles correspondent principalement au quartier « **Zwila** », situé à l'ouest de la médina.

Ce quartier constitue est un ancien faubourg d'origine médiéval qui s'est développé à l'extérieur des remparts de la médina. Au cours de la période coloniale, il a progressivement acquis une fonction centrale dans l'organisation urbaine de la ville.

Malgré les nombreuses transformations qu'il a connues au fil du temps, ce tissu urbain conserve encore des éléments architecturaux significatifs témoignant de la superposition des différentes périodes historiques, notamment des bâtiments datant de l'époque coloniale ainsi que d'autres remontant à la période médiévale qui contribuent à la valeur historique, architecturale et identitaire du quartier.

De ce fait, toute opération de lotissement, de morcellement, de construction, de restauration, de réhabilitation, de reconversion, de modification, d'extension, de reconstruction ou de démolition est soumise à l'avis préalable du Ministère chargé du patrimoine notamment à celui de l'Institut National du Patrimoine conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, la hauteur maximale autorisée pour toute nouvelle opération de construction, de morcellement, ou de lotissement réalisée après l'approbation du présent PAU le long du tronçon de la RR82 compris entre le monument classé « Skifa el Kahla » et le rond-point « Mazzara » ne doit en aucun cas dépasser 12 mètres, soit R+2, excepté pour les lots issus d'anciens lotissements ou morcellements autorisés antérieurs au dit règlement la hauteur pourra atteindre 15 mètres, soit R+3 et ce après avis préalable du Ministère chargé du patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine.

2.3. Les Zones à risques

Les risques qui menacent quelques zones de la ville de Mahdia sont les suivants :

- La submersion et érosion marine ;
- L'inondation.

La délimitation de ces risques doit être établie par une étude du plan de contingence de gestion des risques qui doit être approuvée par les services concernés. Le Plan de contingence est un plan d'action de Prévention et de Gestion de risques.

Par ailleurs, toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de modification, de démolition ou de construction dans les zones à risques délimitées par le plan de contingence de gestion des risques, s'il existe, est soumise à une autorisation préalable des services concernés.

2.4. Les PROJETS URBAINS

« Le projet urbain » sous-entend à la fois une opération particulière d'aménagement et un concept très spécifique. Il représente des opérations urbaines ouvertes et souples et sont généralement multifonctionnelles, et nécessitant un programme urbain mixte intégré et une conception et gestion d'ensemble qui vise le développement des centres urbains et des zones métropolitaines ainsi que la création de villes nouvelles, intelligentes et durables caractérisées par :

- L'importance, la taille et l'étendue des travaux à réaliser ;
- L'importance des investissements dédiés ;
- Efficacité énergétique ;
- Utiliser les technologies modernes dans le domaine des réseaux, des communications, des techniques de construction et de la durabilité ;

- Élimination optimale des déchets et de l'eau ;
- Innovation en ingénierie ;
- Réalisation d'équipements majeurs.

2.4.1. Les opérations de lotissement

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

- Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ;
- Etre accessibles par une voie publique ;
- Avoir des fronts de lots de dimensions suffisantes pour permettre la construction ;

L'aménagement des voies doit respecter les axes hydrauliques pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales et d'éviter l'inondation et la submersion des propriétés riveraines ;

Les surfaces minimales des lots sont définies par les dispositions particulières applicables à chaque zone.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut-être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Toute opération de lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs et des espaces verts publics correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements et aux normes en vigueur.

Dans les lotissements, il faut réserver selon la demande des services concernés des bouches d'incendie.

2.4.2. Les opérations d'ensemble

On entend par « **opération d'ensemble** » un projet d'aménagement intégré visant à organiser et développer un secteur urbain spécifique selon une vision cohérente, planifiée et intégrant plusieurs composantes. De ce fait, toute opération d'ensemble, pour être autorisée, doit satisfaire les conditions suivantes :

- Le terrain support d'une opération d'ensemble est considéré, vis-à-vis des dispositions du présent règlement, comme une parcelle unique ;
- Le terrain support d'une opération d'ensemble doit faire l'objet d'un lotissement approuvé et des autorisations de bâtir nécessaires délivrés par les services compétents. Toutefois, pour les promoteurs immobiliers agréés, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilité, conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- Une opération d'ensemble peut comprendre une typologie unique ou plusieurs typologies, à condition d'en assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet ;
- L'opération doit être réalisée dans son intégralité (viabilité du lotissement approuvé et construction) et en conformité avec la législation en vigueur ;
- Elle est autorisée uniquement dans les zones assainies, avec reconnaissance de raccordement aux réseaux public d'assainissement (ONAS) par les services compétents ;
- La conception de ces opérations doit tenir compte de leur environnement urbain, et répartir les constructions selon un plan masse, tout en respectant les retraits, les servitudes et l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, etc...) ;
- Un retrait de 6 mètres par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics est exigé pour les voies délimitant l'opération. Ce retrait doit être aménagé en place de parking et espace vert ;

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres. Toutefois, cette distance peut être ramenée à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions si les façades en vis à vis sont traitées en mur pignon ;
- Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,5 ;
- La hauteur maximale autorisée ne doit en aucun cas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait de la construction par rapport à celle-ci. Elle est fixée comme suit :
 - **R+4, soit 20 mètres** pour les opérations d'ensemble autorisées dans les zones **UAa1, UAa3 et UAa4**;
 - **R+6, soit 26 mètres** pour les opérations d'ensemble autorisées dans les zones **UAm2, UTu et UTs**.
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :
 - **2,2** pour les opérations d'ensemble autorisées en **R+4** ;
 - **3,2** pour les opérations d'ensemble autorisées en **R+6**.
- Il faut prévoir toutes les places de stationnements nécessaires à l'intérieur de la parcelle, conformément aux normes définies à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Dans toute opération d'ensemble, quel que soit sa taille, les emprises nécessaires à la réalisation des équipements socio - collectifs et des espaces verts doivent être réservées, selon les normes et ratios prévus par la grille des équipements ;
- Il faut prévoir et mettre en place des locaux couverts adaptés au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers, de manière à garantir l'hygiène des lieux et la bonne organisation du service de collecte;
- Les normes et les dispositions propres à un éco-quartier ou à une SmartCity, peuvent être appliquées, notamment :
 - Intégration de trames verte, mobilité douce, la gestion rationnelle de l'eau et des déchets, l'usage des énergies renouvelables et bâtiments à haute performance environnementale ;
 - Mise en place d'une gouvernance urbaine intelligente, via des plateformes numériques, une participation citoyenne et capteurs urbain pour optimiser la gestion des services publics.

Les opérations d'ensemble peuvent être autorisées soient sous forme de :

• **Opérations d'ensemble à caractère résidentiel :**

On entend par « opération d'ensemble à caractère résidentiel » un ensemble de constructions résidentielles pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements socio-collectifs dont la parcelle support du projet doit avoir une surface minimale de **3000 m²** (non compris les voies publiques qui entourent l'ilot) et un front minimum de **30 mètres**, et ce, dans le cas d'un terrain encore vide ou en cas de reconstruction de l'existant sous réserve d'être implantée :

- Dans un ilot au bord d'une voie existante ou à créer dont l'emprise minimale est supérieure ou égale à **15 mètres** et délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à crée de largeur minimale **de 12 mètres** dans les zones **UAa1, UAa3 et UAa4** ;
- Dans un ilot au bord d'une voie existante ou à créer dont l'emprise minimale est supérieure ou égale à **20 mètres** et délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à crée de largeur minimale **de 12 mètres**, et ce dans les zones **UAm2**.

• **Opérations d'ensemble à caractère touristique**

On entend par « **opération d'ensemble à caractère touristique** » un ensemble de constructions à caractère résidentiel touristique de haut standing intégrant obligatoirement l'activité de loisir, d'animation touristique, les commerces de luxes et les services nécessaires ...

Elle concerne les zones du plan d'aménagement urbain ayant les vocations **UTs, UTu et UAa1** et ceux dans le cas d'un terrain encore vide ou en cas reconstruction de l'existant sous réserve de :

- Avoir l'avis favorable de l'AFT et de l'ONTT, tels que définis au paragraphe 10 de l'article premier du titre premier relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme;
- Avoir l'avis favorable de la commission technique spéciale regroupant tous les services publics compétents concernés ;
- La parcelle support du projet doit avoir une surface minimale de **5000 m²** hors emprises des voies publiques délimitant l'ilot et un front minimal de 50 mètres donnant sur une voie existante ou projetée d'une emprise supérieure ou égale à 15 m et qu'elle soit délimitée des autres côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer d'une largeur minimale de 15 mètres ;
- L'opération doit nécessairement faire l'objet d'une autorisation de bâtir approuvée intégrant nécessairement un plan d'aménagement d'ensemble et où les conditions suivantes sont obligatoires :
 - Les espaces libres (hors COS) seront aménagés selon un plan paysager et intégrant des zones vertes, des plans d'eau, des voies piétonnes, parkings. ;
 - Le retrait concernant l'implantation des constructions le long de la façade principale sera aménagé en espaces verts, square, et ne sera pas réservé aux parkings ;
 - La hauteur maximale autorisée, est tributaire du CUF total.

2.4.3. Immeubles de Grande Hauteur (IGH) :

Des Immeubles de grande Hauteur du type tour comportant minimum un rez-de-chaussée et douze étages (RDC + 12) peuvent être autorisés dans les zones **UBa3** , sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Le projet est soumis obligatoirement soit à un morcellement ou un lotissement pour assurer la cession du domaine public conformément à la réglementation en vigueur ;
- Etre implantés dans un ilot situé en bordure d'une voie structurante ou classée d'une emprise minimale supérieure ou égale à 30 mètres et être desservi directement par cette voie ou par une contre-allée de largeur minimale de 12 mètres. L'ilot doit en outre, être délimité sur ses autres côtés par des voies publiques d'une largeur minimale de **20 mètres**.
- La parcelle support du projet doit avoir une surface minimale de **2000 m²**, hors emprises des voies publiques délimitant l'ilot ainsi qu'un front minimal **de 50 mètres** sur la voie d'emprise minimale de 30 mètres;
- Un retrait de 10 mètres par rapport aux voies publiques délimitant l'ilot est exigé le long de la façade principale présentant un front minimal de 50 mètres. Ce retrait doit être aménagé exclusivement en espaces verts et en terrasses pouvant être couvertes uniquement par des structures légères ouvertes, non génératrice de surface de plancher ;

- Le long des façades secondaires, un retrait minimal de 6 mètres est exigé qui doit être aménagés en parkings et espaces vert ;
- Lorsque deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, elles 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 10 mètres. Toutefois, cette distance peut être ramenée à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions si les façades en vis à vis sont traitées en mur pignon ;
- Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à **0,6** ;
- La hauteur maximale autorisée ne doit en aucun cas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait de la construction par rapport à celle-ci. Elle est fixée à RDC+12 étages, sans pouvoir dépasser 45 mètres
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 6 ;
- Toutes les places de stationnement nécessaires au fonctionnement doivent être à l'intérieur de l'ilot, conformément aux normes définies à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Le projet est soumis à l'avis favorable des concessionnaires et des services compétents concernés. Il peut également être soumis, à une étude de circulation approuvée lorsque les services compétents concernés le juge nécessaire ;
- Le projet est soumis à l'avis d'une commission technique spéciale regroupant tous les services compétents concernés. La composition et les modalités de fonctionnement de cette commission sont fixées par arrêté municipal ;
- Le projet proposé est examiné par la commission susmentionnée sur la base de son plan de masse et de sa conception d'ensemble notamment en ce qui concerne son intégration harmonieuse dans son environnement urbain, architectural, paysager et fonctionnel ;
- Le projet peut intégrer des dispositions relatives à l'architecture écologique, à la performance énergétique et aux systèmes intelligents, notamment :
 - L'utilisation de matériaux locaux, durables et à faible impact environnemental, le renforcement de l'isolation thermique, la végétalisation des toitures ou façades, ainsi que le recours à la ventilation naturelle et aux énergies renouvelables ;
 - L'intégration de technologies intelligentes (capteurs, domotique, automatisation énergétique, éclairage adaptatif, systèmes de gestion technique du bâtiment) destinées à améliorer l'efficacité énergétique, la sécurité et le confort des usagers ;
 - La gestion rationnelle de l'eau et des déchets ainsi que la mise œuvre de solutions favorisant les bâtiments à haute performance environnementale.

Outre les conditions susmentionnées, toute construction « **IGH** » doit respecter les dispositions applicables à la zone d'implantation concernée dans laquelle elle est autorisé.

2.5. LES CONSTRUCTIONS A USAGE TOURISTIQUE DANS LES ZONES A VOCATION RESIDENTIELLES OU POLYFONCTIONNELLES:

- Des constructions à usage hébergement touristique (Hôtel de ville, appart hôtel, pension familiales,...) ou intégrant l'animation touristique, le commerce de luxe au RDC et l'habitat aux étages peuvent être autorisées dans les zones ayant les vocations **UAa1**, **UAm2**, **UBa2** et **UBa3** sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- Avoir l'avis favorable de l'**AFT** et de l'**ONTT**, tels que définis au paragraphe 10 de l'article premier du titre premier relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme ;
- Être implantées sur des voies de largeur minimale 20 mètres, et de respecter les normes relatives à la circulation et au stationnement ;
- Toute construction à usage touristique autorisée doit être de type isolé ;
- Avoir une surface minimale de 1000 m² et un front minimal de 25 mètres ;
- Un retrait minimum est exigé par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics est fixé comme suit :
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAa1** : 6 mètres est qui doit être aménagé en place de parking et espace vert ;
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAm2**, **UBa2** et **UBa3** : se conformer aux dispositions de l'article 6 du chapitre correspondant à la zone dans laquelle la construction est autorisée.
- Le retrait exigé par rapport aux limites séparatives, est fixé comme suit :
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAa1** : 6 mètres ;
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAm2**, **UBa2** et **UBa3** : se conformer aux dispositions de l'article 7 du chapitre correspondant à la zone dans laquelle la construction est autorisée.
- Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,4 ;
- La hauteur maximale autorisée ne doit en aucun cas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait de la construction par rapport à celle-ci. Cette hauteur est fixée comme suit :
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAa1** : R+3, soit 15 mètres ;
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAm2**, **UBa2** et **UBa3** : se conformer aux dispositions de l'article 10 du chapitre correspondant à la zone dans laquelle la construction est autorisée.
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé comme suit :
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAa1** : 1 ;
 - Pour les constructions usage touristique autorisées dans les zones **UAm2**, **UBa2** et **UBa3** : se conformer aux dispositions de l'article 14 du chapitre correspondant à la zone dans laquelle la construction est autorisée.

- Il faut prévoir toutes les places de stationnements nécessaires à l'intérieur de la parcelle, conformément aux normes définies à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement à l'intérieur du lot selon les normes de l'article 12 de titres II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;

Outre les conditions susmentionnées, toute construction à usage touristique doit respecter les dispositions applicables à la zone d'implantation concernée dans laquelle elle est autorisée.

2.6. LES FOYERS UNIVERSITAIRES

La construction de foyers universitaires peut être autorisée dans les zones à vocations **UAa1, UAa3, UAm2, UBa1, UBa2 et UBa3**, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Avoir l'avis favorable des services compétents concernés ainsi que les autorisations requises par la réglementation en vigueur, avant toute délivrance d'une autorisation de bâtir ou de lotir ;
- Être implantées sur des voies de largeur minimale 15 mètres, et de respecter les normes relatives à la circulation et au stationnement ;
- L'ordre des constructions doit respecter strictement les dispositions applicables à la zone concernée ;
- La parcelle doit avoir une surface minimale de 700 m² et un front minimal de 20 mètres ;
- Un retrait minimum est exigé par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics est fixé comme suit :
 - Pour les constructions de foyers universitaires autorisées dans les zones **UAa1 et UAa3** : 5 mètres, qui doit être aménagé en place de parking et espace vert ;
 - Pour les constructions de foyers universitaires autorisées dans les zones **UAm2, UBa1 UBa2 et UBa3** : se conformer aux dispositions de l'article 6 du chapitre correspondant à la zone dans laquelle la construction est autorisée.
- COS , Hauteur, CUF : respect strict des dispositions applicables à la zone dans laquelle la construction d'un foyer universitaire est autorisée ;
- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement à l'intérieur du lot selon les normes de l'article 12 de titres II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;

Outre les conditions susmentionnées, toute construction de foyer universitaire doit respecter les dispositions applicables à la zone dans laquelle elle est autorisée.

2.7.CENTRE D'ANIMATION, DE LOISIRS, DE SPORTS ET DE CULTURES

Un centre d'animation, de loisirs, de sports et de culture peut être autorisé dans les zones à vocation **UAa1, UAa3, UAa4, UAm1, UAm2, UIm et UTu , UVb , UVb-In et PU**, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Avoir l'avis favorable des services compétents concernés ainsi que les autorisations requises par la réglementation en vigueur avant toute délivrance d'une autorisation de bâtir ou de lotir ;
- La parcelle doit avoir une surface minimale de **1500 m²** et un front minimum de **25mètres** ;

- Etre implantée au bord d'une voie existante classée ou structurante dont l'emprise minimale est supérieure ou égale à 15 mètres ;
- Un retrait obligatoire d'une largeur minimale de **5 mètres** par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics qui doit être aménagé en parkings et en espaces verts ;
- Les retraits par rapport aux limites séparatives doivent, à chaque niveau, être au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment concerné et jamais inférieurs à 6 mètres.
- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement à l'intérieur de la parcelle selon les normes de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;

Outre les conditions susmentionnées, tout centre d'animation, de loisirs, de sports et de cultures autorisé doit généralement respecter les dispositions applicables à la zone d'implantation concernée dans laquelle, il est autorisé.

2.8.LES CENTRES COMMERCIAUX :

Les centres commerciaux peuvent être autorisés le long des routes classées ou des voies d'emprise supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve des conditions suivantes :

- La parcelle de terrain réservée à l'implantation du projet doit satisfaire aux besoins et qu'elle doit avoir une surface minimale de 2000 m² et un front minimum de 40 mètres ;
- La parcelle doit être entourée par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer d'une largeur minimale de 12 mètres ;

Outre ces conditions, le projet d'un centre commercial doit respecter les dispositions de :

- L'article 5 bis du code d'aménagement du territoire et de l'urbanisme qui encadre strictement l'implantation des grandes surfaces commerciales en dehors des zones urbaines ;
- Le décret gouvernemental n° 2017-1253 du 17 Novembre 2017, fixant les conditions et les procédures d'autorisation d'implantation des grandes surfaces et des centres commerciaux.

2.9.LES PARKINGS A ETAGES :

Des constructions à usage de parkings à étages peuvent être autorisées dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement à l'exception des zones **UVa, UVa-In, UVb, UVb-In, et PU**. Ces constructions doivent obligatoirement :

- Avoir l'avis favorable des services compétents concernés ainsi que les autorisations requises par la réglementation en vigueur, avant toute délivrance d'une autorisation de bâtir ou de lotir ;
- Être implantées sur des voies de largeur minimale de 20 mètres ;
- Respecter les limites applicables à la zone d'implantation concernée pour la Hauteur, le COS et le CUF ;
- Pouvoir intégrer des surfaces commerciales, de services ou d'animation à condition que la demande de stationnement pour ces surfaces commerciales ne dépasse pas le 1/3 de la capacité du parking à étages projeté ;
- Présenter un traitement architectural ou végétalisé des façades apparentes est exigé pour toute construction de plus de deux niveaux visibles, afin d'assurer une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

Outre ces conditions toute construction de parkings à étages autorisée doit généralement respecter les dispositions applicables à la zone d'implantation concernée dans laquelle, elle est autorisée.

2.10. LES BACHES DE COLLECTE ET DE STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES

Pour être autorisées, il est obligatoire de se conformer aux dispositions du décret gouvernemental N°171-2018 du 19 Février 2018, portant promulgation de certains règlement généraux de construction relatifs à l'équipement des bâtiments par des baches de collecte et de stockage des eaux pluviales issues des terrasses des bâtiments non accessibles, tel que modifié par le décret gouvernemental n°1194-2019 du 19 Décembre 2019.

Toutefois, lorsqu'un bâtiment identifié comme menaçant ruine, ou lorsqu'il existe un risque lié à un bâtiment voisin identifié aussi comme menaçant ruine, leur installation ne peut être engagée qu'après avis préalable des services compétents et à condition qu'elle ne présente aucun danger immédiat pour les personnes ou les biens, conformément à la loi N° 2024-33 du 28 Juin 2024.

2.11. LES BATIMENTS IDENTIFIES COMME MENAÇANT RUINE

Lorsqu'un bâtiment identifié comme menaçant ruine, ou lorsqu'il existe un risque lié à un bâtiment voisin identifié aussi comme menaçant ruine, toute intervention de reconstruction, d'aménagement et de réhabilitation, et ce conformément à la réglementation en vigueur, ne peut être engagée qu'après avis préalable des services compétents et à condition qu'elle ne présente aucun danger immédiat pour les personnes ou les biens, conformément à la loi N° 2024-33 du 28 Juin 2024.

2.12. LES DECHARGES PUBLIQUES :

Tout dépôt d'ordures domestique ou autre, de déchets divers, de matériaux issus de démolition de bâtiments ou de fouilles, ainsi que des carcasses de véhicules, est strictement interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités municipales.

2.13. LES STATIONS DE SERVICES :

Les stations de services sont interdites en bordure des voies de moins de 20 mètres d'emprise ainsi qu'aux carrefours. Elles doivent être distante d'au moins de 200 mètres les unes des autres lorsqu'elles sont situées sur la même voie.

Les parcelles destinées à accueillir ces installations doivent respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Une surface de 1000 m² et un front de 40mètres pour une station de service se limitant à la distribution de carburants ;
- Une surface de 1500 m² et un front de 50 mètres s'il s'agit d'une station de service intégrant un poste de lavage et graissage avec un seul pont ;
- Une surface de 2000 m² front de 50 mètres pour une station de services dotée de deux ponts de lavage et graissage.

Et dans tous les cas énumérés ci-dessus la profondeur de la parcelle ne doit en aucun cas être inférieur à 25 mètres.

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

3.1. Desserte des immeubles :

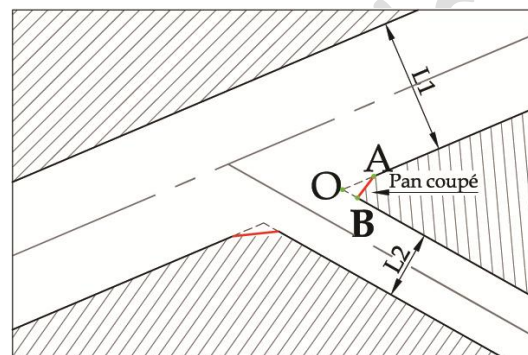
Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

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

Les pans coupés et arrondis seront tracés en fonction de la base (**AB**) d'un triangle (**OAB**) dont les côtés (**OA**, **OB**), sont pris sur les alignements des deux voies de telle sorte que :

- $OA \geq L1/4$
- $OB \geq L2/4$

$L1$ et $L2$ étant les largeurs respectives des deux voies



Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie relevant du domaine communal, qu'elle soit existante ou projetée ou une route classée existante.

Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

Les accès doivent respecter les normes minimales de desserte relatives à la lutte contre l'incendie, à la protection civile, au brancardage ainsi qu'à la collecte des déchets ménagers.

En cas de contraintes existantes ne permettant pas la continuité des voies, les voies sans issue doivent :

- Permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 11 mètres ;
- Elles ne doivent pas desservir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres.
- Avoir la largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

Les lots destinés à l'habitat individuel ne peuvent comporter qu'un seul accès véhicule. Toutefois, un second accès peut être autorisé lorsque le lot est bordé par une voie exclusivement affectée à la desserte et à condition qu'aucun des accès projetés ne soit situé à moins de 15 mètres du carrefour le plus proche.

Les voies à créer dans les zones :

- D'habitat individuel auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun ;
- Autres que l'habitat individuel la largeur minimale exigée est fixée par l'article 3 du chapitre relatif à chaque zone.

Pour le tissu existant et au cas où les voies présentent une largeur variable, toute opération de construction ou de reconstruction doit être soumise à un alignement spécifique et le cas échéant un recul par rapport à l'alignement existant peut être exigé si la commission technique le juge utile pour assurer l'harmonie urbaine et les normes de sécurité et une bonne intégration architecturale. Ce recul dont la dimension sera spécifiée cas par cas par la commission technique sera cédé à l'espace public.

3.2.LES ROUTES CLASSEES

Les routes classées desservant le territoire de la commune de Mahdia sont :

- La route régionale N° 82 reliant Mahdia à Réjish et Békalta ;
- La route régionale N°191 reliant Mahdia à Monastir ;
- La route régionale N° RR96 reliant Mahdia à Boumerdès ;
- La route locale N° 859 allant de la RR82 avec la voie ferroviaire à Sidi Massoud jusqu'au croisement de la Rue Taieb Mhiri et de la Rue Farhat Hached;
- La route locale N° 832 : elle s'étend le long de la Rue de Carthage et la Rue Hbib Thameur.

Tout aménagement d'accès sur ces routes est soumis à l'accord préalable des services concernés.

3.3.VOIES PRIVEES

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

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

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 mètres au-dessus des voies carrossables sans dépasser une longueur maximale de 15m et d'au moins 3,20 mètres au-dessus des voies piétonnes sans dépasser une longueur maximale de 10m.

Tout passage couvert de longueur supérieure aux limites fixées ci-dessus est soumis à l'avis préalable de l'administration compétente et doit répondre aux normes techniques en vigueur, notamment en matière de ventilation, d'éclairage, d'accessibilité et de sécurité incendie.

3.4.. LES OUVRAGES PROJETES

Ce sont des ouvrages à étudier ultérieurement selon les études techniques nécessaires qui seront soumises aux avis préalables des services concernés.

Article 4 - Desserte par les réseaux :**4.1. BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAU POTABLE :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe. Toute alimentation en eau potable à partir des puits ou points d'eau particuliers est interdite.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

4.2.RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

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

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles aient l'agrément du service compétent et qu'elles soient en conformité avec les spécifications techniques fournies par ce dernier.

4.3. BRANCHEMENT AU RESEAU D'EAUX PLUVIALES :

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

Les aménagements et les constructions ne doivent en aucun cas, faire obstacle à l'écoulement normal des eaux pluviales ou engendrer l'inondation des terrains avoisinants. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement.

L'avis préalable des services compétents concernés est obligatoire pour toute opération de nouvelle construction, de transformation ou d'extension d'une construction du tissu existant ou issue d'un lotissement déjà approuvé touchée par une zone de servitude du domaine public hydraulique ou limitrophe à un cours d'eau ou sebkha.

4.4. BRANCHEMENT AU RESEAU D'ELECTRICITE ET DE GAZ :

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau public d'électricité et de gaz s'il existe.

4.5. BRANCHEMENT AU RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS :

- Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau de télécommunications.
- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

4.6. LES BOUCHES D'INCENDIE :

L'implantation des bouches d'incendie conformément à l'article 5 du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgués par la loi 2009-11 du 2/03/2009. Elle est requise le long des voies principales desservant les lots réservés aux constructions d'habitation de famille 3 et 4 qui sont ouvertes aux publics et dont la hauteur dépasse 18 mètres, ainsi que pour toute construction à hauteur élevée tel que défini à l'article 31 du même code.

4.7. RESEAUX DIVERS:

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Article 5 - Surfaces et formes des parcelles :

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

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

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

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

Toutefois les lots déjà construits ou issus d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au présent règlement peuvent être constructibles même s'ils ne répondent pas à ces minima à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers ou autres actes de propriétés individualisées.

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

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

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

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

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes, le cas échéant l'aménagement d'une contre voie peut être exigé.

Les saillies doivent respecter les conditions suivantes :

- Au rez-de-chaussée :
 - Aucune saillie sur l'alignement de la voie publique ou privée n'est autorisée à l'exception des seuils de porte, dont la saillie ne peut excéder 30 cm mesurés à partir du nu de l'alignement ;
 - Pour les constructions en retrait : les seuls saillies autorisées concernent exclusivement les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés à partir du nu de l'alignement ainsi que les ganarias à condition de ne pas dépasser 60 cm mesurés à partir du nu de l'alignement ;
 - Au-dessus du rez-de-chaussée, les seules saillies autorisées en étages concernent exclusivement les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés à partir du nu de l'alignement ainsi que les ganarias, balcons et loggias, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Pour les constructions sur l'alignement de la voie publique ou privée les saillies ne sont autorisées que sur les voies ayant une largeur supérieure ou égale à 8 mètres;
 - Hauteur libre sous saillies : 3 mètres au minimum comptés à partir du trottoir ;
 - Saillie maximale : 1/10^{ème} de la largeur de la voie sans excéder 120 cm à partir du nu de l'alignement, exception faite pour la médina où les saillies seront fixées au chapitre premier du présent règlement correspondant à la zone du noyau ancien (Médina de Mahdia : UAn);
 - Longueur maximale de saillie : au plus égale au 1/3 de la longueur de la façade sur voie sans excéder 3 mètres par saillie.
 - Les piscines et les Bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour prévenir tout type de dégâts aux voies publiques et, le cas échéant, de respecter les prescriptions de retrait édictées par les arrêtés d'alignement ou les servitudes d'utilité publique.
- L'implantation des piscines n'est autorisée que dans les zones desservies par un réseau public d'assainissement.

- Les sous-sols doivent respecter les retraits minimaux prescrits par le présent règlement par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics pour chaque zone concernée.

Toutefois, dans les zones où les constructions sont autorisées à l'alignement des voies et des emprises d'ouvrages publics, les sous-sols peuvent être implantés jusqu' à l'alignement des voies et des emprises d'ouvrages publics, sauf dispositions particulières prévues par les arrêtés d'alignement ou les servitudes d'utilité publique et sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux voies publiques.

Le début de la rampe d'accès au sous-sol peut être aménagé à partir de la limite du lot, sous réserve du respect des prescriptions fixées par les arrêtés d'alignement ou les servitudes d'utilité publique, des conditions de visibilité et de sécurité de la circulation, ainsi que de toute servitude ou réglementation applicable. La pente de la rampe doit être conçue de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers ni à l'intégrité du domaine public.

- Pour les lots issus d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au présent règlement dont la surface et la largeur du front sont inférieures aux minima exigés, les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses existantes tout en respectant l'intégration avec le voisinage, et ce si l'administration le juge utile et à condition qu'il ne sera pas porté atteinte à l'aspect esthétique du quartier.

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

Les retraits sur les limites séparatives tels que fixés par le règlement d'urbanisme spécifique à chaque zone doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers.

Aucune tolérance ne peut être accordée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois, le requérant peut bénéficier, si la commission de permis de bâtir le juge utile, du droit de réciprocité dans le cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune et ce à condition que ce retrait réciproque ne soit pas inférieur à 3 mètres au RDC.

Pour les lots déjà construits ou issus d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au dit règlement dont la surface et la largeur du front sont inférieures aux minima exigés, les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses et volumes existants, tout en respectant les droits de tiers.

Les piscines et les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins. (L'implantation des piscines ne peut être autorisée que dans les zones assainies).

Les sous-sols doivent respecter les retraits minimaux prescrits par le présent règlement par rapport aux limites séparatives pour chaque zone concernée. Toutefois, dans les zones où les constructions sont autorisées sans retrait par rapport aux limites séparatives, les sous-sols doivent être implantés à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dispositions particulières imposées pour des raisons de sécurité.

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

• **Les retraits entre deux parcelles de typologies différentes :**

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à la distance fixée dans chaque zone.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

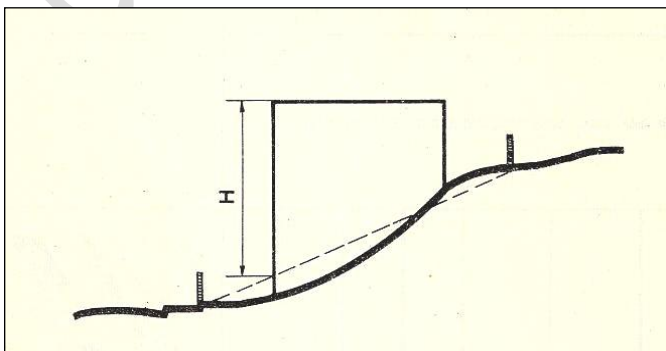
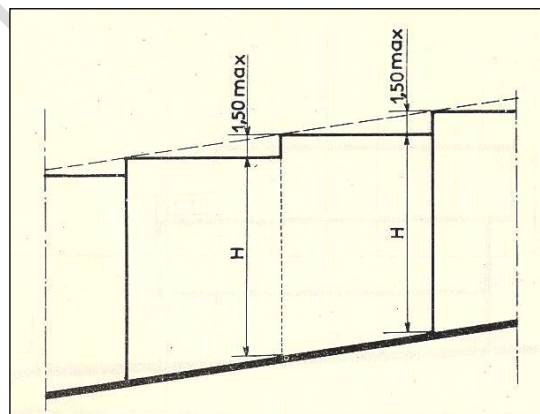
On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors œuvre de la construction.

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

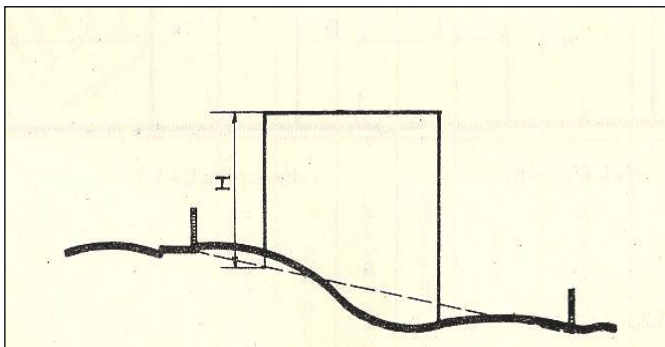
Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la 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.

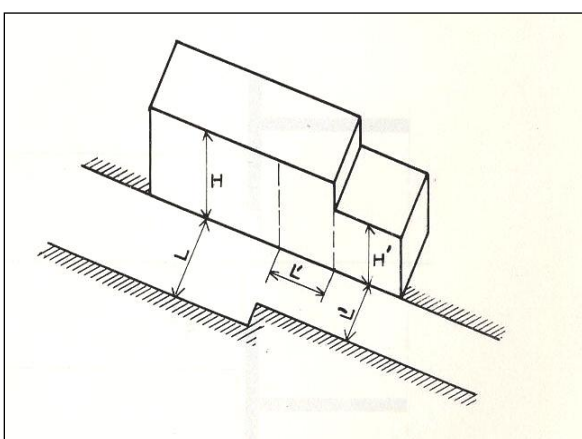
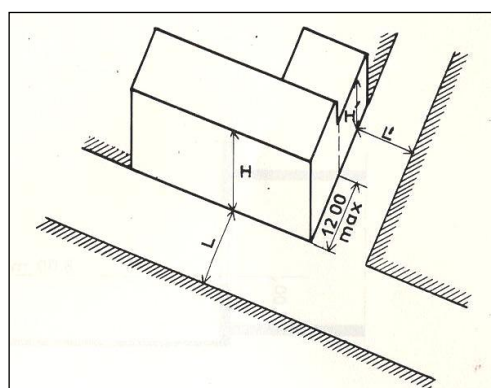


Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une voie sur un terrain en déclivité par rapport à cette voie, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel du terrain correspondant à l'axe de la construction.



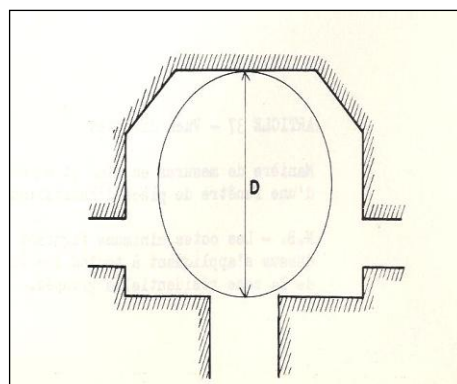
Le profil conventionnel du terrain se définit par la ligne fictive qui rejoint les côtes de nivellement de deux points situés dans l'axe de la parcelle, respectivement sur l'alignement de la voie et sur la limite opposée du terrain.

Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximale de 12 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements. La façade latérale doit être traitée comme un mur pignon conformément aux prescriptions d'intégration architecturale harmonieuse.



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 ;
- 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) et calculé à partir de la cote zéro le trottoir ;
- La hauteur maximale des constructions doit être mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, exception faite pour la médina la hauteur maximale des constructions doit être mesurée à partir du niveau zéro de la chaussée (si le trottoir n'existe) pas jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.
- 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.
- La hauteur sous plafond minimale est fixée à 2,80 mètres pour tout étage habitable comptabilisé au cuf .

Toutefois,

- pour les locaux à usage commercial, industriel ou touristique recevant le public situé au rez-de-chaussée dans les zones **UBa1, UBa2, UBa3, UIm, UIb, UIb-In, UTh, UTs, UTa1, UTa2 et UTu**, la hauteur sous plafond du RDC peut atteindre un maximum de 5 mètres. Et en cas d'une mezzanine autorisée :
 - La hauteur libre au-dessus de celle-ci ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres,
 - La superficie de la mezzanine ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du local ;
 - La mezzanine n'est pas comptabilisé au CUF .
- Pour les sous-sols, les niveaux affectés au stationnement ainsi que les locaux techniques, la hauteur sous dalles, y compris retombée de poutres, est fixée à un minimum de 2,5 mètres.
- L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions à R+4 et plus.

Article 11 - Aspect extérieur :

L'aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l'architecte. Toutefois, le permis de bâtir ne peut être accordé que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone (volume, aspect, style, couleurs...) et du respect des prescriptions particulières définies par ce présent règlement et ultérieurement par les cahiers des charges des lotissements.

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

• Aménagement extérieur des constructions

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

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

Lorsqu'ils pourraient masquer les emplacements réglementaires réservés aux plaques de rues et aux numéros d'immeubles, de nouveaux emplacements seront fixés en accord avec les services intéressés. Tous ces ouvrages doivent, d'autre part, être distants d'au moins 1.20 mètre des surfaces verticales élevées à l'aplomb de la bordure de trottoir.

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

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

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

Les appareils de climatisation en console sur la façade sont interdits.

Les balcons et les escaliers doivent avoir un garde-corps d'une hauteur minimale de 0,9 mètres et respectant les normes de sécurité.

• **Servitudes esthétiques**

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

Les façades (La couleur des murs extérieurs et des menuiseries, encadrements...) doivent être traités conformément à l'arrêté municipal fixant les spécificités architecturales de la ville (couleurs, matériaux....) Les matériaux brillants et réfléchissants sont prohibés dans le traitement des façades. Les couvertures seront du type terrasses – dalles, voûtes ou coupoles, blanchies à la chaux ou au moyen de peintures mates blanches.

Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat.

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

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

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

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

• **Mitoyenneté :**

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

- **Aménagement des murs pignons**

Lorsqu'un mur aveugle, dit "mur-pignon" est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, contigus à ce mur, les parties du dit mur-pignon visibles des voies doivent être ravalées et harmonisées avec les façades adjacentes. Cette harmonisation s'applique tant à l'aspect et à la teinte des matériaux qu'à leurs dispositions architecturales. Les constructions alignées doivent toujours comporter en repère d'alignement nu de 0.20 mètre x 0.20 mètre sur la face antérieure des murs séparatifs, à 1.50 mètre au plus du niveau du trottoir.

- **Clôture**

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique. Au droit des commerces et services ouverts en retrait par rapport au domaine public, des portiques signalétiques sur rue, d'une hauteur de 2,5 mètres hors tout, peuvent être posés dans l'alignement des clôtures et sur avis des services concernés de la commune. La hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,80 mètres.

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

- **Aménagement provisoire**

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

- 2.25 mètres si elles clôturent un chantier en sous-sol ;
- 4 mètres si elles se trouvent dans une zone de protection ;
- 6 mètres dans les autres cas.

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

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

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

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

Article 12 - Stationnement :

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées ¹	Total
Habitation :				
- Pour les logements de moins de 100 m ² SHO ;	1	0	Néant	1
- Pour les logements entre 100m ² et 150 m ² SHO ;	1	0,5	Néant	1,5
- Pour les logements de plus de 150 m ² SHO.	1	1	Néant	2
Commerces et locaux annexes :				
- pour 100 de m ² de plancher SHO	1	2	3	6
Restaurants et locaux annexes : Pour 10 m ² de plancher SHO	0.5	0.5	1	2
Bureaux et équipements socio collectifs privés ou publics : Pour 100m ² de plancher SHO	1	1	2	4
Siège de banque ou d'assurance : Pour 100 m ² de plancher SHO :	1	1	1	3
Siège d'administration publique : Pour 100 m ² de plancher SHO :	1	1	0,5	2,5
Hôpitaux et cliniques : Pour 100 m ² de plancher SHO	0.5	1.5	1	3
Equipements socio collectifs publics ou privé recevant des spectateurs (tout équipement comportant des tribunes, gradins ou espaces aménagés pour l'accueil de spectateurs) : Pour 100 places assises	2	10	2	14
Etablissements scolaires et universitaires privées et public :				
- Primaire et préscolaire par salle de classe ;	1	1	1	3
- Secondaire par salle de classe ;	2	1	1	4
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre.	5	5	2	12
Etablissements hôteliers pour 100m ² de plancher SHO :	0.5	1	1.5	3
Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers : pour 100m ² de plancher SHO	2	1	1	4

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

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

¹ Les zones saturées : les voies classées et les axes polyfonctionnelles

Circulations douces

Des espaces publics dédiés aux circulations douces à maintenir ou aménager. Sur ces espaces, la continuité douce doit être protégée et valorisée.

- **Stationnement pour les véhicules électriques :**

- Le stationnement des vélos doit être aussi pris en compte pour encourager le déplacement doux ;
- Une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

- **Les obligations en matière de stationnement de vélos :**

- Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 5 logements, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :
 - o 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
 - o 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.
- Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.
- Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : au minimum une place pour dix employés.
- Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, enseignement supérieur) : 1 place pour douze élèves.

La conception des locaux devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. La réalisation des locaux ou espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

La rampe d'accès doit être aménagée à l'intérieur du lot et doit respecter les normes techniques nécessaire au bon fonctionnement et pour ne pas engendrer aucun dégât au voisin.

Les superficies construites en sous-sol en tant que parking ne sont pas comptabilisées dans le CUF de la parcelle si le sous-sol est enterré sur plus de la moitié de sa hauteur.

Et généralement,

Le stationnement pour les établissements recevant du public doit être directement accessible à partir de la voie publique.

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

- Pour les besoins visiteurs et pour les besoins propres en totalité quand le projet est situé en zone piétonne ou bien si l'accès véhiculaire est rendu impossible par l'aménagement de la voie publique (tel que par l'infrastructure, ..) ;
- Et dans ce cas, quand il est possible de satisfaire le déficit engendré dans les environs du projet et quand le constructeur pourra conformément à la législation en vigueur, contribuer d'une manière jugée équivalente, à la réalisation de ces places de stationnement en surface ou dans les parkings à étage relevant de la propriété municipale.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, ces espaces devront être plantés à raison de 50 % au moins de leur superficie.

Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

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

Tous les espaces boisés et toutes les plantations existantes, ayant un caractère paysager (arbre et arbrisseaux isolés ou en groupe, haies et taillis), devront 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 au cours d'un chantier, devront être remplacés.

Les zones vertes naturelles, aménagées et équipées, places et placettes publiques feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieurs : plan masse, plan d'implantation, plan de revêtement au sol...

Le plan de zonage du PAU identifie des corridors écologiques à protéger. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte. Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif pour lesquelles il sera néanmoins nécessaire d'assurer un rétablissement fonctionnel de du corridor concerné, est interdite.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

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

On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, ce coefficient peut ne pas être atteint en vue du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7, 9 et 10.

Le niveau le plus haut du plancher du sous-sol ne doit en aucun cas dépasser 1,2 mètre à compter à partir de la côte zéro du trottoir.

Au cas où celui-ci est supérieur à 1,2 mètre et la moitié de la hauteur du sous-sol, il doit être comptabilisé dans le C-U-F comme niveau sauf pour les parkings en sous-sols si les conditions techniques l'exigent et sans dépasser 0,5m.

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

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE PREMIER – LA ZONE DU NOYAU ANCIEN (MEDINA DE MAHDIA): UAn CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit du centre historique de la ville de Mahdia, ancienne capitale fatimide, composé d'un tissu urbain traditionnel très dense renfermant l'habitat sous forme de maison à patio, les services, les commerces, l'artisanat et toutes les activités urbaines traditionnelles sur les artères principales.

C'est un site historique revêtant un intérêt patrimonial national et détient à l'intérieur des monuments historiques classés ou protégés ainsi que des biens à intérêt patrimonial devant être conservés eu égard à leurs spécificités. Et par conséquent, toutes formes d'interventions sont soumises à l'avis préalable des services compétents relevant du ministère chargé du patrimoine.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites

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

- Toute opération de division ou de morcellement ou de lotissement ;
- Toute opération de remembrement des parcelles commerciales sauf dans le cas où elle vise à remédier à une anomalie antérieure telle qu'un élargissement excessif des parcelles ne respectant pas les normes en vigueur ;
- De démolir en partie ou en totalité une construction existante, sauf dans le cas où le bâtiment est identifié comme menaçant ruine où il est obligatoire de se conformer aux dispositions de la loi N°2024-33 du 28 juin 2024, relative aux bâtiments menaçant ruine. Et jusqu'à la mise en œuvre des mesures prévues par ladite loi est formellement interdit :
 - D'entreprendre tout acte pouvant causer la démolition totale ou partielle de l'immeuble ;
 - De procéder à sa transformation ou modification que ce soit par le propriétaire ou par tout autre intervenant.
- La réaffectation ou toute transformation qu'elle soit total ou partielle des constructions existantes à usage d'habitation sans autorisation préalables du Ministère chargé du patrimoine ainsi que des tous services compétents concernés ;
- La réaffectation ou toute transformation, même partielle, des locaux de commerces existant en locaux à usage d'habitation ;
- L'implantation de toute activité incompatible avec la structure morphologique traditionnelle de la zone, ainsi que toute activité générant une gêne notable (nuisance sonores, émanations, poussières, fumées, etc.) préjudiciable à la fonction résidentielle de la zone (par exemple : menuiserie, tôlerie, forgeron, etc...) ;
- Les établissements de 3^{ème} catégorie non liés à une activité artisanale et traditionnelle incompatible avec la spécificité de la zone ainsi que les établissements non classés dont la surface dépasse **150m²** et pouvant entraîner des nuisances ou des risques de pollution pour le voisinage selon les services compétents concernés;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou d'entrepôt ;
- Les ateliers de réparation de véhicules et leurs extensions ;

- L'implantation des stations de services, de lavage et de graissage ;
- Le commerce de gros ;
- Les opérations d'ensemble.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Toute opération de construction, de transformation, de réaménagement ou démolition et ce sur autorisations prévues par l'ensemble des textes réglementaires et par les services compétents concernés ;
- Toute opération de remembrement de parcelles sous réserve qu'elle préserve la typologie du tissu urbain traditionnel ainsi que ses caractéristiques architecturales et morphologiques.;
- Les travaux de consolidation strictement nécessaires pour prévenir un danger immédiat pour les personnes ou les biens au cas d'un bâtiment identifié comme menaçant ruine conformément à la loi N°2024-33 du 28 juin 2024 et ce après avis préalables des services compétents ;
- Les reconstructions des bâtiments menaçant ruine elles ne doivent être réalisées que dans le respect de l'affectation initiale du bâtiment à démolir et doit être soumise à l'avis préalable du Ministère chargé patrimoine (Institut nationale du patrimoine), et ce toute en respectant la loi N°2024-33 du 28 juin 2024, relative aux bâtiments menaçant ruines ;
- La reconversion des équipements existants doit être nécessairement soumise à l'avis des services compétents concernés notamment les services du Ministère chargé du patrimoine ;
- Les activités artisanales et de production traditionnelle et à condition qu'elles ne soient pas polluante ou une source de nuisance ou de gêne pour le voisinage ;
- L'activité touristique (hébergement, animation...) pouvant réanimer la médina à condition de respecter le voisinage et le caractère traditionnel de la médina et sous réserve de l'autorisation des services compétents concernés ;
- Les établissements de 3^{ème} catégorie, liés à une activité artisanale et traditionnelle compatible avec la spécificité de la zone, ainsi que les établissements non classés ne dépassant pas une surface de **150m²**, sous réserve qu'elles n'engendrent aucune nuisance, ni risque de pollution (bruit, odeurs, poussières, émissions) pour le voisinage et que toutes les mesures préventives nécessaires sont mises en œuvre pour préserver l'hygiène et l'environnement avoisinants ;
- Les activités de commerce de première nécessité et de service à condition peuvent être exclusivement au rez-de-chaussée des constructions, à condition que leur surface ne dépasse pas 60 m², qu'elles n'entraînent ni nuisances ni risques de pollution pour le voisinage et sous réserve d'un inventaire préalable des nuisances potentielles ainsi que de l'accord des services compétents. Toutefois, le long des axes commerciaux une surface maximale de 300 m² peut être autorisée pour les activités commerciales ayant un rapport direct avec l'artisanat ;
- Les équipements socio collectif, privés ou publics (crèches, jardin d'enfants, etc...) installés dans des constructions neuves ou des bâtiments existants réaffectés, à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les galeries d'art et les musées ;

- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Toute nouvelle opération d'aménagement, de réaménagement de construction, de reconstruction ou d'extension située aux abords des monuments historiques classés ou protégés tels que définis au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, est soumise à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine, notamment de l'Institut National du Patrimoine.

SECTION 2 - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions et édifices de la zone du noyau ancien sont desservies par des voies existantes toutefois, toute nouvelle construction doit être soumise à un arrêté d'alignement communal qui doit respecter la largeur maximale des voies existantes.

Par ailleurs, toute modification, transformation ou aménagement dans le tracé de la voirie existante ne peut être toléré sans l'avis préalable des services compétents du Ministère chargé du patrimoine et des services techniques compétent de la municipalité et de la direction régionale de l'équipements.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Outre les dispositions communes applicables à toutes les zones tous les travaux sont soumis à l'avis des services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

La surface et la largeur du front doivent rester conformes au parcellaire existant en cas d'une opération de rénovation ou de réhabilitation. Et dans le cas où le remembrement de deux ou plusieurs propriétés en un seul lot est autorisé ne donne pas droit à la modification de la typologie traditionnelle.

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

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

- Toute construction doit être implantée sur la limite de la voie publique existante tout en respectant l'alignement existant au R.D.C. comme à l'étage ;
- En cas de réhabilitation, de restauration ou de reconstruction d'un bâtiment existant relevant des typologies architecturales traditionnelles, les ouvertures des pièces habitables situées au rez-de-chaussée ne peuvent donner directement sur les voies publiques principales. Toutefois, des ouvertures secondaires sont autorisées, sous réserve que leurs dimensions soient comprises entre 0,60 mètre et 0,80 mètre et que leur allège soit située à une hauteur minimale de 1,60 m au-dessus du niveau du sol de la voie publique ou privée.

Pour les autres typologies architecturales, notamment les constructions de type colonial, les ouvertures des pièces habitables au rez-de-chaussée sont admises à condition que l'allège des fenêtres soit située à une hauteur minimale de 1,10 mètre par rapport au niveau du sol de la voie publique ou privée.

- Les saillies :
 - Aucune saillie de plus de 10 cm correspondant à un fer forgé « Zlabia » sur alignement des voies publiques n'est autorisée au RDC ;
 - Aux étages , les seules saillies permises dans les zones résidentielles et correspondent aux fer forgés « kharraj » dans la limite de 40cm à compter du nu de l'alignement ;
 - Les marches d'escalier pris sur la chaussée devront être systématiquement supprimées ;
 - Les « guenerias », lorsqu'elles peuvent être tolérées tenu compte de la situation et sur les voies d'une largeur supérieure à 3,5mètres, doivent respecter les conditions suivantes :
 - Une hauteur libre minimale sous saillie de 3,5mètres ;
 - Un saillie maximale de 60cm a compté du nu de l'alignement ;
 - Une longueur maximale ne dépassant pas le 1/3 de la longueur de la façade, sans pouvoir excéder de 3mètres ;
 - Concernant les souks, des auvents en bois, d'une largeur ne dépassant pas le 1/3 de la largeur e la rue et en tout cas au maximum de 80cm et laissant une hauteur libre au moins à 40m au-dessus de celle des portes tout en respectant un alignement parfait de tous les avents, pourront être admis après autorisation des organismes concernés du ministère chargé du patrimoine. En revanche, les tentures en plastique sur structure métallique sont totalement interdits à l'intérieur du circuit protégé ;
 - Les dispositifs d'ombrage en bois peuvent être admis après autorisation préalable des services compétents, sous réserve de leur intégration harmonieuse dans l'environnement architectural et urbain et de leur réalisation selon un traitement homogène à l'échelle de la rue concernée.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones :

- 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. Elles doivent être édifiées en ordres continu, jointives avec les constructions voisines.
- Toute ouverture sur une parcelle voisine est interdite ;
- Aucune saillie n'est autorisée sur les limites séparatives des parcelles voisines ;
- Toute vue directe sur une parcelle voisine et interdite.

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

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

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute nouvelle construction implantée au RDC ou à l'étage, doit se conformer à l'emprise au sol initiale, y compris les courettes et les patios existants.

À défaut, elle doit respecter les dispositions suivantes :

- Le coefficient d'occupation du sol maximum (COS) est fixé à **0,8**, sous réserve du respect des dimensions des patios existants, lesquels doivent assurer les conditions minimales d'aération, d'éclairage naturel et d'ensoleillement en tenant compte des masses bâties voisines ;
- En cas de reconstruction, les patios doivent respecter l'emprise initiale du patio existant. Le cas échéant, et en l'absence d'informations suffisantes sur cette emprise, les patios devront se conformer aux dimensions minimales suivantes :
 - 16 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez de chaussée ;
 - 24 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1^{er} étage ;
- Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les dimensions minimales applicables aux patios supplémentaires, à condition qu'ils ne desservent que des locaux annexes non destinés à l'habitation, sont les suivantes :
 - 9 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 3 mètres pour les constructions au rez de chaussée ;
 - 12 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 3 mètres pour les constructions au 1^{er} étage.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres mesurés à partir de la chaussée et du niveau zéro du trottoir lorsqu'il existe jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit R+1, exceptés les minarets des mosquées et les installations et équipements techniques de télécommunications et ce après avis favorable préalable du ministère chargé du patrimoine (Institut National du Patrimoine) conformément à la réglementation en vigueur.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les couleurs et les matériaux doivent faire l'objet d'un arrêté municipal qui doit être soumis à l'avis préalable du Ministère chargé du patrimoine (Institut National du Patrimoine).

Dans tous les cas l'aspect extérieur de la construction doit respecter le caractère historique et traditionnel de la zone.

- **Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des organismes compétents (services concernées du ministère chargé du patrimoine, Municipalité,...).

Il convient de préciser que les maisons traditionnelles de Mahdia se distinguent par leurs encadrements de portes caractéristiques, souvent ornés d'inscriptions. Il est strictement interdit de les déposer ou de les modifier. En cas de construction en ruine, ces éléments doivent être conservés et réemployés afin de préserver le caractère architectural et l'identité patrimoniale du bâti.

Sont notamment strictement interdites :

- Toute modification des ouvertures et ferronneries traditionnelles sur des voies publiques et privées, toute utilisation de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées ;
- La construction de toute sorte de vitrine sur rue, les auvents, les enseignes sont strictement interdites ;
- Toute modification de portes, les fenêtres de caractère traditionnel, sauf si elles sont défectueuses, elles doivent être remplacées par d'autres conformes à l'original.

• Extensions et constructions neuves :

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

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

La forme traditionnelle des fenêtres, porte-fenêtre devrait être exigée dans toute nouvelle intervention. Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées:

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles de la Médina ;
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaâbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement utilisée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs ;
- Les façades sur rue doivent conserver un caractère sobre et harmonieux, conformément aux caractéristiques architecturales traditionnelles du secteur concerné. Elles doivent comporter un nombre limité d'ouvertures compatible avec la typologie du bâtiment. Sont interdits en façade : les revêtements et encadrements en faïence ; les revêtements en pierre de taille apparente, sauf justification patrimoniale particulière ; les enduits de type crépi ou tout autre revêtement présentant une texture ou une finition incompatible avec le caractère traditionnel du bâti. Les façades doivent être traitées au moyen d'un enduit traditionnel à la chaux, avec une finition lisse ou talochée conforme aux usages locaux ;
- La construction des balcons est interdite ;
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite: les balcons le long des façades, les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaâbane » ;
- La couleur des murs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal ;
- Les escaliers doivent être incorporés à la masse. Les cages d'escaliers extérieurs, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades ;

- L'aspect des façades existantes respectant la typologie traditionnelle devrait être maintenu dans toutes opérations de réhabilitation ou d'embellissement. Notamment pour les façades réhabilitées ou à réhabiliter dans le cadre des projets d'embellissement de parcours réalisés, il est interdit toute intervention pouvant altérer les travaux réalisés au niveau de la composition de la façade, des couleurs....

Toutes ces interventions devront faire l'objet d'une demande d'autorisation pour travaux auprès des services municipaux compétents ;

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

- **Publicité :**

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

Article 12 – Stationnement :

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le stationnement des véhicules dans la Médina est interdit, il doit se faire en dehors du tissu de la médina. Il doit être calculé conformément aux dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et assuré conformément à la réglementation en vigueur.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

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

- Les places et placettes doivent être maintenues.
- Les espaces plantés doivent être maintenus et entretenus ;
- Les espaces libres à l'intérieur de chaque lot (patio, cour courette) peuvent être partiellement plantées (bacs à fleurs).

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1,4.

CHAPITRE II – LES ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones résidentielles de faible densité, destinés à l'habitat individuel de type isolé ou jumelé. Toutefois, deux logements peuvent être autorisés par étage supérieur, sous réserve que la surface minimale de chaque logement, ne soit pas inférieur à 80m² et que le nombre de logement au rez - de - chaussée demeure limité à un seul logement.

Des équipements socio-collectifs de proximité ainsi que des opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou touristique, pourront également y être autorisés.

SECTION PREMIERE : UTILISATION DU SOL

Article premier - Types d'activités interdites

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

- Les établissements de 3^{ème} catégories et leurs extensions ;
- L'implantation de nouvelles stations de services, de lavage et de graissage ;
- La construction de plusieurs unités d'habitation au rez - de - chaussée ;
- La construction de plus de deux unités d'habitation par étage supérieur;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- L'habitat de type jumelé, dans le cadre de nouveaux lotissements ou morcellements où seront précisées les limites séparatives qui supporteront le jumelage ;
- La construction de deux logements par étage supérieur pour les lots de type isolé ou jumelé, sous réserve que la surface minimale de chaque logement, ne soit pas inférieur à 80m² ;
- Les activités de commerce de première nécessité peuvent être implantées exclusivement au rez-de-chaussée des constructions, à condition que leur surface ne doit pas dépasser 30m², qu'elles soient situées le long des voies dont l'emprise est supérieure ou égal à 12 mètres ,qu'elles n'entraînent ni nuisances ni risques de pollution pour le voisinage et sous réserve de l'inventaire des nuisances potentielles ainsi que l'accord préalable des services techniques compétents ;
- Les équipements socio collectifs privés ou publics (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou à caractère touristique telles que définies par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les constructions à usage touristique telles que définies par le paragraphe 2.5 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les foyers universitaires tels que définis au paragraphe 2.6 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;

- Les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures tels que définis par le paragraphe 2.7 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les centres commerciaux tels que définis par le paragraphe 2.8 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou d'un morcellement situé dans ces zones n'est constructible que s'il respecte une surface minimale et un front minimal conformément aux indications du tableau ci-dessous :

Désignation	Surface minimale en m²	Front minimal en m
Habitat de type individuel isolé	400	20
Habitat de type individuel jumelé	300	15

Pour les lots en fond d'impasse, la largeur minimale du front est fixée à 12 mètres.

Pour les opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou à caractère touristique, les constructions à usage touristique, les foyers universitaires, les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et les centres commerciaux la surface minimale et le front minimal sont fixés respectivement aux paragraphes 2.4.2, 2.5, 2.6, 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- Les constructions d'habitat de type isolé ou jumelé, doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Une exception est toutefois prévue pour les constructions situées dans le quartier dénommé « BEAUX DE MAHDIA », où le retrait minimal est réduit à 4 mètres.
- Pour les opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou à caractère touristique, les constructions à usage touristique, les foyers universitaires, les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et les centres commerciaux ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.4.2, 2.5, 2.6, 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction individuelle de type isolé devra être implantée à une distance des limites séparatives, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance s'applique également aux extrémités des limites séparatives non contiguës des constructions de type jumelé.

Au cas où, des constructions à usage touristique, des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés, ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.5, 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitat de type isolé et jumelé ;

Pour les opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou à caractère touristique et les centres commerciaux ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.4.2 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- Les garages autorisés pour les constructions d'habitat de type isolé et jumelé peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés sur les limites séparatives et peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond du lot.

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

- Une longueur de 6,5 mètres ;
- Une largeur de 4 mètres qui pourrait aller jusqu'à 6 mètres à la condition de ne pas dépasser le 1/3 de la façade, et ce, au cas où une deuxième place de stationnement a été autorisée ;
- Une hauteur de 2,5 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé conformément au tableau ci-dessous :

Désignation	COS maximum
Habitat de type individuel isolé	0,35
Habitat de type individuel jumelé	0,45

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum fixé dans le tableau ci-dessus pour l'habitat individuel isolé et pour l'habitat individuel jumelé, peut être augmenté d'une superficie maximale de 26 m² réservé pour les garages et dépendances. Au cas où une deuxième place de stationnement a été autorisée, la surface supplémentaire est comptabilisée au sein du COS tel que fixé au tableau ci-dessus.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou à caractère touristique, des constructions à usage touristique et des centres commerciaux sont autorisés, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2, 2.5 et 2.8** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions d'habitat individuel de type isolé et jumelé est fixée à R+2, soit 12 mètres et la hauteur des garages et dépendances ne peut en aucun cas excéder 2,5 mètres hors tous, pour les constructions à usage d'habitat individuel de type isolé et jumelé.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou à caractère touristique, des constructions à usage touristique et des centres commerciaux sont autorisés, la hauteur maximale est fixée respectivement aux paragraphes **2.4.2, 2.5 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. Et sous réserve du respect strict des conditions de stationnement et de retrait par rapport à la voie publique et aux voisins.

Article 11 - Aspect extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière(CUF) maximum est fixé conformément au tableau ci-dessous :

Désignation	CUF maximum
Habitat de type individuel isolé	1
Habitat de type individuel jumelé	1,2

Le coefficient d'utilisation foncière pour l'habitat individuel isolé et pour l'habitat individuel jumelé non compris garage et dépendances dans la limite de 26m², ne peut en aucun cas excéder les valeurs correspondantes fixées dans le tableau ci-dessus.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel ou à caractère touristique, des constructions à usage touristique et des centres commerciaux sont autorisés, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2, 2.5 et 2.8** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE III – LES ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE CONTINUE : UAa3**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zones résidentielles à densité modérée, destinées à accueillir un tissu urbain intermédiaire. Elles sont composées de constructions d'habitat individuel de type généralement en bande continue avec quelques constructions de type jumelé ou isolé. Toutefois, deux logements peuvent être autorisés par étage supérieur, sous réserve que la surface minimale de chaque logement, ne soit pas inférieure à 80m² et que le nombre de logement au rez - de - chaussée demeure limité à un seul logement.

Des équipements socio-collectifs de proximité ainsi que des opérations d'ensemble à caractère résidentiel pourront également y être autorisés.

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

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

- L'implantation de nouvelles stations de services, de lavage et de graissage ;
- La construction de plus d'un logement au rez-de-chaussée ;
- La construction de plus de deux unités d'habitation par étage supérieur ;
- Les masses en bande continue dépassant 80 mètres de longueur ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- L'habitat de type isolé et jumelé dans le cadre de nouveaux lotissements ou morcellements ;
- La construction de deux logements par étage supérieur pour les lots de type en bande continue, isolé ou jumelé, sous réserve que la surface minimale de chaque logement, ne soit pas inférieure à 80m² ;
- Le réaménagement, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes de type groupé conformément aux dispositions du chapitre IV du Titre III du présent règlement à condition ;
- Les activités de commerce de première nécessité peuvent être implantées exclusivement au rez-de-chaussée des constructions, à condition que leur surface ne doit pas dépasser 30m², qu'elles soient situées le long des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 12 mètres , qu'elles n'entraînent ni nuisances ni risques de pollution pour le voisinage et sous réserve de l'inventaire des nuisances potentielles ainsi que l'accord préalable des services techniques compétents ;
- Les établissements de 3^{ème} catégorie ainsi que les établissements non classés sous réserve des conditions suivantes :
 - Ne pas dépasser 50 % du COS minimum autorisé ;
 - Être implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12 mètres et à conditions qu'ils soient situés au rez-de-chaussée des constructions ;

- Avoir l'avis favorable des services concernés de la municipalité ;
- Mettre en place les mesures nécessaires pour prévenir les nuisances liées aux fumées, poussières ou émanation pouvant porter atteinte aux habitations existantes ou futures situées à proximité.
- Les équipements socio collectifs, privés ou publics (crèches, jardins d'enfants, etc...), à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les opérations d'ensemble à caractère résidentiel telles que définies par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (I.N.P), conformément aux dispositions des paragraphes 2.2.1 et 2.2.2, du même article ;
- Les foyers universitaires tels que définis au paragraphe 2.6 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures tels que définis par le paragraphe 2.7 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les centres commerciaux tels que définis par le paragraphe 2.8 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les parkings à étages sont autorisés pour ces zones uniquement sur les voies d'emprises supérieure ou égale à 20 mètres, tels que définis au paragraphe 2.9 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement ;
- Le réaménagement des stations de services existantes nonobstant des conditions prévues par le paragraphe 2.12 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement.
- Toute opération de construction, de morcellement, ou de lotissement dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (INP), telles que définies au paragraphe 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement et ce après avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou d'un morcellement situé dans ces zones n'est constructible que s'il respecte une surface minimale et un front minimal conformément aux indications du tableau ci-dessous :

Désignation	Surface minimale en m ²	Front minimal en m
Habitat en bande continue	150	8
Habitat en ordre jumelé	250	12
Habitat en ordre isolé	300	16

Pour les lots en fond d'impasse, la largeur minimale du front est fixée à 12 mètres.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel, des foyers universitaires, des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés, la surface minimale et le front minimal sont fixés respectivement aux paragraphes 2.4.2, 2.6, 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de tout lot issu de nouveaux lotissements ou morcellements doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel, des foyers universitaires, des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés, ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.4.2, 2.6, 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- Toute construction doit être implantée, par rapport à la limite séparative arrière, à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **3 mètres**.
- Sur les limites séparatives latérales, les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres, et en cas de retrait, notamment pour les constructions isolées et jumelées, celui-ci doit être d'une distance conforme à celle exigée pour les limites séparatives arrière.

Au cas où, des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés, ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 4 mètres pour les constructions à usage d'habitat en bande continue, jumelé ou isolé.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centre commerciaux sont autorisés, ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Les garages peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés sur les limites séparatives et peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle. S'il est indépendant, le garage doit avoir les dimensions maximales suivantes :

- Une longueur de 6,5 mètres ;
- Une largeur de 4 mètres qui pourrait aller jusqu'à 6 mètres à la condition de ne pas dépasser le 1/3 de la façade, et ce, au cas où une deuxième place de stationnement a été autorisée ;
- Une hauteur de 2,5 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé conformément au tableau suivant :

Désignation	COS maximum
Habitat en bande continue	0,6
Habitat en ordre jumelé	0,45
Habitat en ordre isolé	0,4

Ce coefficient peut être augmenté d'une superficie maximale de 26 m² pour les garages et dépendances. Au cas où une deuxième place de stationnement a été autorisée, la surface supplémentaire est comptabilisée au sein du COS tel que fixé dans le tableau ci-dessus.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centre commerciaux sont autorisés, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitat de type bande continue, isolé et jumelé, est fixée à R+2, soit 12 mètres et la hauteur des garages et dépendances ne peut en aucun cas excéder 2,5 mètres hors tous.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centre commerciaux sont autorisés, la hauteur maximale est fixée respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. Et sous réserve :

- du respect strict des conditions de stationnement et de retrait par rapport à la voie publique et aux voisins.
- de l'avis préalable des services concernés du Ministère chargé du patrimoine pour les constructions dans les zones qui sont soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (INP) conformément au paragraphe **2.2.2** de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement .

Article 11 - Aspect extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12 – Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13- Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé conformément au tableau suivant :

Désignation	CUF maximum
Habitat en bande continue	1,5
Habitat en ordre jumelé	1,2
Habitat en ordre isolé	1

Le coefficient d'utilisation foncière pour les constructions en ordre isolé ou jumelé non compris garage et dépendances dans la limite de 26 m², ne peut en aucun cas excéder les valeurs correspondantes fixées dans le tableau ci- dessus.

Au cas où, des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centre commerciaux sont autorisés, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE IV – LES ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL DE TYPE GROUPE : UAa4

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones résidentielles existante ou projeté d'assez forte densité, destinés à recevoir l'habitat individuel de type groupé avec quelques constructions de type isolé, jumelé ou en bande continue. Toutefois, deux logements peuvent être autorisés par étage supérieur, sous réserve que la surface minimale de chaque logement, ne soit pas inférieur à 80m² et que le nombre de logement au rez - de - chaussée demeure limité à un seul logement.

Des équipements socio-collectifs de proximité ainsi que des opérations d'ensemble à caractère résidentiel pourront également y être autorisés.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

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

- Les masses en bande continue dépassant 60 mètres de longueur ;
- La construction de plus d'un logement au rez-de-chaussée ;
- La construction de plus de deux unités d'habitation sur un même étage ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- L'habitat de type isolé, jumelé et en bande continue à faible proportion dans le cadre de nouveaux lotissements ou morcellements, conformément aux dispositions du chapitre III du Titre III du présent règlement ;
- La construction de deux logements par étage supérieur pour les lots de type groupé, en bande continue, isolé ou jumelé, sous réserve que la surface minimale de chaque logement, ne soit pas inférieur à 80m² ;
- Les établissements de 3^{ème} catégorie ainsi que les établissements non classés sous réserve des conditions suivantes :
 - Ne pas dépasser pas 50 % du COS minimum autorisé;
 - Être implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12 mètres et à conditions qu'ils soient situés au rez-de-chaussée des constructions,
 - Avoir l'avis favorable des services concernés de la municipalité ;
 - Mettre en place les mesures nécessaires pour prévenir les nuisances liées aux fumées, poussières ou émanation pouvant porter atteinte aux habitations existantes ou futures situées à proximité.

- Les activités de commerce de première nécessité peuvent être implantées au rez-de-chaussée des constructions, à condition que leur surface ne dépasse pas 30m², qu'elles soient situées sur des voies d'une emprise supérieure à 8 mètres, qu'elles n'entraînent ni nuisances ni risques de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'accord des services techniques compétents. Toutefois, pour les avenues et les rues d'une emprise supérieure ou égale à 12, elles peuvent être autorisées sur l'ensemble du rez – de – chaussée tout en respectant les dispositions des articles 6,7,8 et 9 présent chapitre ;
- Les équipements socio collectifs, publics ou privés (crèches, jardins d'enfants, etc...), à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les opérations d'ensemble à caractère résidentiel telles que définies par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures tels que définis par le paragraphe 2.7 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- L'implantation de nouvelles stations de lavage et de graissage ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.
- Les opérations d'ensemble à caractère résidentiel telles que définies par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées aux abords des monuments historiques classés ou protégés ou dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (I.N.P), conformément aux dispositions des paragraphes 2.2.1 et 2.2.2, du même article ;
- Toute opération de construction, de morcellement, ou de lotissement situés aux abords des monuments historiques classés ou protégés ou dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (I.N.P), telles que définies aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones du présent règlement et ce après avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine ;

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement situé dans ces zones doit avoir une surface minimale de 100 m² et un front minimal de 8 mètres.

Au cas où :

- Des constructions de type isolé, jumelé ou en bande continue sont autorisées, la surface minimale et le front minimal doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 5 du chapitre III du titre III de ce présent règlement.
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures sont autorisés la surface minimale et le front minimal sont fixés respectivement aux **2.4.2 et 2.7** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type groupé peuvent être édifiées à l'alignement existant, Toutefois, toute construction en deuxième étage autorisée sur une voie de moins de 12 mètres de largeur doit obligatoirement être implantée avec un retrait tel que la hauteur de la construction (H) ne sera en aucun point supérieure à la largeur de la voie (L) augmentée du retrait (R) : $H \leq L + R$;

Au cas où :

- Des constructions de type isolé, jumelé ou en bande continue sont autorisées, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 6 du chapitre III du titre III de ce présent règlement ;
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures sont autorisés ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.7** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type groupé devront satisfaire les conditions suivantes :

- Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, en mitoyenneté avec les constructions voisines.
- Les retraits par rapport aux voisins seront considérés comme des patios et doivent par conséquent avoir les dimensions minimales fixées à l'article 9 ci-après.
- 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 3 mètres.

Au cas où :

- Des constructions de type isolé, jumelé ou en bande continue sont autorisées, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 7 du chapitre III du titre III de ce présent règlement ;
- Des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés, ce retrait est fixé au paragraphe **2.7** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

les constructions élevées sur une même propriété peuvent être édifiées en ordre continu, jointif les unes avec les autres. Les retraits entre les constructions, quand ils existent, seront considérés comme des patios et doivent par conséquent avoir les dimensions minimales fixées à l'article 9 ci-après.

Au cas où :

- Des constructions de type isolé, jumelé ou en bande sont autorisées, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 8 du chapitre III du titre III de ce présent règlement ;
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures sont autorisés, ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.4.2 et 2.7 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction de type groupé doit avoir :

- Un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,8 ;
- Les patios doivent présenter au total une superficie égale au moins au 1/4 de la parcelle ;
- Les pièces d'habitations doivent donner sur un patio individuel d'au moins :
 - 16 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
 - 24 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1^{er} étage ;
 - 36 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 6 mètres pour les constructions au 2^{ème} étage.
- Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les minima pour chaque patio supplémentaire, à condition que celui-ci ne desserve que des locaux annexes et ne devant pas servir à l'habitation, doivent être :
 - 9 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 3 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
 - 12 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 3 mètres pour les constructions au 1^{er} étage ;
 - 24 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 2^{ème} étage.

Pour les opérations d'ensemble, 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.

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

Au cas où :

- Des constructions de type isolé, jumelé ou en bande sont autorisées, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 9 du chapitre III du titre III de ce présent règlement ;
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures sont autorisés le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé respectivement aux paragraphes 2.4.2 et 2.7 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2, soit 12 mètres mesurés au point le plus haut de l'acrotère.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de l'acrotère pourrait atteindre 18 mètres soit R+4, conformément au paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. Et sous réserve :

- du respect strict des conditions de stationnement et de retrait par rapport à la voie publique et aux voisins.
- de l'avis préalable des services concernés du Ministère chargé du patrimoine pour les constructions dans les zones situées aux abords des monuments historiques classés ou protégés ou dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (I.N.P), conformément 2.2.1 et 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement .

Article 11 : Aspect extérieur

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones auront des clôtures en murs pleins de hauteur ne dépassant pas 3 mètres.

Article 12 – Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 2,2 pour toute construction à usage d'habitat de type groupé.

Au cas où :

- Des constructions de type isolé, jumelé ou en bande sont autorisées, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 14 du chapitre III du titre III de ce présent règlement.

Des opérations d'ensemble sont autorisées le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 2,2 conformément au paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE V – ZONES D'HABITAT MIXTE: UAm1 et UAm2

CARACTERES DE LA ZONE

Il s'agit des zones résidentielles existantes ou projetées, caractérisées par une typologie mixte intégrant également des équipements socio collectifs de proximité.

Elles se différencient selon les affectations particulières suivantes :

- **Zones UAm1** : il s'agit de zones d'habitat collectif en **R+3** de type en bande continue, où le rez-de-chaussée des constructions doit être exclusivement affecté à l'accueil d'équipements socio collectifs privés ou public. Le nombre de logement autorisé par étage supérieur est strictement limité à deux, chaque logement devant avoir une surface minimale de 80 m² ;
- **Zones UAm2** : il s'agit de zones d'habitat collectif en R+4 de type isolé, jumelé ou en bande continue, dans lesquelles chaque logement doit avoir une surface minimale de 80 m². Sont également autorisées, dans ces zones, les constructions à usage d'habitat individuel de type isolé ou jumelé ainsi que des opérations d'ensemble sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

Par ailleurs, on entend par immeuble d'habitation à usage collectif, un bâtiment regroupant plusieurs logements desservis par des circulations communes (escaliers, ascenseur, halls, couloirs...), situés sur une même unité foncière et dont la gestion doit être assurée par un syndicat.

De ce fait, pour tout immeuble d'habitation à usage collectif :

- Un règlement de copropriété doit être établi pour l'ensemble des constructions conformément aux dispositions du Code des Droits Réels.
- Un local couvert adapté au stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers, de manière à garantir l'hygiène des lieux et la bonne organisation des collecte ;
- une loge concierge et un local destiné au syndicat sera nécessairement prévue au sein du bâtiment.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites

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

- L'implantation de nouvelles stations de services, de lavage et de graissage ;
- Les masses en bande continue dépassant 80 mètres de longueur ;
- Toute forme d'habitation au RDC des constructions dans les zones **UAm1**, à l'exception des loges gardien, dont la superficie ne doit pas dépasser 30m² ;
- La construction de plus de 2 logements d'habitation sur un même étage pour les constructions dans les zones **UAm1** ;
- Les opérations d'ensemble dans les zones **UAm1** ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- L'habitat individuel isolé ou jumelé en R+2 uniquement dans les zones **UAm2** dans le cadre de nouveaux lotissements ou morcellements conformément aux dispositions du chapitre II du Titre III du présent règlement ;
- Les activités de commerce de première nécessité dans les zones **UAm2** à condition qu'elles soient implantées au rez-de-chaussée des constructions et que leur surface ne dépasse pas 50 % du COS minimum autorisé;
- Les activités de services ou de bureaux dans les zones **UAm2** à condition qu'elles soient implantées au rez-de-chaussée des constructions et que leurs surfaces ne dépassent pas 50 % du COS minimum autorisé;
- Les équipements socio collectifs à caractère privé ou public (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les établissements de 3^{ème} catégorie ainsi que les établissements non classés sous réserve des conditions suivantes :
 - Ne pas dépasser pas 50 % du COS minimum autorisé;
 - Être implantés sur des voies d'une largeur supérieure ou égale à 12 mètres et à conditions qu'ils soient situés au rez-de-chaussée des constructions,
 - Avoir l'avis favorable des services concernés de la municipalité ;
 - Mettre en place les mesures nécessaires pour prévenir les nuisances liées aux fumées, poussières ou émanation pouvant porter atteinte aux habitations existantes ou futures situées à proximité.
- Les opérations d'ensemble à caractère résidentiel dans les zones **UAm2** uniquement, et ce telles que définies par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement.
- Les constructions à usage touristique dans les zones **UAm2** uniquement, et ce telles que définies par le paragraphe 2.5 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les foyers universitaires dans les zones **UAm2** uniquement, tels que définis au paragraphe 2.6 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures tels que définis par le paragraphe 2.7 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les centres commerciaux dans les zones **UAm2** uniquement, tels que définis par le paragraphe 2.8 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;

- Les parkings à étages sont autorisés pour ces zones uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 20 mètres , tels que définis au paragraphe **2.9** de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe **2.10** de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones du présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II , relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute voie projetée doit avoir une largeur minimale de

- **12 mètres** pour les zones **UAm1** ;
- **15 mètres** pour les zones **UAm2**.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II , relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir les caractéristiques minimales indiquées au tableau ci-dessous :

Désignation	Surface minimale en m ²	Front minimal en m
Habitat collectif de type isolée	600	25
Habitat collectif de type jumelée	400	20
Habitat collectif en bandes continues	300	15

Au cas où :

- Des constructions de type individuel isolé ou jumelé sont autorisées, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 5 du chapitre II du titre III de ce présent règlement.
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel, des constructions à usage touristique, des foyers universitaires et des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et les centres commerciaux la surface et le front sont fixés respectivement aux paragraphes **2.4.2, 2.5, 2.6, 2.7 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions **d'habitat collectif** doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique qui doit être aménager en parkings et espace vert.

Au cas où :

- Des constructions d'habitat individuel de type isolé ou jumelé sont autorisées dans les zones **UAm2**, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 6 du chapitre II du titre III du présent règlement ;
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel, des foyers universitaires et des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et les centres commerciaux ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2, 2.6, 2.7 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction d'habitat collectif doit respecter les règles d'implantation suivantes :

- Par rapport à la limite séparative arrière, la construction doit être implantée à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à :
 - **4 mètres** pour les zones **UAm1** ;
 - **6 mètres** pour les zones **UAm2** .
- Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être implantées en ordre continu . **En cas de retrait**, notamment pour les constructions d'habitat collectif de type isolé ou jumelé, celui-ci doit être égale à :
 - **5 mètres** pour les zones **UAm1** ;
 - **6 mètres** pour les zones **UAm2** ;

Au cas où :

- Des constructions d'habitat d'individuel d'isolé ou jumelé sont autorisées dans les zones **UAm2**, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 7 du chapitre II du titre III du présent règlement;
- Des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux, ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes **2.7 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance peut être ramenée à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions si les façades en vis à vis sont traitées en mur pignon.

Au cas où :

- Des constructions de type individuel isolé ou jumelé sont autorisées, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 8 du chapitre II du titre III de ce présent règlement ;
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel, et les centres commerciaux ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum, est fixé conformément au tableau ci-dessous :

Désignation	COS maximum
Habitat collectif de type isolée	0,4
Habitat collectif de type jumelée	0,45
Habitat collectif en bande continue	0,6

Au cas où :

- Des constructions d'habitat individuel de type isolé ou jumelé sont autorisées dans les zones **UAm2**, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 9 du chapitre II du titre III du présent règlement ;
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel, des constructions à usage touristique et des centres commerciaux, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2, 2.5 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II, relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 15 mètres, soit R+3 pour les constructions à usage d'habitat collectif dans les zones UAm1 ;
- 20 mètres, soit R+4 pour les constructions à usage d'habitat collectif dans les zones UAm2 ;
- 12 mètres, soit R+2 pour les constructions à usage d'habitat individuel.

Pour les opérations d'ensemble à caractère résidentiel et les centres commerciaux la hauteur maximale est fixée respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. Et sous réserve du respect strict des conditions de stationnement et de retrait par rapport à la voie publique et aux voisins.

Article 11 - Aspect extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicable, à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé conformément au tableau suivant :

Désignation	CUF maximum pour R+3	CUF maximum pour R+4
Habitat collectif de type isolée	1,4	1,9
Habitat collectif de type jumelée	1,6	2,1
Habitat collectif en bande continue	2,2	2,8

Au cas où :

- Des constructions d'habitat individuel de type isolé, jumelé sont autorisées dans les zones UAm2, ils doivent satisfaire les conditions fixées par l'article 14 du chapitre II du titre III du présent règlement ;
- Des opérations d'ensemble à caractère résidentiel et les centres commerciaux sont autorisées, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé respectivement aux paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE VI – LES ZONES POLYFUNCTIONNELLES : UBa1, UBa2 et UBa3

CARACTERES DE LA ZONE :

Il s'agit de zones polyfonctionnelles existantes ou projetées à forte densité et dont les constructions sont affectées aux commerces, services, les bureaux, les équipements socio collectifs privés ou publics et l'habitat.

Elles se différencient selon les affectations particulières suivantes :

Les zones UBa1 : ce sont les zones polyfonctionnelles en bande continue en R+4, à l'exception des nouvelles opérations de construction, de morcellement, ou de lotissement :

- Aux abords des monuments classés ou protégés tels que définis au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones du présent règlement, où la hauteur maximale est limitée à **12 mètres , soit R+2** ;
- Le long du tronçon de la RR82 (Avenue Hbib Bourguiba) compris entre le monument classé « Skifa el Kahla » et le rond-point « Mazzara » ne doit en aucun cas dépasser **12 mètres, soit R+2**, excepté pour les lots issus d'anciens lotissements ou morcellements autorisés antérieurs au présent règlement, la hauteur pourra atteindre **15 mètres, soit R+3** et ce après avis préalable du Ministère chargé du patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine.
- Le long du tronçon de la RR82 (Avenue Hbib Bourguiba) compris entre le rond-point « Mazzara » et le Rond point de la C.N.R.P.S ne doit en aucun cas dépasser 15 mètres, soit R+3.
- **Les zones UBa2** : ce sont les zones polyfonctionnelles en R+4 ,où les constructions y sont édifiées en ordre isolé, jumelé ou en bande continue ;
- **Les zones UBa3**: ce sont les zones polyfonctionnelles en R+6 où pourront être autorisés les « **IGH** » tel que défini au paragraphe 2.4.3 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement et où les constructions y sont édifiées en ordre isolé , jumelé ou en bande continue.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

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

- Toute forme d'habitat individuel ou semi-collectif ;
- Les masses bâties en bande continue dépassant 80 mètres de longueur pour toute nouvelle opération de lotissement, de morcellement ou de construction à l'exception, excepté pour les lots issus d'anciens lotissements ou morcellements autorisés antérieurs au présent règlement ;
- Toute forme d'hébergement hôtelier pour les bandes polyfonctionnelles dans les zones **UBa2** autorisées le long du front des parcelles à vocation UTh et UTa1 du secteur « Corniche », ainsi qu'à celles autorisées le long de l'hôtel Dimes (H12) et du lot S1 à vocation UTs situé dans le secteur « Nirat »;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- La reconstruction, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes conformément à la réglementation en vigueur et ce après approbation des services compétents concernés ;

- Les équipements socio collectifs à caractère privé ou public (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les foyers universitaires tels que définis au paragraphe 2.6 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- L'implantation de nouvelles stations de services, nonobstant des conditions prévues par le paragraphe 2.13 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.
- Les bandes polyfonctionnelles **UBa2** situées le long du front des parcelles à vocation UTh et UTa1 du secteur « Corniche », ainsi qu'à celles autorisées le long de l'hôtel Dimes (H12) et du lot S1 à vocation UTs situé dans le secteur « Nirat ». Ces bandes demeurent partie intégrante et indissociable des parcelles d'origine et ne peuvent, en aucun cas, faire l'objet d'un morcellement ou d'une subdivision foncière indépendante, conformément aux dispositions de l'article 5 des chapitres relatifs aux zones UTh, UTa1 et UTs. Sous réserve de cette disposition particulière, l'ensemble des autres règles du présent chapitre demeure applicable à ces bandes polyfonctionnelles.
- Les « **IGH** » **uniquement dans les zones UBa3** tel que défini au paragraphe 2.4.3 du l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement
- Les centres commerciaux tels que définis par le paragraphe 2.8 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement
- Les établissements de 3^{ème} catégorie ainsi que les établissements non classés uniquement sur les voies supérieure ou égale à 15 mètres, sous réserve qu'ils soient implantés au rez-de-chaussée des constructions, qu'ils ne pas causent aucune nuisance, qu'ils respectent les normes d'hygiène, de sécurité et d'environnement et qu'ils prennent, le cas échéant, toutes les mesures nécessaires pour prévenir toute atteinte à la salubrité publique, à l'environnement ou à la qualité du cadre de vie des habitations existantes ou futures ;
- Les constructions à usage touristique telles que définies par le paragraphe 2.5 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les parkings à étages sont autorisés pour ces zones uniquement sur les voies d'emprise supérieur ou égale à 20 mètres, tels que définis au paragraphe 2.9 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement ;
- Toute opération de lotissement, de morcellement, d'aménagement, de réaménagement de construction, de reconstruction ou d'extension dans les zones **UBa1** situés aux abords des monuments historiques classés ou protégés ou dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (I.N.P), telles que définies aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, est soumise à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine.

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

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une largeur minimale de 15mètres.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir les caractéristiques minimales indiquées au tableau ci-dessous :

Désignation		Surface minimale m ²	Front minimal
Zones UBa1	En bande continue	200	10
zones UBa2	Isolé	600	20
	Jumelé	450	15
	En bande continue	360	12
zones UBa3	Isolé	1000	25
	Jumelé	800	20
	En bande continue	600	15

Pour les « IGH », les constructions à usage touristique, les foyers et les centres commerciaux, la surface minimale et le front minimal sont fixés respectivement aux paragraphes **2.4.3, 2.5, 2.6 et 2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

Toutefois, les caractéristiques susmentionnées ne s'appliquent pas aux bandes polyfonctionnelles dans les zones UBa2 autorisées le long du front des parcelles à vocation UTh et UTa1 du secteur « Corniche », ainsi qu'à celles autorisées le long de l'hôtel Dimes (H12) et du lot S1 à vocation UTs situé dans le secteur « Nirat ». Ces bandes demeurent partie intégrante et indissociable des parcelles d'origine et ne peuvent, en aucun cas, faire l'objet d'un morcellement ou d'une subdivision foncière indépendante, conformément aux dispositions de l'article 5 des chapitres relatifs aux zones UTh, UTa1 et UTs.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II, relatif aux dispositions applicables à toutes les zones toute nouvelle construction doit respecter les règles suivantes :

- **Dans les zones UBa1 et UBa2:**

Les constructions doivent observer un retrait minimal de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques. Ce retrait doit être aménagé comme suit :

- 2,5 mètres aménagés en terrasses pouvant être couvertes uniquement par des structures légères ouvertes, non génératrice de surface de plancher ;
- 2,5 mètres aménagés en parkings.

Toutefois, dans les bandes polyfonctionnelles situées en zones UBa2, au droit de la zone touristique « Nirat », et présentant une profondeur supérieure ou égale à 50 mètres , le retrait minimal exigé est porté à 15 mètres et doit être réparti comme suit :

- 10 mètres aménagés en terrasses pouvant être couvertes uniquement par des structures légères ouvertes, non génératrice de surface de plancher.
- 5 mètres en parkings.

Par dérogation aux dispositions précédentes, les constructions situées dans les zones polyfonctionnelles **UBa1 le long l'avenue Hbib Bourguiba** (Tronçon de la RR82 allant de Skifa El Kahla jusqu'au rond-point de la C.N.R.P.S) ainsi que dans les zones polyfonctionnelles UBa2 situées le long du front des zones UTh et UTa1 du secteur « Corniche », les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques.

- **Les zones UBa3**, un retrait minimum de 7,5 mètres qui doit être réparti comme suit :
 - 2,5mètres aménagés en terrasse pouvant être couvertes uniquement par des structures légères ouvertes, non génératrice de surface de plancher.
 - 5mètres aménagés en parkings.
- Pour les « **IGH** », les constructions à usage touristique et les centres commerciaux, ce retrait doit respecter respectivement les paragraphes **2.4.3 et 2.8** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II, relatif aux dispositions applicables à toutes les zones sont également applicables à ces zones les dispositions suivantes :

- **Dans les zones UBa1 :**
 - Toute construction doit être implantée, par rapport à la limite séparative arrière, à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **4mètres**.
 - Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées en ordre continu. Toutefois, par lorsqu'il est nécessaire d'éviter les masses bâties en bande continue d'une longueur supérieure à 80 mètres, conformément aux dispositions de l'article premier du présent chapitre, un retrait est imposé. Dans ce cas celui-ci doit être au moins égal à la distance exigée par rapport à la limite séparative arrière.
- **Dans les zones UBa2**
 - Toute construction doit être implantée par rapport à la limite séparative arrière, à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **4mètres**.
 - Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres. En cas de retrait, notamment pour les constructions de type isolé ou jumelé, celui-ci doit être au moins égal à la distance exigée par rapport à la limite séparative arrière.

Toutefois, dans les bandes polyfonctionnelles UBa2 situées le long du front des zones UTh du secteur « Corniche », les constructions doivent être implantées en ordre continu, sans retrait par rapport aux limites séparatives latérales, quelle que soit la longueur des masses bâties réalisées en continuité.

- **Dans les zones UBa3 :**
 - Toute construction doit être implantée, par rapport à la limite séparative arrière, à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **6mètres**.
 - Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres. En cas de retrait, notamment pour les constructions de type isolé ou jumelé, celui-ci doit être au moins égal à la distance exigée par rapport à la limite séparative arrière.
- pour les centres commerciaux, ce retrait doit respecter respectivement le paragraphe **2.8** de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à :

- 4 mètres pour les zones UBa1 et UBa2 ;
- 6 mètres pour les zones UBa3.

Toutefois, cette distance peut être ramenée à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions si les façades en vis à vis sont traitées en mur pignon.

Pour les « IGH » et les centres commerciaux, ce retrait doit respecter respectivement les paragraphes 2.4.3 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II, relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé conformément au tableau suivant :

Désignation		COS maximum
Zones UBa1	En bande continue	0,8
	Isolé	0,4
Zones UBa2 et UBa3	Jumelé	0,5
	En bande continue	0,7

Pour les « IGH », les constructions à usage touristique et les centres commerciaux, ce retrait doit respecter respectivement les paragraphes 2.4.3, 2.5 et 2.8 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

NB : Pour les bandes polyfonctionnelles dans les zones UBa2 autorisées le long du front des lots à vocation UTh et UTa1 du secteur « Corniche », ainsi que celles autorisées le long du front de l'hôtel Dimes (H12) et du lot S1 à vocation UTs situé dans le secteur « Nirat », le coefficient d'occupation du sol maximum fixé au tableau ci-dessus est appliqué à de la surface totale de la bande polyfonctionnelle autorisée calculée à partir du front de lot concerné et de la profondeur autorisée, soit 25 mètres ou 50 mètres selon le cas.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée comme suit:

- **Dans les zones UBa1 :**
 - 12mètres, soit R+2 pour toute nouvelle opération de lotissement, de morcellement ou toute nouvelle construction autorisée, après l'approbation du présent PAU, dans les zones UBa1 situées :
 - Aux abords des monuments et sites historique classés ou protégés tels que définis au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, et ce après avis préalable des services concernés du Ministère chargé du Patrimoine (Institut National du Patrimoine) ;

- Le long du tronçon de la RR82 (Avenue Hbib Bourguiba) compris entre le monument classé « Skifa el Kahla » et le rond-point « Mazzara » tels que définis au paragraphe 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, et ce après avis préalable des services compétents du Ministère chargé du Patrimoine, notamment l'Institut National du Patrimoine.

Toutefois pour les lots issus de lotissements ou morcellements approuvés antérieurement au présent règlement la hauteur maximale pourra atteindre 15 mètres, soit R+3, sous réserve de l'avis préalable des services compétents du Ministère chargé du patrimoine notamment de l'Institut National du Patrimoine.

- 15 mètres, soit R+3 Le long du tronçon de la RR82 (Avenue Hbib Bourguiba) compris entre le rond-point « Mazzara » et le Rond -point de la C.N.R.P.S ;
- 20 mètres, soit RDC + 4 étages (R+4), dans le reste des zones UBa1, en dehors des secteurs soumis aux limitations particulières prévues ci-dessus.
- **Dans les zones UBa2**, la hauteur maximal **est fixé à 20 mètres**, soit R+4
- **Dans les zones UBa3**, la hauteur maximale est fixé à 26 mètres, soit, R+6.

Pour les « IGH » et les centres commerciaux, la hauteur maximale doit respecter respectivement les paragraphes 2.4.3 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. Et sous réserve du respect strict des conditions de stationnement et de retrait par rapport à la voie publique et aux voisins.

Article 11 - Aspect extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, le Coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé conformément au tableau suivant :

Désignation		CUF maximum pour R+2	CUF maximum pour R+3	CUF maximum pour R+4	CUF maximum pour R+6
Zones UBa1	En bande continue	2,2	2,5	3,7	Non concerné
Zones UBa2	Isolé			1,75	Non concerné
	Jumelé			2,3	
	En bande continue			3,5	
Zones UBa3	Isolé	-			2 ,8
	Jumelé				3,2
	En bande continue				4,6

Pour les « IGH » et les centres commerciaux, le coefficient d'utilisation foncière maximum doit respecter respectivement les dispositions des paragraphe 2.4.3 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE VII – LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES MIXTES : UI_m

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones destinées à accueillir des activités économiques diversifiées intégrant des fonctions productives, artisanales, commerciales, tertiaires, de services et de petite logistique compatibles entre elles, dans le respect des principes de durabilité urbaine et d'intégration harmonieuse au tissu urbain environnant. Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, jumelé ou isolé.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

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

- Toute forme d'activité à fort impact environnemental ;
- Toute forme à usage d'habitation au RDC ou aux étages, à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux au RDC ou aux étages , à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...), au RDC ou aux étages ,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 installations de stockage dépassant une superficie de 100m² au RDC ou aux étages;
- Les masses en bande continue dépassant 80 mètres de longueur.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classés, ne présentant pas d'inconvénients graves pour la santé publique ni pour le voisinage à condition d'être soumis, sous surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt ne dépassant pas une superficie de 100 m² à conditions qu'ils soient implanté le longs de voies secondaires et qu'elles s'intègrent dans un processus industriel (activité de transformation, fabrication, assemblage, ...) ou logistique avancé(par exemple : un centre de distribution, , un hub logistique...);
- Les constructions à usage mixte : métiers urbains aux rez-de-chaussée et bureaux aux étages ;
- Les constructions à usage commercial, tertiaire, de services, de petite logistique ainsi que des espaces d'animation et des espaces favorisant la synergie et l'innovation tels que : salles des fêtes (couvertes ou en plein air), salle polyvalente, showrooms, espaces de coworking, pépinières d'entreprise, makerspaces(espace favorisant la collaboration entre profils variés : designers, ingénieurs, artisans), centres de loisirs, etc. ;

- Les équipements socio collectifs à caractère privé ou public (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements artisanaux et des petits métiers ;
- Les locaux annexes et de service de base nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des établissements, dans la limite de 80 m² pouvant comprendre :
 - Des locaux destinés à la sécurité et au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité;
 - Des locaux pour les personnels (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...);
 - Des bureaux destinés à l'administration, nécessaires à la gestion de l'établissement, nécessaires à la gestion de l'établissement, laboratoires de recherche, centres d'innovation et espaces de coworking pour stimuler la synergie et l'innovation ;
 - Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable et à la gestion intelligente des ressources doivent être intégrées.
- La reconstruction, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes autorisées conformément à la réglementation en vigueur ;
- Les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures tels que définis par le paragraphe 2.7 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les centres commerciaux tels que définis par le paragraphe 2.8 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- L'implantation des nouvelles stations de services nonobstant des conditions prévues par le paragraphe 2.12 de l'article 2 du titre II ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

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

- Toute voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une emprise minimale de 12 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres;
- Les accès aux établissements doivent être conçus et aménagés de manière à garantir une visibilité suffisante pour les conducteurs des véhicules entrants et sortants et à ne provoquer ni gêne à la circulation ni encombrement sur la voie publique;
- Les carrefours, les accès et les aires de manœuvre doivent être dimensionnés de façon à permettre la circulation et les manœuvres des véhicules lourds dans des conditions normales de sécurité.

Article 4 - Desserte par les réseaux :**a. Réseau d'eau potable :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.
- La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.
- L'usage de puits privés non contrôlés est strictement interdit.
- La gestion de l'eau doit intégrer des systèmes intelligents de suivi en temps réel de la consommation et de la qualité, permettant une détection précoce des fuites et une optimisation de l'usage pour minimiser le gaspillage.
- L'incorporation de dispositifs de recyclage et de réutilisation des eaux grises est encouragée pour renforcer la durabilité.

b. Réseau d'assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents prés épurés:
 - Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement afin d'être compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement du réseau et des infrastructures d'assainissement publiques ;
 - En tout état de cause, les effluents doivent respecter les exigences prévues par les règlements sanitaires applicables;
 - Le système de traitement des effluents doit être soumis à l'avis préalable de l'ONAS (Office National de l'Assainissement) avant tout commencement d'exécution.
- **Le cas échéant**, les dispositions complémentaires suivantes sont recommandées :
 - La mise en place de systèmes intelligents de surveillance des flux et de la qualité des effluents, afin de garantir une conformité continue aux normes environnementales ;
 - L'adoption de solutions durables, telles que :la valorisation énergétique des boues ou le traitement décentralisé des eaux usées, afin de réduire l'impact écologique.

c. Réseau d'eaux pluviales :

- Seules les eaux de ruissellement sont autorisées à être déversées dans le collecteur des eaux pluviales ;
- Des ouvrages de décantation et /ou de retenue doivent être prévus en amont du rejet ,afin de prévenir tout risque de pollution des réseaux pluviaux ;
- Tout déversement dans des dispositifs non contrôlés, tels que les puisard, fossé drainant ou autres systèmes non conformes, est strictement interdit ;
- L'évacuation des eaux pluviales doit prioritairement être dirigé vers les réseaux publics intégrés à des infrastructures de gestion écologique, telles que : les bassins de rétention, les zones d'infiltration, jardins pluviaux. Ces infrastructures doivent être équipées de capteurs intelligents assurant : le suivi en temps réel des niveaux d'eau et de sa qualité , une gestion optimisée permettant de limiter le ruissellement excessif, l'érosion et la pollution des milieux naturels ;

- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non potables (Exp. : arrosage, nettoyage) sont encouragées dans une logique de gestion durable des ressources en eau.

d. Électricité et gaz :

- Toutes les installations doivent être raccordées aux réseaux publics, avec une priorité donnée aux sources d'énergie renouvelable et à la diversification énergétique.
- L'intégration de systèmes smart grids (réseaux électriques intelligents) permettra une gestion optimisée de la consommation, facilitera l'injection locale d'énergie photovoltaïque et éolienne, et favorisera l'usage d'énergies propres.
- Le déploiement de solutions pour la mobilité électrique (bornes de recharge) est aussi encouragé.

e. Télécommunications :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau téléphonique haut débit et aux infrastructures numériques avancées (fibre optique, réseaux 5G), garantissant une connectivité optimale indispensable aux activités industrielles modernes.
- La zone doit intégrer une infrastructure de communication smart capable de supporter les technologies de l'Internet des Objets (IOT), facilitant la gestion automatisée, la surveillance en temps réel et la maintenance prédictive des infrastructures.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Une surface minimale de 500m² et un front minimal de 20 mètres pour les constructions du type isolé ;
- Une surface minimale 350m² de superficie et un front minimal de 15 mètres pour les constructions du type jumelé ;
- Une surface minimale 300m² de superficie et un front minimal de 12 mètres pour les constructions du type en bande continue.

Au cas où des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés la surface et le front sont fixés respectivement aux paragraphes **2.7 et 2.8** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5mètres de la limite de l'emprise de la voie publique qui sera aménagé en parking public. Pour les lots d'angles, le seul retrait qui doit aménager en parkings est celui de la façade principale.

Au cas où des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes **2.7 et 2.8** de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- Toute construction du type isolé doit être, à chaque niveau, implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- Toute construction du type jumelé doit être contigüe d'un côté et doit respecter un retrait, à chaque niveau, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres aux autres limites séparatives.
- Les constructions en bande continue sont édifiées directement sur les deux limites séparatives latérales et doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres par rapport à la limite séparative postérieure.

Au cas où des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contigües, implantée sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être ramenée à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions si les façades en vis à vis sont traitées en mur pignon.

Au cas où des centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et des centres commerciaux sont autorisés ce retrait est fixé respectivement aux paragraphes 2.7 et 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- 0,35 pour les constructions de type isolé.
- 0,45 pour les constructions de type jumelé.
- 0,60 pour les constructions de type en bande continue.

Au cas où des centres commerciaux sont autorisés le coefficient d'occupation du sol maximum doit se conformer aux dispositions du paragraphe 2.8 de l'article 2 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 16 mètres, soit R+3.

Au cas où des centres commerciaux sont autorisés la hauteur maximale doit se conformer aux dispositions du paragraphe 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le plan d'aménagement recommande que ces zones soient traitées de sorte qu'elles soient compatibles et intégrées au tissu résidentiel environnant.

Les règles suivantes sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc....
- seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués ;
- Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :
- L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;
- L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
- L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.
- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 2 mètres. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 mètres.
- Les murs pleins des clôtures doivent impérativement être équipés de panneaux photovoltaïques, valorisant ces surfaces verticales en sources d'énergie renouvelable ;
- L'intégration des panneaux photovoltaïques doit respecter l'esthétique globale de la zone, garantissant une harmonie visuelle avec l'environnement et les bâtiments ;
- Les façades des constructions doivent être réalisées avec des matériaux durables, esthétiques, et intégrer autant que possible des dispositifs photovoltaïques (toitures, murs-rideaux, bardages) pour maximiser la production d'énergie sur site ;
- Les clôtures doivent favoriser la perméabilité visuelle par l'association à des aménagements végétaux (plantes grimpantes, haies, bandes engazonnées) ;
- Un aménagement paysager conséquent est obligatoire, couvrant au minimum 25 % de la surface de chaque parcelle, incluant un alignement d'arbres tous les 5 mètres sur les marges ;
- Les zones de stockage doivent être sécurisées et intégrées dans l'environnement par des écrans végétaux ou architecturaux soignés ;

La gestion des déchets, émissions et nuisances doit être conforme aux normes environnementales les plus strictes, favorisant une industrie propre et responsable

Article 12- Stationnement :

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.

Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au minimum.

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

Article 13 - Espaces libres et plantations :

- Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 60 % de la superficie de chaque lot, comprendront :
 - Les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot ;
 - Les aires de stationnement et de manœuvre de véhicules ;
 - Les espaces plantés et engazonnés.
- L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la superficie du sol :
 - Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts ;
 - Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieure à celui existant initialement ;
 - Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter ;
 - une partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone ;
 - Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit ;
 - Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :
 - de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;
 - de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.
- Elles recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tous les 6 mètres et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.
- Ces espaces doivent contribuer activement à la neutralité carbone en :
 - Favorisant la biodiversité locale par le choix d'essences adaptées et à faible empreinte écologique ;
 - Participant efficacement à la séquestration du CO₂ ;
 - Intégrant des dispositifs écologiques de gestion des eaux pluviales (bassins, infiltration) ;
 - Préservant et améliorant la qualité des sols et de l'air.

Cette démarche globale de développement durable vise à réduire significativement l'empreinte carbone des activités autorisées dans cette zone.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

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

- 1,2 pour les constructions de type isolé.
- 1,6 pour les constructions de type jumelé ;
- 2,2 pour les constructions de type en bande continue.

Au cas où des centres commerciaux sont autorisés, le coefficient d'utilisation foncière maximal doit se conformer aux stipulations du paragraphe 2.8 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE VIII – LES ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES :

UIb et UIb-In

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones réservées aux activités industrielles non polluantes, dans lesquelles peuvent également être autorisées des activités artisanales, des petits métiers, des services aux entreprises, des activités de recherche et d'innovation ainsi que des fonctions de logistique légère compatibles avec la vocation de la zone.

Ces zones sont destinées à accueillir des activités industrielles non polluante modernes à forte valeur ajoutée et à encourager l'intégration progressive des principes de l'industrie de 5^{ème} génération, notamment en matière d'innovation, de digitalisation, d'efficacité énergétique et de développement durable.

Par ailleurs, l'industrie de 5^{ème} génération désigne un modèle de production industrielle intégrant l'innovation technologique, la digitalisation, l'efficacité énergétique, l'économie circulaire et la réduction de l'empreinte environnementale, dans une logique de développement durable et de valorisation du capital humain.

Avant toute opération de lotissement, une ceinture paysagère aménagée en espace vert doit être réalisée autour des zones industrielles, conformément aux dispositions de l'article 27 du décret n°1925 du 19 septembre 1984, relatif au cahier des charges pour l'aménagement et l'entretien des zones et des constructions industrielles.

Pour les zones relevant du lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005, déjà réalisé par l'Agence foncière industrielle (AFI) et antérieur au présent plan d'aménagement urbain, toute construction doit strictement respecter les dispositions du cahier des charges du dit lotissement.

Toutefois, pour les zones UIb-In correspondant à des zones d'activités industrielles non polluantes situées dans des secteurs classés à risque d'inondation, les dispositions du présent chapitre s'appliquent sous réserve du respect des prescriptions particulières prévues au paragraphe 2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites dans les zones UIb et UIb-In, situées en dehors du périmètre du lotissement AFI, approuvé antérieurement au présent plan d'aménagement urbain, les activités suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation au RDC ou aux étages, à l'exception des locaux de gardiennage;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux au RDC ou aux étages, à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;

- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt ainsi que les dépôts de ferrailles et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène ou au respect de l'environnement au RDC ou aux étages, le long des voies classées ou d'une largeur supérieure ou égale à 40 mètres ou sans intégration à un processus industriel ou logistique avancé ;
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile, ...) au RDC ou aux étages,, 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.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II ,relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les types d'activités autorisées sous conditions dans les zones UIb et UIb-In à l'exception de celles situées dans le périmètre du lotissement AFI approuvé antérieurement au présent plan d'aménagement urbain ,sont les suivants :

- Les activités artisanales et aux petits métiers sous conditions de respecter les dispositions de la zone correspondante ;
- Les établissements industriels de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Les ateliers de réparation de véhicules et les activités artisanales et de petits métiers qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt le long des voies non classés et d'une emprise inférieure ou égale à 30 mètres et qu'elles s'intègrent dans un processus industriel (activité de transformation, fabrication, assemblage, ...) ou logistique avancé (par exemple : un centre de distribution, , un hub logistique...);
- Les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité principale de l'établissement industriel ou artisanal et de petits métiers ;
- Les locaux annexes et de service de base nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des établissements pouvant comprendre :
 - Des locaux destinés à la sécurité et au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m² ;
 - Des locaux pour les personnels (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc....) ;
 - Des bureaux destinés à l'administration, nécessaires à la gestion de l'établissement ; laboratoires de recherche, centres d'innovation et espaces de coworking pour stimuler la synergie et l'innovation ;
 - Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable et à la gestion intelligente des ressources doivent être intégrées.

- Les établissements commerciaux en relation directe avec l'activité industrielle, artisanale ou de petits métiers, à conditions qu'ils soit exclusivement destinés à l'exposition et à la vente des produits fabriqués ou transformé sur place (show room, points de vente....) .
- L'implantation des nouvelles stations de services nonobstant des conditions prévues par le paragraphe 2.12 de l'article 2 du titre II ;
- Les équipements socio collectifs à caractère privé ou public (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par la réglementation en vigueur, les droits des tiers et l'avis des services compétents concernés;
- Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements industriels ou artisanaux et des petits métiers ;
- Les parkings à étages tels que définis au paragraphe 2.9 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement, sont autorisés uniquement sur les voies d'emprise supérieure ou égale à 20mètres ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et voies dans les zones UIb et UIb-In doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Toute voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une emprise minimale de 15 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 12 mètres;
- Les accès aux établissements doivent être conçus et aménagés de manière à garantir une visibilité suffisante pour les conducteurs des véhicules entrants et sortants et à ne provoquer ni gêne à la circulation ni encombrement sur la voie publique;
- Les carrefours, les accès et les aires de manœuvre doivent être dimensionnés de façon à permettre la circulation et les manœuvres des véhicules lourds dans des conditions normales de sécurité.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

f. Réseau d'eau potable :

- Les installations industrielles et artisanales devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.
- La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.
- L'usage de puits privés non contrôlés est strictement interdit.
- La gestion de l'eau doit intégrer des systèmes intelligents de suivi en temps réel de la consommation et de la qualité, permettant une détection précoce des fuites et une optimisation de l'usage pour minimiser le gaspillage.
- L'incorporation de dispositifs de recyclage et de réutilisation des eaux grises est encouragée pour renforcer la durabilité.

g. Réseau d'assainissement :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents prés épurés:
 - Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement afin d'être compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement du réseau et des infrastructures d'assainissement publiques ;
 - En tout état de cause, les effluents doivent respecter les exigences prévues par les règlements sanitaires applicables;
 - Le système de traitement des effluents doit être soumis à l'avis préalable de l'ONAS (Office National de l'Assainissement) avant tout commencement d'exécution.
- **Le cas échéant**, les dispositions complémentaires suivantes sont recommandées :
 - La mise en place de systèmes intelligents de surveillance des flux et de la qualité des effluents, afin de garantir une conformité continue aux normes environnementales ;
 - L'adoption de solutions durables, telles que :la valorisation énergétique des boues ou le traitement décentralisé des eaux usées, afin de réduire l'impact écologique.

h. Réseau d'eaux pluviales :

- Seules les eaux de ruissellement sont autorisées à être déversées dans le collecteur des eaux pluviales ;
- Des ouvrages de décantation et /ou de retenue doivent être prévus en amont du rejet ,afin de prévenir tout risque de pollution des réseaux pluviaux ;
- Tout déversement dans des dispositifs non contrôlés, tels que les puisard, fossé drainant ou autres systèmes non conformes, est strictement interdit ;
- L'évacuation des eaux pluviales doit prioritairement être dirigé vers les réseaux publics intégrés à des infrastructures de gestion écologique, telles que : les bassins de rétention, les zones d'infiltration, jardins pluviaux. Ces infrastructures doivent être équipées de capteurs intelligents assurant : le suivi en temps réel des niveaux d'eau et de sa qualité , une gestion optimisée permettant de limiter le ruissellement excessif, l'érosion et la pollution des milieux naturels.
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non potables (Exp. : arrosage, nettoyage) sont encouragées dans une logique de gestion durable des ressources en eau.

i. Électricité et gaz :

- Toutes les installations doivent être raccordées aux réseaux publics, avec une priorité donnée aux sources d'énergie renouvelable et à la diversification énergétique.
- L'intégration de systèmes **smart grids** (réseaux électriques intelligents) permettra une gestion optimisée de la consommation, facilitera l'injection locale d'énergie photovoltaïque et éolienne, et favorisera l'usage d'énergies propres.
- Le déploiement de solutions pour la mobilité électrique (bornes de recharge) est aussi encouragé.

j. Télécommunications :

- Le raccordement au réseau téléphonique haut débit et aux infrastructures numériques avancées (fibre optique, réseaux 5G) est obligatoire, garantissant une connectivité optimale indispensable aux activités industrielles modernes ;
- La zone doit intégrer une infrastructure de communication smart capable de supporter les technologies de l'Internet des Objets (IOT), facilitant la gestion automatisée, la surveillance en temps réel et la maintenance prédictive des infrastructures.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructibles, les lots issus d'un nouveau lotissement ou morcellement doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Pour les lots industriels : une surface minimale de 1200m² et un front minimal de 20 mètres ;
- Pour les lots destinés aux activités artisanales, aux petits métiers ou aux centres de vie :
 - Une surface minimale de 350m² et un front minimal de 18 mètres pour les constructions du type isolé ;
 - Une surface minimale 300m² et un front minimal de 15 mètres pour les constructions du type jumelé ;
 - Une surface minimale 200m² et un front minimal de 12mètres pour les constructions du type en bande continue.

Toutefois pour le lotissement AFI approuvé, les surfaces et les fronts des lots doivent se conformer aux stipulations du cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrage publiques :

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de la limite de l'emprise de la voie publique de :

- 10 mètres pour les lots à vocation industrielle, qui doit être aménagé en parking et espace vert.
- 5 mètres pour les lots destinés aux activités artisanales, aux petits métiers ou aux centres de vie, qui doit être aménagé en parking public et espace vert.

Toutefois pour le lotissement AFI approuvé, ce retrait doit se conformer aux stipulations du cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones,

- Toute construction à vocation industrielle devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- Toute construction destinés aux activités artisanales, aux petits métiers ou aux centres de vie :
 - Doit être implantée, par rapport à la limite séparative arrière, à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres ;
 - Sur les limites séparatives latérales, les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres, et en cas de retrait, notamment pour les constructions isolées et jumelées, celui-ci doit être d'une distance conforme à celle exigée pour les limites séparatives arrière.

Toutefois pour le lotissement AFI approuvé, ce retrait doit se conformer aux stipulations du cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables à ces zones les dispositions suivantes :

- Toute construction doit être implantée, par rapport à la limite séparative arrière, à une distance, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- Sur les limites séparatives latérales, les constructions peuvent être contiguës les unes aux autres, et en cas de retrait, notamment pour les constructions isolées et jumelées, celui-ci doit être d'une distance conforme à celle exigée pour les limites séparatives arrière.

Toutefois pour le lotissement AFI approuvé, ce retrait doit se conformer aux stipulations du cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximum:

- Pour les lots à vocation industrielle est fixé à 0,45 ;
- Pour les lots destinés aux activités artisanales, aux petits métiers ou aux centres de vie :
 - 0,35 pour les constructions de type isolé.
 - 0,45 pour les constructions de type jumelé.
 - 0,60 pour les constructions de type en bande continue.

Toutefois pour le lotissement AFI approuvé, le coefficient d'occupation du sol maximal doit se conformer aux stipulations du cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 15 mètres, soit R+2 pour les lots à vocation industrielle ;
- 12 mètres, soit R+2 Pour les lots destinés aux activités artisanales, aux petits métiers ou aux centres de vie.

Toutefois, pour le lotissement AFI approuvé, la hauteur maximale doit se conformer aux stipulations du cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005.

Par dérogation aux dispositions précédentes, cette hauteur peut être exceptionnellement augmenté si des raisons techniques liées à l'activité industrielle le justifient, sous réserve du respect des règles de sécurité, des servitudes éventuelles, de l'intégration du projet dans son environnement et de l'avis favorable des services compétents.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le plan d'aménagement recommande que ces zones soient traitées de sorte qu'elles soient compatibles et intégrées au tissu résidentiel environnant.

Les règles suivantes sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc.... seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués;
- Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :
 - L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;
 - L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
 - L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.
- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 2 mètres. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 mètres.
- Les murs pleins des clôtures doivent impérativement être équipés de panneaux photovoltaïques, valorisant ces surfaces verticales en sources d'énergie renouvelable ;
- L'intégration des panneaux photovoltaïques doit respecter l'esthétique globale de la zone, garantissant une harmonie visuelle avec l'environnement et les bâtiments ;
- Les façades des constructions doivent être réalisées avec des matériaux durables, esthétiques, et intégrer autant que possible des dispositifs photovoltaïques (toitures, murs-rideaux, bardages) pour maximiser la production d'énergie sur site ;
- Les clôtures doivent favoriser la perméabilité visuelle par l'association à des aménagements végétaux (plantes grimpantes, haies, bandes engazonnées) ;
- Un aménagement paysager conséquent est obligatoire, couvrant au minimum 25 % de la surface de chaque parcelle, incluant un alignement d'arbres tous les 5 mètres sur les marges ;
- Les zones de stockage doivent être sécurisées et intégrées dans l'environnement par des écrans végétaux ou architecturaux soignés ;
- La gestion des déchets, émissions et nuisances doit être conforme aux normes environnementales les plus strictes, favorisant une industrie propre et responsable.

Article 12- Stationnement :

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II, relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones :

- Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention.
- Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au minimum.
- Les parkings pour les visiteurs et le personnel pourront être implantés dans les marges de retrait, sauf sur les parties obligatoirement aménagées en espaces verts.

Toutefois pour le lotissement AFI approuvé, les dispositions relatives au stationnement doit se conformer au cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

- Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 60 % de la superficie de chaque lot, comprendront :
 - Les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot ;
 - Les aires de stationnement et de manœuvre de véhicules ;
 - Les espaces plantés et engazonnés.
- L'espace effectivement planté et engazonné devra être au moins égal à 20% de la superficie du sol :
 - Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts ;
 - Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieure à celui existant initialement ;
 - Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter ;
 - une partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone ;
 - Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit ;
 - Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :
 - de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;
 - de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.
- Elles recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tous les 6 mètres et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.
- Ces espaces doivent contribuer activement à la neutralité carbone en :
 - Favorisant la biodiversité locale par le choix d'essences adaptées et à faible empreinte écologique ;
 - Participant efficacement à la séquestration du CO₂ ;
 - Intégrant des dispositifs écologiques de gestion des eaux pluviales (bassins, infiltration) ;
 - Préservant et améliorant la qualité des sols et de l'air.

Cette démarche globale de développement durable vise à réduire significativement l'empreinte carbone de la ZIG5.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

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

- Pour les lots à vocation industrielle : 1,3
- Pour les lots destinés aux activités artisanales, aux petits métiers ou aux centres de vie ce coefficient est fixé à :
 - 0,9 pour les constructions de type isolé ;
 - 1,1 pour les constructions de type jumelé ;
 - 1,6 pour les constructions de type en bande continue.

Toutefois pour le lotissement AFI approuvé, le coefficient d'occupation du sol doit se conformer aux stipulations du cahier des charges dudit lotissement approuvé en date du 19 Octobre 2005.

CHAPITRE IX – LES ZONES TOURISTIQUES HÔTELIÈRES: UTh

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones destinées à accueillir principalement des unités hôtelières, ainsi que les activités annexes directement liées à leur fonctionnement, notamment les activités de restauration, de commerce, d'artisanat, les logements de fonction, les loges de gardiennage et les locaux d'animations, dans le respect de l'environnement, du paysage et de la réglementation en vigueur. Ces zones correspondent notamment à la zone touristique de Nirat et celle de la corniche.

Par ailleurs, tout projet autorisé dans ces zones est soumis aux dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

SECTION PREMIERE – UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

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

- Toutes autres activités incompatibles avec le caractère de la zone, et notamment les défrichements, coupes et abattages d'arbres à l'exception des arbres dangereux et des bois morts, aussi chaque arbre abattu devrait être remplacée ;
- Toute forme d'habitat à usage permanent y compris les logements de fonction non comptabiliser dans le cadre des résidences touristiques intégrées au sein de l'unité hôtelière conformément à la réglementation en vigueur et tel que défini par le décret gouvernemental n° 2016-335 du 11 Mars 2016, complétant le décret n° 2007-457 du 6 Mars 2007, relatif au classement des établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement.
- Toute opération de subdivision en deux ou plusieurs lots des parcelles visées à l'article 5 du présent chapitre.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et sous réserve du respect des dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme, sont également autorisées:

- Les constructions destinées aux activités hôtelières : Elles comprennent les unités d'hébergement hôtelier ainsi que les locaux techniques et logistiques liés à leur fonctionnement ;
- Les résidences touristiques intégrées au sein de l'unité hôtelière , y compris les logements de fonction conformément à la réglementation en vigueur et tel que défini par le décret gouvernemental n° 2016-335 du 11 mars 2016, complétant le décret n° 2007-457 du 6 mars 2007, relatif au classement des établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement ;
- Les activités de loisir et d'animation touristique implantées le long de la route touristique et dont le fonctionnement est totalement indépendant de celui de l'unité hôtelière , sous réserve:
 - De faire l'objet d' un projet d'aménagement tenant compte de l'intégration harmonieuse avec les différentes composantes de l'unité hôtelière ainsi qu'avec l'environnement immédiat ;

- De prévoir les places de parking nécessaire généré par l'activité projeté à l'intérieur de la parcelle ;
 - De respecter un coefficient d'occupation du sol maximum ne dépassant pas 5% de la surface totale du lot de l'unité hôtelière correspondante ;
 - De respecter une hauteur maximale de R+1, soit 10mètres ;
 - De respecter un coefficient d'utilisation foncière maximum de 0,75% ;
 - Les activités de loisir, d'animation touristique directement liés au fonctionnement de l'unité hôtelière, notamment les restaurants, café, clubs, centres de bien-être, salles polyvalentes, commerces et services ;
 - Une bande polyfonctionnelle d'une profondeur :
 - de 25 mètres tout au long du front des hôtels situés dans le secteur du corniche
 - de 50 mètres tout au long du front de l'hôtel Dimes (H12) situé dans le secteur de Nirat .
- Par ailleurs, ces bandes polyfonctionnelles tel que délimitées dans les documents graphiques annexés, au présent règlement demeurent partie intégrante et indissociable des parcelles d'origine et ne peuvent, en aucun cas, faire l'objet d'un morcellement ou d'une subdivision foncière indépendante, conformément aux dispositions de l'article 5 du présent chapitre.
- Sous réserve de cette disposition particulière, ces bandes doivent satisfaire les dispositions fixées par le chapitre VI du titre III de ce présent règlement ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones du présent règlement.

SECTION 2- CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

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

- Toute voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une emprise minimale de 12 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres;
- Les accès, les carrefours et les aires de manœuvre doivent être dimensionnés de manière à permettre la circulation et les manœuvres des véhicules desservant l'établissement, notamment les autobus, les autocars touristiques, les véhicules de livraison et les véhicules de secours, dans des conditions normales de sécurité.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, la surface et le front de chaque lot doivent être conformes à l'état existant tel que défini dans les documents graphiques annexés au présent règlement.

En conséquence, les caractéristiques des lots doivent se conformer aux tableaux ci-après. Il est toutefois précisé que les surfaces indiquées ci-dessous sont données à **titre approximatif** :

Secteur corniche			
lot	Désignation	Surfaces en Ha	Fronts des lots
H.1a	HOTEL IBEROSTAR	0.8	Conformément au document graphique du Plan d'Aménagement Urbain
H.1b		2.2	
H.2	HOTEL TOPKAPI	0.76	
H.3	HOTEL SIROCCO	0.95	
H.4	HOTEL EL MAHDI	3.90	
Secteur NIRAT			
lot	Désignation	Surfaces en Ha	Fronts des lots
H.1	HOTEL EL BORJ	5.86	Conformément au document graphique du Plan d'Aménagement Urbain
H.2	HOTEL CAP MAHDIA	5.20	
H.3	HOTEL EL MANSOUR	4.40	
H.3a	HOTEL DYNASTIE	1.62	
H.4	HOTEL MAHDIA BEACH	5.34	
H.4a	HOTEL MAHDIA MOURADI	4.25	
H.4b	HOTEL CAP SRAIL (LES PRINCES)	3.70	
H6a	HOTEL THALASSO	1.50	
H.5	HOTEL NOUR PALACE	4.06	
H.6	HOTEL MAHDIA THALASSO	5.10	
H.7	HOTEL MAHDIA PALACE	5.52	
H.8	HOTEL EL FATIM	6.27	
H.9	HOTEL ESMERALDA CLUB	6.00	
H.10	HOTEL THAPSUS CLUB	5.75	
H.11	HOTEL EL PARADISO	5.50	
H.12	HOTEL CLAIRE DE LUNE (DIMES)	3.80	

Par ailleurs, chaque lot est considéré comme une unité foncière indivisible et ne peut, en aucun cas, être subdivisé en deux ou plusieurs lots, y compris lorsque des bandes polyfonctionnelles sont autorisées le long de son front.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait sera de 10 mètres par rapport aux voies secondaires.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle doivent être édifiées à une distance l'une par rapport à l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans jamais être inférieures à 4 mètres.

Article 9 – Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30. Ce coefficient est toujours appliqué à la surface totale du lot, y compris lorsqu'une bande polyfonctionnelle est autorisée le long de son front.

Toutefois, ce coefficient d'occupation du sol maximum peut être majoré dans la limite de 5% de la surface totale du lot de l'unité hôtelière correspondante. Cette majoration est strictement réservée aux constructions et aménagements destinés aux activités de loisir et d'animation touristique autorisées le long de la route touristique et dont le fonctionnement est totalement indépendant de celui de l'unité hôtelières, conformément aux dispositions de l'article 2 du présent chapitre.

10 – Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 26 mètres, mesurés à partir de la cote zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit R+4.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée, des éléments de superstructure tels que voutes, coupoles, édicule d'ascenseur et autres éléments décoratifs peuvent être autoriser.

Toutefois, pour les constructions et aménagements destinés aux activités de loisir et d'animation touristique autorisées le long de la route touristique et dont le fonctionnement est totalement indépendant de celui de l'unité hôtelières, conformément aux dispositions de l'article 2 du présent chapitre, la hauteur maximale mesurés au point le plus haut de l'acrotère, est fixée à 10 mètres soit R+1.

Article 11- Aspect extérieur :

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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 :

- plan masse, volumétrie et rapports entre eux ;
- éléments de construction, pergolas, texture des surfaces ;
- ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux façades;
- enseignes et signalisations - luminaires extérieurs ;
- fontaines, piscine, bassins - mobiliers extérieurs et revêtements de sols extérieurs.

Cette recherche ne doit jamais se réduire à des imitations sommaires ou à des pastiches des constructions historiques. Il s'agit au contraire, de réaliser une architecture contemporaine adaptée aux besoins techniques modernes, avec référence au patrimoine dans ce qu'il a plus authentique.

Toute construction secondaire doit être créée en harmonie avec le thème architectural (à savoir : clôtures, éléments de séparation et bordures, portails et abri poubelles, enseignes, fontaines, piscines...)

- Les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0.8 m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives et doivent avoir une hauteur maximale de 1.8m.
- Les clôtures sur rue en maçonnerie pleine doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles ...) et peuvent intégrer un proche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2m² ;

- Les clôtures sur les limites séparatives doivent être en maçonnerie pleine et doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 – Stationnement :

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout projet d'unité hôtelière doit satisfaire les besoins nécessaires en aires de stationnement en surface (à l'intérieur de chaque lot) destinées aux automobiles et aux bus, dans la proportion minimum indiquée ci-dessous :

- Voiture : une place de parking pour 5 lits, sur la base de 25m² par véhicule.
- Bus : 2 places de Bus.

Toutefois pour les activités exclusivement destinées au loisir et à l'animation touristique autorisée à l'article 2 de ce présent chapitre, tout projet doit satisfaire les besoins nécessaires en aires de stationnement, à l'intérieur de la parcelle et conformément aux normes relatives à chaque activité.

Article 13 – Espaces libres et plantations :

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute autorisation de construction doit être accompagnée obligatoirement d'un projet d'aménagement paysager, conforme aux dispositions suivantes :

- La surface des espaces verts ne doit pas être inférieure à 30% de la superficie totale du lot ;
- Les aires de stationnement doivent inclure un arbre à tronc d'une hauteur minimale de 2 mètres, assurant une ombre suffisante pour chaque 4 places de stationnement.

Par ailleurs, la réalisation des espaces verts doit comprendre :

- L'apport de terre végétale, adapté à la nature du sol existant et des plantations à réaliser ;
- La plantation d'un arbre de haute tige pour chaque 100m² d'espace vert
- la mise en place de couvre-sol ou gazon sur au moins 30% de la surface des espaces verts ;
- La création de chemins piétonniers et placettes accessibles ;
- L'installation d'un système d'arrosage fonctionnel et adapté.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum pour l'unité hôtelière est fixé à 1,3.

Toutefois, pour les constructions et aménagements destinés aux activités de loisir et d'animation touristique autorisées le long de la route touristique et dont le fonctionnement est totalement indépendant de celui de l'unité hôtelières, le coefficient d'utilisation foncière maximum, est fixé à 0.075.

CHAPITRE X – LES ZONES TOURISTIQUES PARA HOTELIERES :UTs

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones touristiques spécifiquement destinées à accueillir des formes d'hébergement alternatifs ou complémentaires à l'hôtellerie classique. Ces zones sont réservées notamment aux apparts -hôtels, villages de vacances, pensions de familles, ainsi qu'à toute autre structures à vocation touristique temporaire autorisée par la réglementation en vigueur. Sont également autorisés dans ces zones les équipements privé ou public, commerces et ainsi que les activités de loisir, de restauration et d'animation directement liés à leur vocation touristique.

Par ailleurs, tout projet autorisé dans ces zones est soumis aux dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

SECTION PREMIERE- UTILISATION DU SOL :

Article premier- Types d'activités interdites :

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

- Les activités industrielles, artisanales ou commerciales et toutes autres activités sans lien direct ou incompatible avec la vocation touristique de la zone ;
- Toute forme d'habitat à usage permanent ne relevant pas d'une activité touristique ;
- Les installations susceptibles de porter atteinte à l'environnement au paysage ou à la qualité de l'accueil touristique ;
- L'implantation des stations de service, de lavage et de graissage.
- La subdivision en deux ou plusieurs lots les parcelles indiquées à l'article 5 de ce présent chapitre .

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et sous réserve du respect des dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme, sont également autorisées:

- Les constructions destinées à recevoir les unités d'hébergement touristique temporaire à savoir les apparts -hôtels, résidences touristiques, maison d'hôtes autorisées, villages de vacances, pension de familles, et autres structures similaires ;
- Les locaux techniques et logistiques liés à l'exploitation touristique ;
- Les logements de fonction sans pour autant dépasser les 150m² ;
- Les résidences touristiques intégrées au sein de l'unité hôtelière conformément à la réglementation en vigueur et tel que défini par le décret gouvernemental n° 2016-335 du 11 mars 2016, complétant le décret n° 2007-457 du 6 mars 2007, relatif au classement des établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement ;
- Les activités de loisir, de bien être, d'animation, de restauration, de commerce de proximité et de services directement liées à la vocation touristique qui doivent être intégrées à l'établissement et destinées exclusivement à ses usagers sauf autorisation spécifique dans le cadre d'une offre touristique gérée .la surface totale de ces activités ne peut excéder 20% de la surface totale du COS minimum autorisé ;

- Les opérations d'ensemble à caractère touristique telles qu'elles sont définies par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones ;
- Une bande polyfonctionnelle d'une profondeur de 50 mètres tout au long du front du lot S1, situé au secteur Nirat . Par ailleurs, cette bande polyfonctionnelles tel que délimitées dans les documents graphiques annexés, au présent règlement demeurent partie intégrante et indissociable de la parcelles d'origine et ne peuvent, en aucun cas, faire l'objet d'un morcellement ou d'une subdivision foncière indépendante, conformément aux dispositions de l'article 5 du présent chapitre .et Sous réserve de cette disposition particulière, cette bande doivent satisfaire les dispositions fixées par le chapitre VI du titre III de ce présent règlement.
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

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

- Toute voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une emprise minimale de 12 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres;
- Les accès, les carrefours et les aires de manœuvre doivent être dimensionnés de manière à permettre la circulation et les manœuvres des véhicules desservant l'établissement, notamment les autobus, les autocars touristiques, les véhicules de livraison et les véhicules de secours, dans des conditions normales de sécurité.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, la surface et le front de chaque lot doivent être conformes à l'état existant tel que défini dans les documents graphiques annexés au présent règlement.

En conséquence, les caractéristiques des lots doivent se conformer aux tableaux ci-après. Il est toutefois précisé que les surfaces indiquées ci-dessous sont données à **titre approximative** :

lot	Désignation	Surfaces en Ha	Fronts des lots
S1	--	1.40	Conformément au document graphique du Plan d'Aménagement Urbain
S1b	--	2.30	
SA1	-	0.33	
SA2	-	0.70	
SA3	-	1.12	
SA4	-	1.52	
SA5	-	0.90	

Par ailleurs, chaque lot est considéré comme une unité foncière indivisible et ne peut, en aucun cas, être subdivisé en deux ou plusieurs lots, y compris lorsqu'une bande polyfonctionnelle est autorisées le long de son front, notamment pour le lot **S1**.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique à une distance minimale de 10 mètres répartis comme suit :

- 5 mètres aménagés en terrasses pouvant être couvertes uniquement par des structures légères ouvertes, non génératrice de surface de plancher ;
- 5 mètres aménagés en parkings.

Toutefois, pour les voies d'une largeur supérieure ou égale à 30 mètres, ce retrait doit être d'une distance minimale de 15 mètres répartis comme suit :

- 10 mètres aménagés en terrasses pouvant être couvertes uniquement par des structures légères ouvertes, non génératrice de surface de plancher ;
- 5 mètres aménagés en parkings.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, ce retrait est fixé par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, une bande de 5 mètres de profondeur, comprise dans ce retrait, doit obligatoirement être aménagée en parking. La partie restante peut être aménagée en terrasse.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres .

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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 4 mètres.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, ce retrait est fixé par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à :

- **0,35** pour les lots **S1** et **S1b** . Ce coefficient est toujours appliqué à la surface totale du lot, y compris lorsqu'une bande polyfonctionnelle est autorisée le long de son front.
- **0,4** pour les lots **SA1, SA2, SA3, SA4 et SA5**.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ,la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 20 mètres, soit R+4 pour les lots **S1** et **S1b** .
- 14 mètres, soit R+3 lots **SA1, SA2, SA3, SA4 et SA5**.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, la hauteur maximale est fixée par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. Et sous réserve du respect strict des conditions de stationnement et de retrait par rapport à la voie publique et aux voisins.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones :

- 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 ;
- Le caractère particulier et l'image de la zone touristique devront être affirmés ;
- Les décrochements des volumes en plan et en élévation sont obligatoires ;
- Les clôtures sur rue sont interdites jusqu'à la limite du retrait réglementaire.

Article 12 - Stationnement :

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables dans ces zones les conditions suivantes :

- Chaque projet doit satisfaire les besoins nécessaires en aires de stationnement destinées aux automobiles et aux bus, dans les proportions minimales indiquée ci-dessous :
 - Voitures : une place de parking pour 5lits, sur la base de 25m² par véhicule.
 - Bus : 2 places de bus.
- Il convient de séparer le parking clients de celui de service et de l'administration.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute autorisation de construction doit être accompagnée obligatoirement d'un projet d'aménagement paysager, conforme aux dispositions suivantes :

- La surface des espaces verts ne doit pas être inférieure à 30% de la superficie total du lot ;
- Les aires de stationnement doivent inclure un arbre a tronc d'une hauteur minimale de 2 mètres, assurant une ombre suffisante pour chaque 4 places de stationnement.

Par ailleurs , la réalisation des espaces verts doit comprendre :

- L'apport de terre végétale , adapté à la nature du sol existant et des plantations à réaliser ;
- La plantation d'un arbre de haute tige pour chaque-100m² d'espace vert
- La mise en place de couvre - sol ou gazon sur au moins 30% de la surface des espaces verts ;
- La création de chemins piétonniers et placettes accessibles ;
- L'installation d'un système d'arrosage fonctionnel et adapté.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 1,5.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE XI – LES ZONES TOURISTIQUES D'ANIMATION : UTa1 et UTa2

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones touristiques destinées à accueillir des activités de loisirs, culturelles, sportives et de divertissement directement liées à l'animation touristique et complémentaires aux activités hôtelières, telles que des équipements balnéaires, des restaurants, café, des commerces, des salles d'expositions, des etc.

Par ailleurs, tout projet autorisé dans ces zones est soumis aux dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL:

Article premier - Types d'activités interdites:

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

- Toutes autre activité incompatible avec le caractère de la zone ;
- Toute forme d'hébergement hôtelier ou para -hôtelier ;
- Toute forme d'habitat à usage permanent ou temporaire ;
- L'implantation de nouvelles stations de service, de lavage et de graissage.
- La subdivision ou le morcellement des parcelles dans les zone Uta1.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et sous réserve de garantir une offre touristique encadrée et conforme aux normes en vigueur ainsi que du respect des dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme, sont également autorisées:

- Les Night-club sous réserve de l'accord des services concernés et après inventaire des nuisances,
- Les services de restauration et de cafétérie : restaurants, snacks, cafés et bars thématiques ;
- Les Équipements sportifs et de bien-être : piscines, spas, centres de fitness, terrains de sport, salles de yoga, etc. ;
- Les activités d'animation touristique : ateliers culturels, spectacles, expositions, clubs, etc. ;
- Les commerces de proximité à vocation touristique : boutiques d'artisanat local, points de vente de produits locaux et souvenirs, etc. ;
- Services de loisirs encadrés : locations de matériel (vélos, équipements nautiques), activités nautiques réglementées, aires de jeux pour enfants ;
- Les espaces polyvalents et d'accueil : salles de conférence, espaces d'exposition, centres d'information touristique.
- Les locaux annexes nécessaires à l'exploitation de l'établissements à condition qu'ils soient intégrés à la masse des bâtiments :
 - Les locaux de gardiennage et Les logements de fonction ne dépassant pas 150m² couverts au total ;
 - À l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement.) ne dépassant pas 50 m² couverts par parcelle ;

- Une bande polyfonctionnelle d'une profondeur de 25 mètres tout au long du front des lots à vocation UTa1 situés dans le secteur du corniche notamment les lot A0 et A1.
Par ailleurs, ces bandes polyfonctionnelles tel que délimitées dans les documents graphiques annexés, au présent règlement demeurent partie intégrante et indissociable des parcelles d'origine et ne peuvent, en aucun cas, faire l'objet d'un morcellement ou d'une subdivision foncière indépendante, conformément aux dispositions de l'article 5 du présent chapitre.
Sous réserve de cette disposition particulière, ces bandes doivent satisfaire les dispositions fixées par le chapitre VI du titre III de ce présent règlement.
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une emprise minimale de 12 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres;

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, chaque lot doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- **Pour les zones UTa1** : la surface et le front de chaque lot doivent être conformes à l'état existant tel que défini dans les documents graphiques annexés au présent règlement.
En conséquence, les caractéristiques des lots doivent se conformer aux tableaux ci-après. Il est toutefois précisé que les surfaces indiquées ci-dessous sont données à **titre approximative** :

Secteur NIRAT		
Lot	Surfaces en Ha	Front minimal du lot
A0	0,2	Conformément au document graphique du Plan d'Aménagement Urbain
Secteur corniche		
Ilots	Surfaces en Ha	Front minimal du lot
A0	0,7	Conformément au document graphique du Plan d'Aménagement Urbain
A1	0,9	

Par ailleurs, chaque lot est considéré comme une unité foncière indivisible et ne peut, en aucun cas, être subdivisé en deux ou plusieurs lots, y compris lorsque des bandes polyfonctionnelles sont autorisées le long de son front.

- **Pour les zones UTa2** : chaque lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement, pour être constructible, doit avoir :
 - Une surface minimale de 750 m² et un front minimal de 25 mètres pour les constructions de type isolé ;
 - Une surface minimale de 600 m² et un front minimal de 20 mètres pour les constructions de type jumelé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics :
 Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale :

- de 10 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique véhiculaire et de 4 mètres par rapport aux emprises des voies piétonnes pour les zones UTa1 ;
- 6 mètres, de la limite de l'emprise de la voie publique véhiculaire qui doit être aménagé en parking et espace vert, pour les zones UTa2 .

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II , relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur un même îlot 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 inférieures à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être ramenée à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions si les façades en vis à vis sont traitées en mur pignon.

Article 9 – Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à :

- **0,3** pour les zones UTa1. Ce coefficient est toujours appliqué à la surface totale du lot, y compris lorsqu'une bande polyfonctionnelle est autorisée le long de son front. ;
- **0,45** pour les constructions d'ordre isolé dans les zones UTa2 ;
- **0,5** pour les constructions d'ordre jumelé dans les zones UTa2.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 12 mètres, soit R+2.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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 :

- Plan masse, volumétrie et rapports entre eux ;
- Éléments de construction, pergolas, texture des surfaces ;
- Ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux façades ;
- Enseignes et signalisations - luminaires extérieurs ;
- Fontaines, piscine, bassins - mobiliers extérieurs et revêtements de sols extérieurs.

Article 12 – Stationnement :

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les aires de stationnements seront prévus à l'intérieur du lot, en fonction de la nature et du programme de l'activité projetée.

Articles 13 – Espaces libres et plantations :

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

- Toute autorisation de construction doit être accompagnée obligatoirement d'un projet d'aménagement paysager,
- Un écran de verdure devra être planté le long du parking.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

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

- 0,7 pour les zones UTa1;
- 1 pour les constructions d'ordre isolé dans les zones UTa2 ;
- 1, 2 pour les constructions d'ordre jumelé dans les zones UTa2.

CHAPITRE XII – LES ZONES TOURISTIQUES RESIDENTIELLES : UTu

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones touristiques mixtes à vocation résidentielles et touristique destinées à accueillir l'habitat résidentiel de type semi collectif isolé, dans les quelles 20% de la superficie doit être réservée à des activités d'animation, de loisir et à toute autre activité compatible susceptible d'enrichir l'offre touristique (telles que restaurants, ateliers d'artisanats, café, services etc....) . Ces zones autorisent également l'hébergement hôtelier et para- hôteliers ,ainsi que des opérations d'ensemble à caractère touristique.

Par ailleurs, tout projet autorisé dans ces zones est soumis aux dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

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

- Toutes autres activités incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Toute forme d'habitat individuel et collectif ;
- Toute opération de morcellement pour les parcelles déjà existantes ;
- Tout projet n'ayant pas obtenu l'avis préalable favorable de l'agence foncière de tourisme AFT et ONTT, conformément au paragraphe 10 de l'article premier du titre premier relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme ;
- Les installations susceptibles de porter atteinte à l'environnement au paysage ou à la qualité de l'accueil touristique ;
- Les stations de service, de lavage et de graissage.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et sous réserve du respect des dispositions **du paragraphe 10 de l'article premier du titre premier** relatif aux dispositions générales du présent règlement d'urbanisme, sont également autorisées:

- Les unités d'hébergement touristique temporaire, notamment : hôtels ,apparts -hôtels, résidences touristiques, maison d'hôtes autorisées, villages de vacances, pension de familles, et autres structures similaires ainsi que leurs bâtiments annexes de services ;
- Les activités de loisir, de bien être, d'animation, de restauration, de commerce de proximité et de services à condition qu'elles soient directement liées à la vocation touristique et contribuent à l'enrichissement de l'offre touristique ;
- Les équipements sportifs ;
- Les Parcs d'attraction ;
- Les Salles d'exposition à vocation culturelle ou touristique ;
- Les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures tels que définis par le paragraphe 2.7 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;

- Les centres commerciaux tels que définis par le paragraphe 2.8 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les logements de fonction pour le personnel ou de gardiennage, dans la limite de 150 m² de plancher couvert au total.
- Les opérations d'ensemble à caractère touristique telles qu'elles sont définies par le paragraphe 2.4.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement ;
- Les autorisations de lotir et bâtir approuvées avant le présent règlement reste valable tant que leurs dispositions sont réglementaires.
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une emprise minimale de 12 mètres, comprenant une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres;

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 1000m² et un front minimal de 25m.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et les centres commerciaux autorisés à l'article 2 de ce présent chapitre, la surface minimale et le front minimal sont fixés respectivement par les paragraphes 2.4.2, 2.7 et 2.8 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Article 6 – Implantation de constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics :

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique qui doit être aménager en parkings.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures et les centres commerciaux autorisés à l'article 2 de ce présent chapitre, ce retrait est fixé respectivement par les paragraphes 2.4.2, 2.7 et 2.8 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 7 mètres.

Pour les centres commerciaux autorisés à l'article 2 du présent chapitre, ce retrait est fixé par le paragraphes 2.8 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur un même îlot 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 inférieures à 6 mètres. Toutefois, cette distance peut être ramenée à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions si les façades en vis à vis sont traitées en mur pignon.

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique et les centres commerciaux autorisés à l'article 2 de ce présent chapitre, ce retrait est fixé respectivement par les paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Les garages autorisés peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés sur les limites séparatives et peut être implanté sur la limite de la voie ou au fond de la parcelle.

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

- Une longueur de 6,5 mètres ;
- Une largeur de 4 mètres ;
- Une hauteur de 2,5 mètres y compris l'acrotère.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,4

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique et les centres commerciaux autorisés à l'article 2 de ce présent chapitre, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé respectivement par les paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones du présent règlement.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 14 mètres soit R+3 ;

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, et les centres commerciaux autorisés à l'article 2 de ce présent chapitre, la hauteur maximale est fixée respectivement par les paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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 :

- plan masse, volumétrie et rapports entre eux ;
- éléments de construction, pergolas, texture des surfaces ;
- ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux façades;

- enseignes et signalisations - luminaires extérieurs ;
- fontaines, piscine, bassins - mobiliers extérieurs et revêtements de sols extérieurs.

Article 12 – Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Articles 13 – Espaces libres et plantations :

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

- Toute autorisation de construction doit être accompagnée obligatoirement d'un projet d'aménagement paysager ;
- Un écran de verdure devra être planté le long du parking.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à **1,2** ;

Pour les opérations d'ensemble à caractère touristique, et les centres commerciaux autorisés à l'article 2 de ce présent chapitre, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé respectivement par les paragraphes **2.4.2 et 2.8** de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

CHAPITRE XIII – LES PARKINGS A ETAGE : P.e

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des emplacements réservés aux parkings à étages avec une composante commerciale, de service ou équipement public au RDC uniquement.

Les parkings à étages sont des espaces de stationnement ouverts au public avec le statut de propriété privée leur exploitation constitue une activité commerciale. Ils doivent être implanté sur les voies de largeur minimale de 20 mètres.

Il est obligatoire qu'il soit implanté d'édifier un local poubelle dans chaque immeuble de parking à étage. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont interdites au R.D.C:

- Toutes les activités incompatibles avec la vocation parking à étages ;
- Toute activité source de nuisance et de pollution (garage, atelier de réparation de véhicules, les stations de lavages et vidanges, etc...) .

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Les activités de commerce et de services ou équipement publics au RDC, sous réserve que son exploitation ne peut être autorisée qu'après achèvement total de la construction du parking à étages ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.11 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Outre le respect des dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lot réservé aux parkings à étage doit être desservi au moins par deux voies véhiculaires existantes ou projetées dont la largeur minimale est supérieure ou égale de 20 mètres. Et toute autre voie véhiculaire projetée dans ces zones doit avoir une largeur minimale de 15 mètres.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le lot support du parking à étage pour être constructible, il doit avoir une surface minimale de 1500 m² et un front minimum de 30 mètres.

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

Outre les conditions mentionnées à l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie .Ce retrait doit obligatoirement être aménagé en parking public.

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

Toute construction doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égal à moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 6 mètres.

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

Néant

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,7.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 m mesurée à partir de la cote zéro du trottoir soit R+6.

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

Article 11 - Aspect extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 4.

CHAPITRE XIV – LES EQUIPEMENTS PUBLICS :E

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements publics existants ou projetés à caractère sportif, administratif, culturel, éducatif, sanitaire, cultuel et en général les équipements publics relevant d'une autorité administrative (départements ministériels, collectivités publiques locales et établissements publics).

Par ailleurs, pour les zones d'équipements situées dans des secteurs classés à risque d'inondation, tels que définis au paragraphe 2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, les dispositions du présent chapitre s'appliquent sous réserve du respect total des prescriptions particulières prévues audit paragraphe.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Type d'activités interdites :

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

- toutes les activités n'ayant pas un lien avec les équipements publics ;

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments à condition que le logement ne dépasse pas 100m² ;
- Le changement d'affectation d'un équipement publics d'une catégorie à une autre, sous réserve de l'obtention préalable des avis favorables des administrations compétentes concernées et à condition qu'il soit justifié l'intérêt général, compatible avec les orientations du présent PAU et sans porter atteinte à l'équilibre du niveau d'équipement publics du secteur concerné ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.
- Toute opération de lotissement, de morcellement, d'aménagement, de réaménagement de construction, de reconstruction ou d'extension dans les zones situés aux abords des monuments historiques classés ou protégés ou dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (I.N.P), telles que définies aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, est soumise à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine ;

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - surfaces et fronts des parcelles :

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

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

Les constructions peuvent être implantées soit en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie soit directement sur cette limite. Ce retrait doit obligatoirement être aménagé en parking public et espace vert.

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

Toute construction doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égal à moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres.

Toute fois, et si l'administration le juge utile les constructions destinées aux équipements peuvent être contiguës sur les limites séparatives latérales et observer, à chaque niveau, un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4 mètres par rapport à la limite postérieure.

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

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

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,60.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres mesurée à partir de la cote zéro du trottoir soit R+3.

Cette hauteur peut atteindre **18m soit R+4** si le programme fonctionnel et la nature de l'équipement envisagé, l'exigent.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe. Et sous réserve :

- du respect strict des conditions de stationnement et de retrait par rapport à la voie publique et aux voisins ;
- de l'avis préalable des services concernés du Ministère chargé du patrimoine pour les constructions dans les zones situées aux abords des monuments historiques classés ou protégés ou dans les zones soumises sous contrôle de l'Institut National du Patrimoine (I.N.P), conformément 2.2.1 et 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement .

Article 11 - Aspect extérieur :

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

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres sur la rue et
- 2,20 mètres sur les limites séparatives ;
- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc.) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m².
- Les cages d'escaliers extérieurs, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

Article 12 - Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 2.

Il peut atteindre 2,5 pour les constructions à hauteur maximale R+4 soit 18 mètres.

CHAPITRE XV – LA ZONE A REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DE SEBKHA DE BEN GHAYADHA :UPa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone pouvant être aménagée ultérieurement sous la forme d'un projet urbain intégré, géré par la Société d'Etudes et d'Aménagement de Sebkha de Ben Ghayadha créée le 22 Mars 2018.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

De l'Article premier à l'article 14

Néant

Copie pour affichage public

CHAPITRE XVI – LES ZONES VERTES AMENAGEES : UVa et UVa-In

Caractère de la zone :

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public.

Elles seront aménagées selon l'aire disponible en jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. On entend par aménagement toutes interventions végétales, minérales ou paysagères y compris celles relatives aux mobiliers urbains.

Outre, les dispositions du présent chapitre, toute nouvelle opération d'aménagement ou de réaménagement situées aux abords des monuments historiques classés ou protégés, conformément au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones du présent règlement est soumise à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine.

Par ailleurs, pour les zones **UVa-In** situées dans des secteurs classés à risque d'inondation, tels que définis au paragraphe 2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, les dispositions du présent chapitre s'appliquent sous réserve du respect total des prescriptions particulières prévues audit paragraphe.

SECTION PREMIERE : UTILISATION DU SOL

Article premier : Types d'activités interdites :

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

- Les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, 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.
- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction sans avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine, situées aux abords des monuments historiques classés ou protégés conformément au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.
- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction dans les zones **UVa-In** ne respectant pas des prescriptions particulières prévues au paragraphe 2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés :

- Les dépendances vouées au gardiennage à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des servitudes des routes classées ou du domaine public maritime, et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**Article 3 : Accès et voirie :**

Néant.

Article 4 : Desserte par les réseaux :

Néant.

Article 5 : Surfaces et fronts de parcelles :

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

Ces projets doivent être approuvés par les services municipaux et départementaux compétents.

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

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

En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 6 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 6 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 3mètres.

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

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 mètre.;
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,50 mètres.

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

Article12-Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones. Toutefois le stationnement peut être assuré sur des voies publiques riveraines

Article13- Espaces libres et plantations :

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

Article 14-Coefficient d'utilisation foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,03.

Copie pour affichage public

CHAPITRE XVII – LES ZONES VERTES EQUIPEES : UVb et UVb-In

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones vertes équipées intégrées dans le tissu urbain qui seront essentiellement réservées à des espaces aménagés en verdure et susceptibles de recevoir des équipements de loisir et de jeux. Elles sont ouvertes en permanence ou périodiquement au public pour la récréation et les loisirs et pour l'exercice des activités culturelles, sociales, éducatives et sportives. L'aménagement de cette zone doit faire l'objet obligatoirement d'une étude spécifique intégrant nécessairement un plan d'aménagement paysager approuvés par les services concernés.

Outre, les dispositions du présent chapitre, toute nouvelle opération d'aménagement ou de réaménagement situées aux abords des monuments historiques classés ou protégés, conformément au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement est subordonnée préalablement à l'obtention de l'avis préalable des services compétents du Ministère chargé du Patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine .

Par ailleurs, pour les zones **UVb-In** situées dans des secteurs classés à risque d'inondation, tels que définis au paragraphe 2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement, les dispositions du présent chapitre s'appliquent sous réserve du respect total des prescriptions particulières prévues audit paragraphe.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

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

- Les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non et toutes les formes d'occupation du sol en dur et sans relation directe avec l'aménagement des zones UVb et UVb-In en espaces vert équipés ;
- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction sans avis préalable des services compétents du Ministère chargé du Patrimoine, situées aux abords des monuments historiques classés ou protégés conformément au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement ;
- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction dans les zones **UVb-In** ne respectant pas des prescriptions particulières prévues au paragraphe 2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées :

- Les dépendances vouées au gardiennage, à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des zones de servitudes et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement ;
- Les constructions liées aux loisirs ou destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics (aires de jeux, manèges, pistes de loisirs). ;
- Les centres d'animation, de loisir, de sports et de cultures tels que définis par le paragraphe 2.72.7 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

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

Les raccordements aux voies publiques doivent être soumis à l'avis des services concernés.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Le maître d'ouvrage réalise à sa charge tous les réseaux intérieurs à la zone ainsi que les installations et équipements nécessaires suivant les caractéristiques définies avec les services puis en assure l'entretien.

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

- Le réseau d'eau potable ;
- Le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- Le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe ;
- Le réseau d'alimentation en électricité ;
- Le réseau téléphonique.

Article 5 – Surfaces et fronts des parcelles :

Les zones **UVb et UVb-In** à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services municipaux ou départementaux concernés, susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

Ces projets doivent être approuvés par les services municipaux compétents.

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

Les constructions autorisées dans les zones **UVb et UVb-In** peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique, soit en retrait par rapport aux voies publiques d'une distance minimale de 6 mètres et dans ce cas ce retrait doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructure même légère et seuls les aménagements en surfaces sont admis telles que parkings, esplanade, etc...

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

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

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut en aucun cas dépasser 0,1.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée. Toutefois, un dépassement exceptionnel jusqu'à 5 mètres peut être autorisé pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond particulière, sous réserve de l'intégration urbaine, de l'harmonie architecturale du site et de l'accord préalable des services compétents.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90 mètre.
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,5 mètres.
- A l'intérieur du projet, les clôtures sont interdites.

Article 12 - Stationnement :

Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins propres et générés par l'utilisateur des différents espaces

Article 13 - Espaces libres et plantations :

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

Les espaces verts et plantés doivent présenter au moins 70% de la surface totale de la zone

Les surfaces des allés et les terrasses ne devant en aucun cas dépasser 25% de la surface de la zone.

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

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) ne peut en aucun cas dépasser 0,1.

CHAPITRE XVIII – LA ZONE DE PARC URBAIN :PU**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zones vertes équipées réservées essentiellement à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public pour la récréation, les loisirs et pour l'exercice des activités culturelles, sociales, éducatives et sportives et dont les constructions seront en structure légères et démontables.

Les parcs urbains sont régis par les textes juridiques spécifiques suivants :

- La loi n° 2005-90 du 3 octobre 2005 relative aux parcs urbains, du décret n° 2005-3329 du 26 décembre 2005, relatif aux conditions et procédures de l'occupation temporaire des parcs urbains et des procédures d'octroi de la concession de leur réalisation et exploitation,
- Le décret n°2005-3329 du 26 décembre 2005 relatif aux conditions et procédures de l'occupation temporaire des parcs urbains et des procédures d'octroi de la concession de leur réalisation et exploitation ;
- Le décret n°2006-565 du 23 février 2006 fixant les modalités de la tenue du registre des droits réels grevant les constructions, ouvrages et équipement fixe édifiés sur les parcs urbains
- L'arrêté du ministre de l'environnement et du développement durable du 18 août 2008, portant approbation du cahier des charges fixant les conditions et les modalités d'aménagement, de réalisation et d'exploitation des parcs urbains par les personnes privées sur les immeubles dont ils sont propriétaires.

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

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

- Tous morcellements ou lotissements ;
- Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de la zone en espace public.
- Les défrichements, les déboisements et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces publics et leur fonctionnement ;

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente :

- Toute activité dont le programme et l'exploitation sont en cohérence avec l'affectation du parc urbain ;
- Les activités d'agriculture urbaine et de production végétale innovante, y compris l'hydroponie, sous réserve de leur intégration harmonieuse au paysage, du maintien de la vocation principale de parc urbain et du respect des prescriptions environnementales, sanitaires et esthétiques en vigueur ;
- Les puits de séquestration de carbone (UPSC) : dédiés à la conservation de l'environnement naturel et à la lutte contre le changement climatique par la séquestration du CO2 et dont les aménagements doivent respecter les principes de durabilité et d'intégration paysagère pour garantir la préservation de l'écosystème tout en contribuant à l'atteinte des objectifs écologiques ;

- Les activités relatives à la recherche et à la valorisation de la séquestration du carbone, à la gestion des espaces verts, ainsi que les installations dédiées à l'éducation et à la sensibilisation environnementale, à condition de respecter des critères stricts en matière d'impact écologique, énergétique, et de gestion des ressources. Ces activités doivent notamment :
 - Minimiser leur empreinte écologique et préserver la biodiversité locale.
 - Utiliser des technologies et des pratiques favorisant l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables.
 - Respecter des normes strictes de gestion de l'eau et des ressources naturelles.
 - Se conformer aux législations nationales et internationales en matière de protection de l'environnement.
 - Réaliser une évaluation d'impact environnemental avant toute mise en œuvre.
- 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 ;
- Les terrains de sport, les parcours de santé et les pistes cyclables ;
- Les constructions liées à l'activité sportive ou destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics de loisirs et d'animations socio- culturelle (cafétéria, mini musée, restauration rapide, aires de jeux, manèges, kiosques, etc.....) sans toutefois dépasser les normes COS, CUF, hauteur maximale et retraits.
- Les bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales telles que définies par le paragraphe 2.10 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voiries :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les voies et circuits intérieurs seront définis dans le cadre de l'étude paysagère et du plan d'aménagement d'ensemble du parc.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le maître d'ouvrage réalise à sa charge tous les réseaux intérieurs à la zone ainsi que les installations et équipements nécessaires et ce, conformément aux prescriptions des différents concessionnaires publics, puis en assure l'entretien et la maintenance.

Les aménagements et constructions autorisées ne doivent, en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales.

Article 5 – Surfaces et fronts des parcelles :

Les zones PU à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projet d'aménagement d'ensemble paysager, susceptibles de définir le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés ainsi que les aires de stationnement nécessaires. Ces projets doivent être approuvés par les services municipaux compétents.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 5 mètres.

L'implantation de ces constructions sera précisée par l'étude paysagère détaillée spécifique au Parc et conforme à son plan d'aménagement d'ensemble.

Toute construction autorisée doit observer un retrait de 10 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Le retrait doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructures même légères.

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 séparatives de la parcelle :

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

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

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

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,05.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres, soit un rez-de-chaussée uniquement.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante à condition de ne pas porter préjudice à l'esthétique urbaine et sous réserve de l'accord des services concernées.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, ces zones doivent répondre aux exigences suivantes :

- 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'excèdera en aucun point 1.9 mètres.
- Toute construction légère créée pour le bon fonctionnement de cette zone, doit être en harmonie avec son environnement immédiat, et intégrer au paysage naturel.

Article12 - Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la zone doit répondre aux dispositions suivantes :

- les aires de stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins propres et aux besoins générés par l'usage du parcours du golf et des bâtiments doivent être réservées en surface à l'intérieur de la zone.
- Les aires de stationnement doivent répondre aux normes suivantes :
 - Dimensions de la place : $2,5 \times 5 = 12,50 \text{ m}^2$
 - Voirie de déplacement : $2,5 \times 5 = 12,50 \text{ m}^2/\text{place}$
 - Espace de plantation = $5,00 \text{ m}^2/\text{place}$
 - Total = 30 m^2
 - Les plantations de parking en surface seront constituées par des arbres tiges permettant de constituer un mail. 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 m du sol.
 - Dans tous les cas, un liseré de 2m d'espace vert doit être prévu sur les périmètres de l'aire de stationnement.

Article13 - Espaces libres et plantations :

Les végétations existantes doivent être conservées et Les sujets détruits, à l'occasion des travaux d'aménagement et de constructions, doivent être remplacés.

Les espaces libres seront aménagés en espaces verts et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire. Les surfaces des allées et des terrasses ne devront en aucun cas dépasser 25 % de la surface totale de la zone. Les espaces verts et plantés doivent représenter au moins 70 % de la surface totale de la zone. Des arbres tiges seront plantés à raison d'au moins 1 arbre par 100 m^2 .

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,05.

CHAPITRE XIX– LES ZONES DE CIMETIERES : UVe

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones réservées aux cimetières, elle doit être aménagée à cet effet .

Par ailleurs, en raison de sa valeur patrimoniale, **le cimetière marin** est soumis également au contrôle des services compétents du ministère chargé du patrimoine. A ce titre, toute opération d'aménagement, de réaménagement ou de construction est soumise à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment celui de l'Institut National du Patrimoine. Toutefois, les opérations courantes liées à la préparation des tombes, aux inhumations, aux exhumations et à l'entretien ordinaire du cimetière sont dispensées de cette formalité, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni aux caractéristiques patrimoniales, architecturales ou paysagères du site.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article Premier - Types d'activités 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 cette zone en cimetière et leur fonctionnement.
- Toute opération d'aménagement, de réaménagement ou de construction réalisée dans le cimetière marin sans avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine (Institut National du Patrimoine), à l'exception des opérations courantes liées à la préparation des tombes, aux inhumations, aux exhumations et à l'entretien ordinaire du cimetière sont dispensées de cette formalité, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte ni aux caractéristiques patrimoniales, architecturales ou paysagères du site.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisés, les constructions destinées à compléter l'aménagement de cette zone en espace public et d'inhumation (dépendances vouées au gardiennage et à l'entretien, en particulier des abris) sous réserve qu'ils soient en dehors des zones de servitudes et 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 :

De l'article 3 à article 8 :

Néant.

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 3 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

Des murs pleins d'au plus de 1,90 mètres de hauteur pourront être autorisés.

Article 12 : Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées, si nécessaire. Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

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

CHAPITRE XX – LA ZONE DU PORT DE PÊCHE DE MAHDIA : ZP

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone affectée aux activités portuaires liées au fonctionnement et au développement du port de pêche de Cap Mahdia. Cette zone est réservée essentiellement aux équipements, infrastructures, services et installations nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la valorisation des activités halieutique dont notamment le tourisme de pêche.

Outre, les dispositions du présent chapitre, cette zone demeure soumise :

- Aux dispositions prévues par les cahiers des charges établis par l'office de la Marine Marchande et des ports (O. M. M. P) , l'Agence des Ports et Installations de pêche (A .P .I .P.) , ainsi que par les services municipaux compétents de la municipalité de Mahdia .
- A l'avis favorable des services compétents du ministère chargé du patrimoine, préalablement avant toute opération d'aménagement de réaménagement, de construction ou de reconstruction située aux abords des monuments historiques classés ou protégés conformément au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones du présent règlement.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux nécessaires au gardiennage et aux services de sécurité et surveillance portuaire ;
- Les constructions à usage exclusif de bureau à l'exception de ceux destinés à l'administration et à la gestion de la zone portuaire ;
- Les établissements commerciaux et de services non liés au secteur halieutique ou ne contribuant pas directement au fonctionnement du port de pêche ;
- Les constructions provisoires à caractère précises (baraquement, abris fixe ou mobile, ...) à l'exception de ceux nécessaires à d'éventuels chantiers ;
- Toute installation générant des nuisances sonores, visuelles ou olfactive incompatible avec les activités portuaires ;
- Les forages et les puits.
- Toute nouvelle opération d'aménagement, de réaménagement de construction, de reconstruction ou d'extension sans avis favorable des services compétents du ministère chargé du patrimoine, se trouvant **aux abords des monuments historiques classés ou protégés** conformément au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement, est soumise à l'avis favorable des services compétents du ministère chargé du patrimoine.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous condition :

Sont autorisés sous conditions :

- Les locaux annexes aux établissements d'activités portuaires, de transport, de pêche et de plaisance nécessaires :
 - Au gardiennage et aux services de sécurité et surveillance portuaire dans la limite de 80 m² ;
 - Au personnel (vestiaire, sanitaires, réfectoires, infirmerie, etc...) ;

- A l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'activité portuaire avec toutes ses composantes) ;
- Au débarquement et traitement des produit de la mer : installation de déchargement, de nettoyage et de tri de produits halieutiques ;
- Au conditionnement et vente : unités de conditionnement, de stockage frigorifique et de commercialisation des produits de la mer ;
- A la maintenance et réparation navale : ateliers de maintenance, de réparation et de construction navale
- Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements implantés dans la zone ;
- Les aires de stationnements et de circulation pour les véhicules liés aux activités portuaires et réseaux de circulation internes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

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 piétonnières.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicable à toutes les zones, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public aux réseaux publics suivants :

a - Réseau d'eau potable :

- Les installations et établissements de la zone portuaire devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles ;
- La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

b - Réseau d'assainissement :

- Toutes les constructions et installation nouvelles doivent être raccordées 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.

c- Réseau d'eaux pluviales :

- Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales. Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

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

Article 6 – 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.

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

Toutes constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 m.

Article 9 , 10 et 11 :

A précisé ultérieurement conformément au plan de cohérence et de restructuration avant toute opération de reconstruction ou de réaménagement dans cette zone.

Article 12 - Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, 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 et 14 :

A précisé ultérieurement conformément au plan de cohérence et de restructuration avant toute opération de reconstruction ou de réaménagement dans cette zone.

CHAPITRE XXI – LES ZONES ARCHEOLOGIQUES ET HISTORIQUES : ZA

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones archéologiques et historique, telles que délimitées dans le présent Plan d'aménagement Urbain par l'Institut National du Patrimoine, sont considérées comme des zones non aedificandi. Elles revêtent un intérêt national et comprennent des monuments archéologiques classés, ainsi que des biens à intérêt patrimonial qu'il convient de conserver et de mettre en valeur

Ace titre :

- Sont **interdits**, tous travaux d'aménagement et de constructions ou toute autre intervention susceptible de modifier l'état de la zone ;
- Sont soumis à l'autorisation préalable des services chargé du patrimoine, tous les travaux de sauvegarde et de mise en valeur de prospection et de fouilles ainsi que les modifications affectant les constructions existantes .

Ces zones doivent se conformer aux dispositions législatives en vigueur relative à la protection du patrimoine archéologique, historique et des Arts traditionnels. Elles sont régies par le **code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels**, promulgué par la **loi n° 94 – 35 du 24 Février 1994**, et les textes qui l'ont modifiés et complétés.

CHAPITRE XXII – LES ZONES DE SERVITUDES : NAs

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones non urbanisables constituées notamment par les zones soumises aux servitudes d'utilité publique, en l'occurrence le domaine public maritime le domaine public hydraulique, le domaine public routier et les terrains réservés aux installations techniques nécessitant une servitude particulière afin de les protéger, tels que les lignes électriques de haute et moyenne tension, les conduites d'eau potable, de transport de carburant ou de gaz etc... (voir annexes).

Outre, les dispositions du présent chapitre, les zones de servitudes relevant du domaine public maritime situées le long de Borj Erras sont soumises également au contrôle des services compétents du ministère chargé du patrimoine et toute opération d'aménagement ou de réaménagement dans les zones suivantes est subordonnée à l'obtention de l'avis préalable desdits services :

- Les zones situées aux abords des monuments historiques classés ou protégés, conformément au paragraphe 2.2.1 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement ;
- Les zones de servitudes intégrée au tissu urbain de la médina de Mahdia ainsi que les biens à intérêt patrimonial conformément au paragraphe 2.2.2 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables toutes les zones de ce présent règlement.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article premier - Types d'activités interdites :

Toute forme de construction en dur.

Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions les plantations d'arbres

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

De l'article 3 à l'article 14 Néant

A N N E X E S

- 1- LA LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES ;**
- 2- LA NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS CLASSES ;**
- 3- LES EMPRISES DES ROUTES CLASSEES ;**
- 4- LA LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE MAHDIA ;**
- 5- LES ZONES A RISQUE D'INONDATION ;**
- 6- LA LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ;**
- 7- LES PLANS DES RESEAUX PUBLICS.**

1. LA liste DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES

- Le code du travail promulgué par la loi n° 66-27 du 30 Avril 1966, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents et notamment la loi n°2007-19 du 2 Avril 2007 et le décret-loi n°2011-115 du 2 Novembre 2011 ;
- Le code forestier promulgué par la loi n° 66 - 60 du 04 juillet 1966 puis modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n° 2018 - 01 du 03 Janvier 2018 ;
- Le code des eaux promulgué par la loi n° 75-16 du 31 Mars 1975, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n° 2004-24 du 15 Mars 2004 ;
- La loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, relative à la protection des terres agricoles, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n° 2007-69 du 27 Décembre 2007, relative à l'initiative économique et la loi n° 2016-67 du 15 Août 2016.
- La loi n° 86-17 du 07 Mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2017-20 du 12 Avril 2017 ;
- La loi n° 93-41 du 19 avril 1993, relative à l'office national de l'assainissement, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2007-35 du 4 Juin 2007 ;
- Le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n°94-35 du 24 Février 1994, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment par le décret- loi n°2011-43 du 25 Mai 2011 ;
- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n° 2009-29 du 09 Juin 2009 ;
- La loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995 , portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral ;
- La loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 2005-33 du 04 Avril 2005 ;
- Loi n° 96-41 du 10 Juin 1996, relative aux déchets et au contrôle de leur gestion et de leur élimination, telle que modifiée par la Loi n° 2001-14 du 30 Janvier 2001, portant simplification des procédures administratives relatives aux autorisations délivrées par le ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire dans les domaines de sa compétence ;
- Le code de télécommunications promulgué par la loi n°2001-1 du 15 Janvier 2001 tel que modifié et complété par les textes subséquents, notamment par la loi n°2013-10 du 12 Avril 2013 ;
- La loi n° 2005 - 90 du 3 Octobre 2005 relative aux parcs urbain ;
- Le code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgué par la loi n°2009-11 du 2 Mars 2009 ;
- La loi n°2009-12 du 2 Mars 2009, relative à la publicité dans le domaine public routier et dans les propriétés immobilières y attenantes, appartenant aux personnes, telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents, notamment le décret-loi n°2011-84 du 5 Septembre 2011 ;

- Loi n° 2024-33 du 28 Juin 2024, relative aux bâtiments menaçant ruine ;
- Décret n° 76 – 336 du 07/04/1976 relatif à la création d'une zone touristique à la commune de Mahdia ;
- Décret n° 77 – 199 du 17/02/1977 relatif à l'approbation du plan d'aménagement urbain de la zone touristique à la commune de Mahdia ;
- Décret n° 79-768 du 8 Septembre 1979, réglementant les conditions de branchement et de déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement ;
- Décret n° 94-1885 du 12 Septembre 1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement ;
- Décret n° 2004 – 10 du 16/10/2004 relatif à l'approbation du plan d'aménagement urbain de la zone touristique à la commune de Mahdia ;
- Le décret n°2005-1991 du 11 Juillet 2005, relatif à l'étude d'impact sur l'environnement et fixant les catégories d'unités soumises à l'étude d'impact sur l'environnement et les catégories d'unités soumises aux cahiers des charges ;
- Le décret gouvernemental N°171-2018 du 19 Février 2018 , portant promulgation de certains règlement généraux de construction relatifs à l'équipement des bâtiments par des baches de collecte et de stockage des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments non accessibles, tel que modifié par le décret gouvernemental n°1194-2019 du 19 Décembre 2019.
- Décret gouvernemental n° 2020-926 du 25 Novembre 2020, relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation.
- L'arrêté du Ministre de l'Equipement, de l'Habitat du 3/10/1995, portant définition des pièces constitutives du Plan d'Aménagement Urbain tel qu'il a été modifié et complété par l'arrêté du Ministre de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire du 19/02/2018 ;
- L'arrêté du Ministre de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire du 2/10/2009, portant définition du contenu du rapport des motifs de l'élaboration ou de la révision du plan d'Aménagement Urbain ;

2. Nomenclature des établissements industriels classés

BRANCHES D'ACTIVITES ETABLISSEMENTS	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS	CATEGORIES		
		1	2	3
Industries métallurgiques mécaniques et électroniques I.M.M.E.	- Electricité - Electromécanique - Transformation métaux - Garage - Electronique - Electroménager - Construction navale - Chaudronnerie - Quincaillerie	X X	X X X X X X X X	X X X X X X X X
Industries Agricoles et Alimentaires I.A.A.	- Huileries - Abattoirs - Tabacs - Conserveries - Laiteries - Charcuterie - Industrielle - Brasserie - Sucrierie	X	X X X X X X X	X
Industries Agricoles et Alimentaires I.A.A.	- Torréfaction café - Transformation alcools - Corps gras - Coton - Minoterie - Confiserie Chocolaterie - Séchage de piments		X X X X X X X	X
Industries textiles	- Tissage - Chiffon - Confection habillement - Filature - Bonneterie	X	X X X	X X
Industries Matériaux de construction céramique et verre I.C.M.C.C.V.	- Briqueterie - Produits céramiques - Matériaux de construction - Cimenterie - Chaux - Produits réfractaires	X	X X X X X	X X

BRANCHES D'ACTIVITES ETABLISSEMENTS	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS	CATEGORIES		
		1	2	3
Engrais chimiques I.C.H.	- Colorants - Encres d'imprimerie - Caoutchouc - Poudrerie - Celluloïd - Détergents - Hydrocarbures - Peintures et colles - Nitrocellulose - pharmacie	X X X X X X X	X X X X X X X X X X	
Industries diverses I.D.	- Menuiserie – bois – métal - Laverie - Teinturerie - Gravures imprimeries - Liège - Traitement ouate - Chaussures cuir - Papiers cartons - Emaillage - plastique	 X	X X X X X	X X X X X X X X X
Dépôts	- Liquides inflammables - Matières inertes	X	X	X

3. EMPRISES DES ROUTES CLASSEES

L'emprise des routes classées situées à l'intérieur du périmètre requérant la révision du Plan d'Aménagement Urbain de la ville de Mahdia est fixée par les services compétents de la Direction Régionale de l'Équipement et de l'Habitat de Mahdia, notamment le Service des Ponts et Chaussées, conformément au document cartographique annexé au présent règlement, comme suit :

- **La route régionale N° 82 reliant Mahdia à Réjich et Békalta :**
 - De la limite du présent PAU du côté Bekalta (PK 54⁺⁵⁰⁰) jusqu'au croisement avec la voie ferrée à Sidi Massoud: emprise de 40 mètres ;
 - Du croisement avec la voie ferrée à Sidi Massoud jusqu'au rond-point de la CNRPS (PK 58+400) : emprise de 20 mètres ;
 - Du rond-point de la CNRPS (PK 58+400) jusqu'au rond -point au niveau de la voie ferrée au sud du quartier Zwila (PK 62+650) : emprise fixée en fonction des constructions existantes ;
 - Du rond point au niveau de la voie ferrée (PK 63+650) jusqu'à la limite du présent plan d'aménagement du coté Réjich : emprise de 40 mètres.
- **La route régionale N° 191 reliant Mahdia à Monastir :**
 - De la limite du présent PAU du coté Ouest (PK 28+000) jusqu'au PK 29+100: emprise de 40m ;
 - Du (PK 29+100) jusqu' au rond- point Borj Arif (PK 30+300) : emprise de 35m ;
 - Du rond- point Borj Arif (PK 30+300) jusqu' au croisement avec la Rue Taieb Mhiri (PK 32+120) : emprise de 20m.
 - Du croisement avec la Rue Taieb Mhiri (PK 32+120) jusqu' au croisement avec la RR82: emprise fixée en fonction des constructions existantes.
- **La route régionale N° 96 reliant Mahdia à Boumerdés :**
 - De la limite du présent PAU du coté Ouest (PK 4+500) jusqu'au croisement avec la voie ferrée (PK 2+700) : emprise de 40m ;
 - Du croisement avec la voie ferrée (PK 2+700) jusqu'au (Pk 1+400) : emprise de 20m
 - Du au Pk 1+400 jusqu'au rond- point « usine Julien » (PK 1+050) : emprise de 30m
 - Du rond- point « usine Julien » (PK 1+050) jusqu'au croisement de la Rue Farhat Hached (Pk 0+000): emprise fixée en fonction des constructions existantes.

• **La route locale N° 859:**

- Du croisement avec la voie ferrée à sidi Massoued (PK 0+000) jusqu'au rond -point hôtel El Mahdi (PK 1+500) : emprise de 20m ;
- rond -point hôtel El Mahdi (PK 1+500) jusqu'au rond-point l'espadon (PK 2+500) : emprise de 30m ;
- Du rond-point l'espadon (PK 2+500) jusqu'au rond -point Sfar (PK 2+700) : emprise de 20m ;
- Du rond -point Sfar (PK 2+700) jusqu'au croisement avec la Rue 2 Mars 1934 (PK 3+000) : emprise fixée en fonction des constructions existantes.
- Du croisement avec la Rue 2 Mars 1934 jusqu'au croisement de la Rue Ali Belhouene avec la Rue El Alam (PK 5+000) : emprise de 20m ;
- Le long de la Rue El ALAM : emprise de 12m.
- Du croisement de la Rue El Alama avec l'avenue Taïeb El Mhiri (PK 5+600) jusqu'au croisement de l'avenue Taïeb El Mhiri avec la RR82 : emprise de 20m.

• **La route locale N° 832 (Rue de carthage et Rue Hbib Thameur),** reliant de l'avenue Habib Bourguiba (RR82) à la Rue Sassi Rejeb :

- Le long de la Rue de Carthage : emprise fixée en fonction des constructions existantes.
- Le long de la rue de Hbib Thameur : emprise de 12m.

4. LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE MAHDIA

Les servitudes usuelles dans la commune de Mahdia sont celles relatives :

- Aux monuments historiques classés;
- Au domaine militaire (Tour de contrôle) ;
- Au domaine Public Maritime (DPM :) ;
- Au domaine Public portuaire (DDP) ;
- Au domaine Public Hydraulique (DPH : les Sebkhas) ;
- Au domaine Public Routier (DPR : la déviation de la RR82 , RR82, RR191, RR 96, RL859 et la RL 832)
- Au domaine Public Ferroviaire (DPF) ;
- Au réseau des lignes électriques de moyenne tension ;
- Aux adductions d'eau potable ;
- Au réservoir de la SONEDE;
- Aux adductions de gaz naturel ;
- A la station d'épuration.

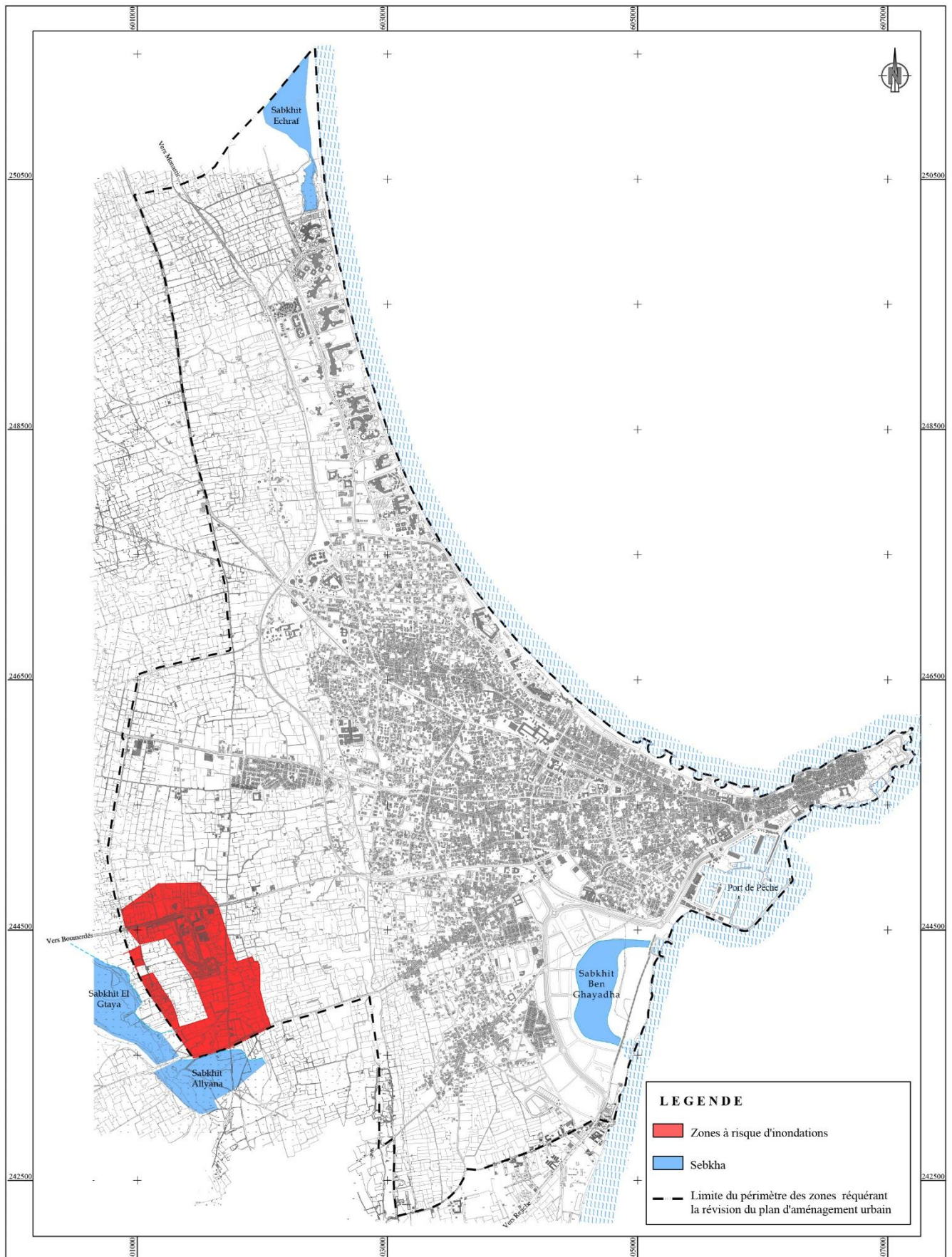
Toutefois des servitudes usuelles applicables au réseau de télécommunications et au réseau d'assainissement, peuvent être demandées selon le cas.

5. LES ZONES A RISQUE D'INONDATION

Le territoire couvert par le plan d'aménagement urbain de la ville de Mahdia comprend certaines secteurs exposés au risque d'inondation, notamment les emprises et les abords des zones humides ainsi que toute autre zone située dans des secteurs de faible altitudes , notamment ceux dont la cote est inférieure ou égale à la cote 0 mètre par rapport au niveau de la mer .

Ces zones à risques d'inondations telles que délimitées sur les documents graphiques annexés (P128) au présent règlement et conformément à l'avis du Commissariat Régional de Développement Agricole (CRDA),doivent faire l'objet d'une étude hydraulique approuvée par les services compétents concernés.

La carte des zones à risque d'inondation telles que définies au paragraphe 2.1 de de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones du présent règlement



6. LA LISTE MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES, LES BIENS A INTERET PATRIMONIAL ET LES ZONES SOUMISES SOUS CONTROLE

6.1. Les monuments historiques classés :

1. Les citernes romaines : classé par décret en date du 22/03/1899 ;
2. La kasbah : le fort Ottoman classé par décret en date du 13/03/1912 ;
3. Skifa Kahla : Bab Zaouila ou Bab al Foutouh : Classé par décret en date du 03-03-1915 ;
4. La grande Mosquée et son Minaret (Place de l'environnement) : Classé par décret en date du 03-03-1915 ;

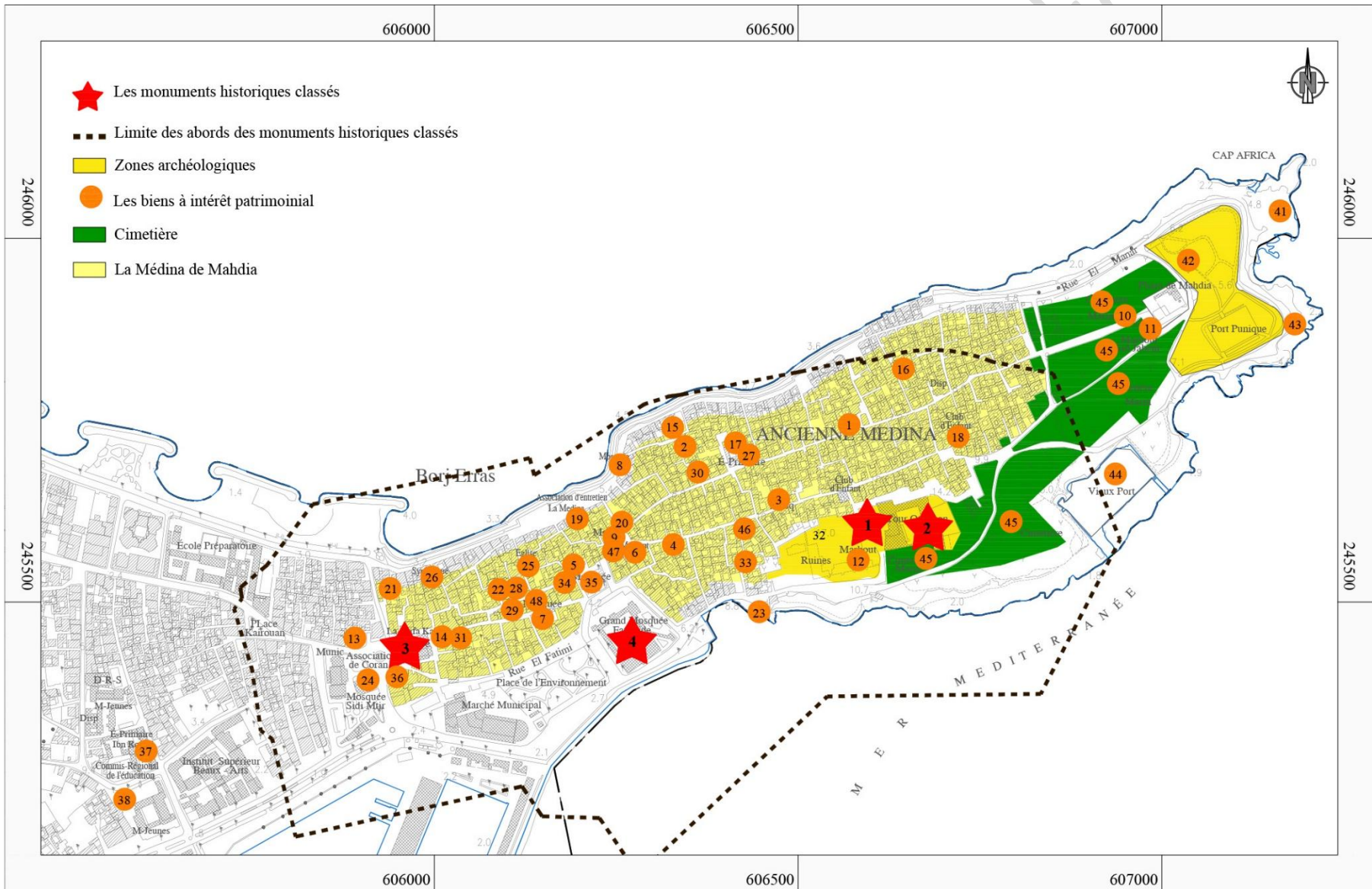
6.2. Les biens à intérêt patrimonial :

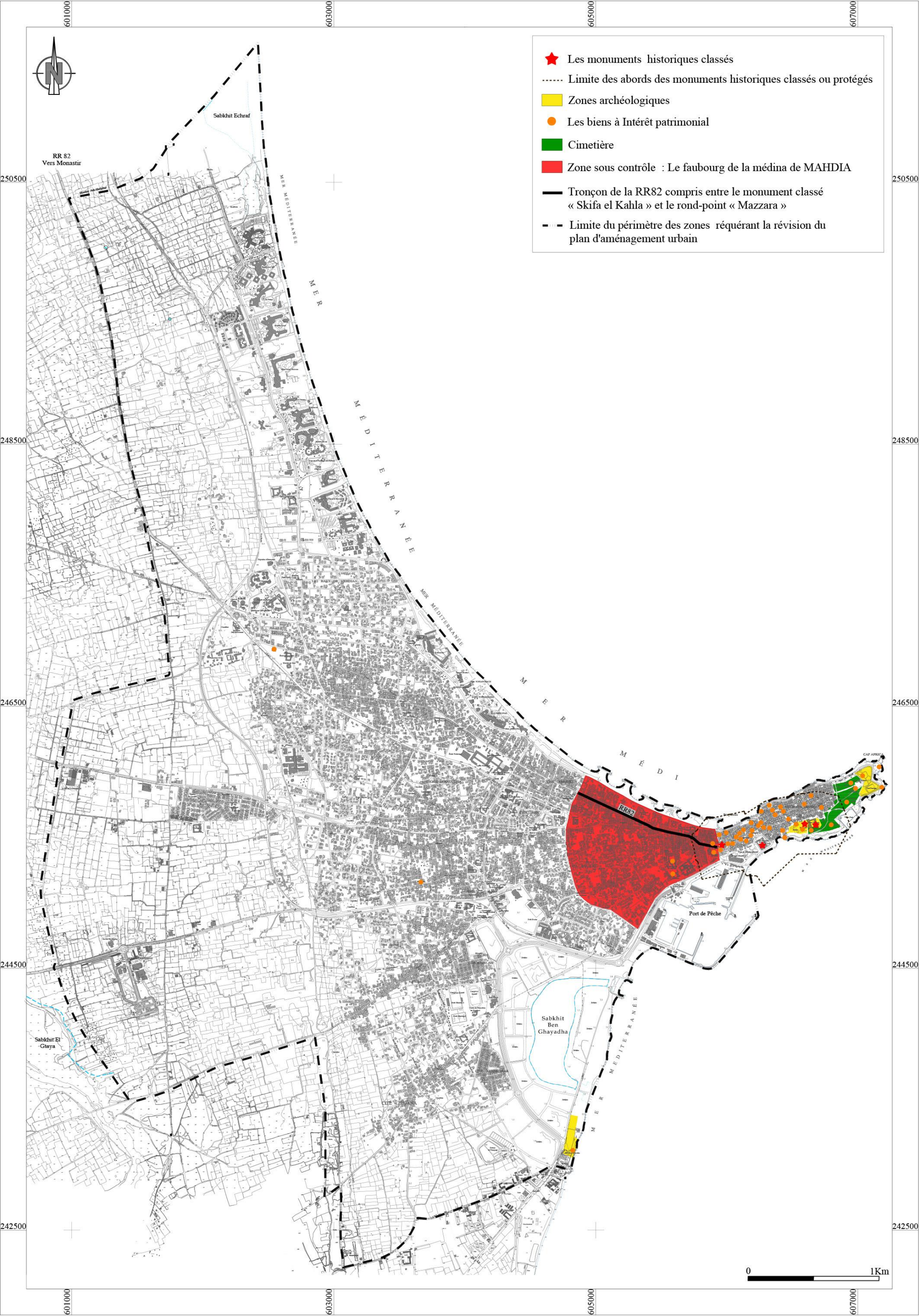
N°	DESIGNATION	N°	DESIGNATION
1	Mosquée Wejah (Bibliothèque Borj Erras)	26	La synagogue (البيعة)
2	Mosquée Jbara	27	Ecole Ben Romdhan
3	Mosquée Echeryeni / Ben Dali	28	L'école coranique
4	Mosquée El Amamra	29	Hammam Dar Esbaâ
5	Mosquée Hadj Sliman	30	Dar Snen et son sabbat
6	Mosquée Ezzaouali	31	Dar El Himma
7	Mosquée Hadj Mostapha	32	Palais El Kaim Bi Amr Allah El Fatimi
8	Masjed Sidi El Dhaher	33	Sabbat Dar El Agha
9	Masjed Etawba	34	Sabil (سبيل) de la ruelle El kadhi El Noômène
10	Le Marabout de Sidi Belhassen	35	La place du Kadhi Enoômen
11	Le Marabout de Sidi Jaber	36	L'ancien Bâtiment de la municipalité
12	Le Marabout de Sidi Essanawbari	37	L'école primaire Ibn Rochd
13	Le Marabout de Sidi El Ghamam	38	Zaouiet Sidi Bouhlal
14	Le Marabout de sidi Khlil	39	Zaouiet Sidi laamari
15	Mausolée Sidi Jaber	40	Zaouiet Sidi Massoued
16	Mausolée Sidi Fraj	41	La forteresse
17	Mausolée Sidi El Kadidi	42	Mejel Borj Erass
18	Mausolée Sidi Ben Fadhel	43	Borj Erras : L'Arc phénicien
19	Mausolée Sidi Abd Esslem	44	Le vieux port fatimide
20	Mausolée Sidi Ahmed Ettijeni	45	Le cimetière marin
21	Sidi El Khafi	46	Cimetière El Hamzaouate
22	Mausolée Sidi Kacem	47	Dabdabet Esouk /Place Sidi Aïssa
23	Mausolée Sidi Salem	48	La Place du Caire
24	Mausolée Sidi Mir	49	La nécropole punique
25	L'ancienne chapelle catholique	Source :Institut National du Patrimoine	

4.1. Les zones sous contrôle : le faubourg de la Médina de Mahdia

Ce sont des zones délimitées dans le présent PAU par l'Institut National du Patrimoine (Voir la carte p133). Elles correspondent principalement au quartier « **Zwila** », situé à l'ouest de la médina.

ET LES ZONES SOUMISES SOUS CONTROLE SITUES A BORG ERASS

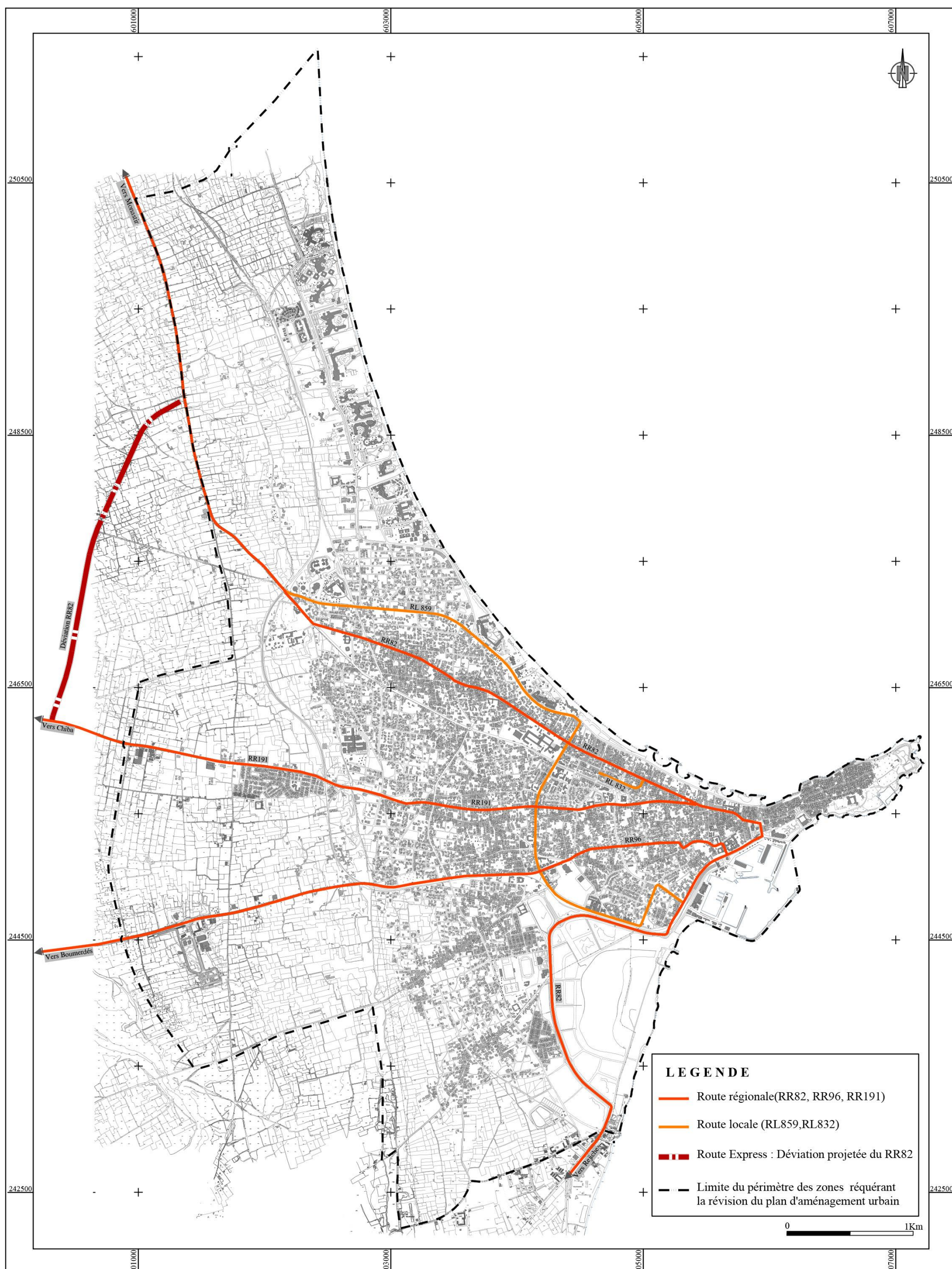




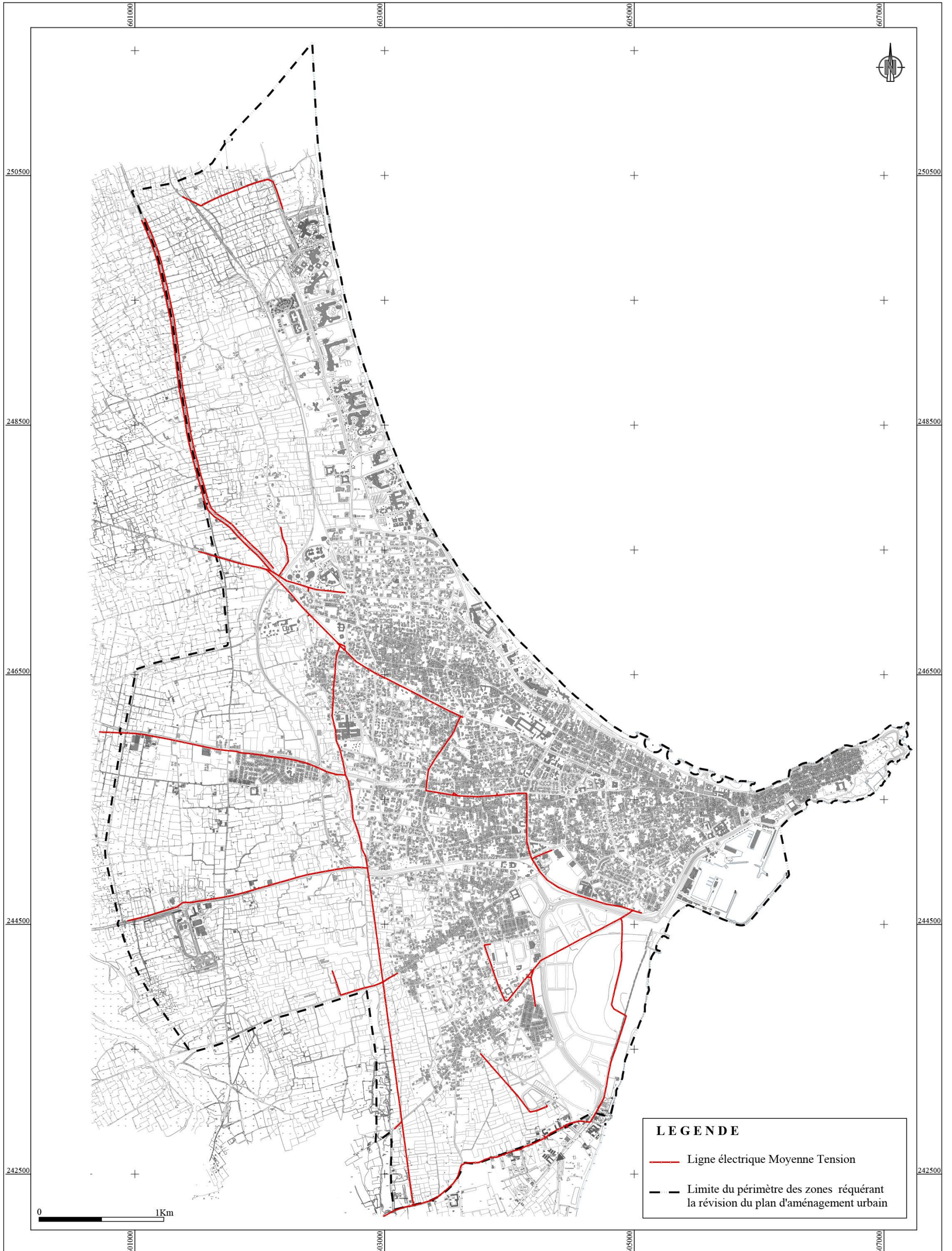
5. LES PLANS DES RESEAUX PUBLICS

Copie pour affichage public

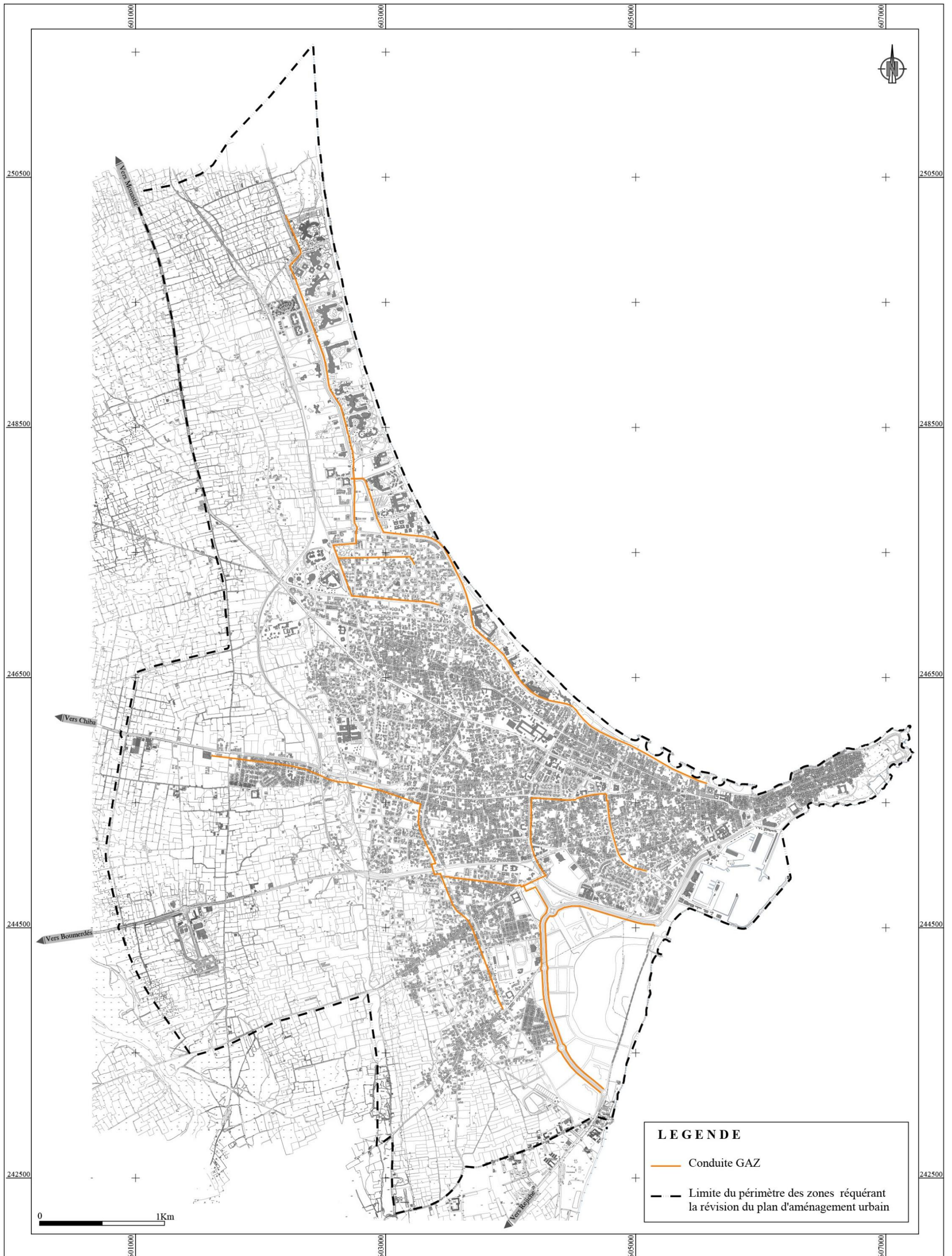
5.1. LE RESEAU ROUTIER :



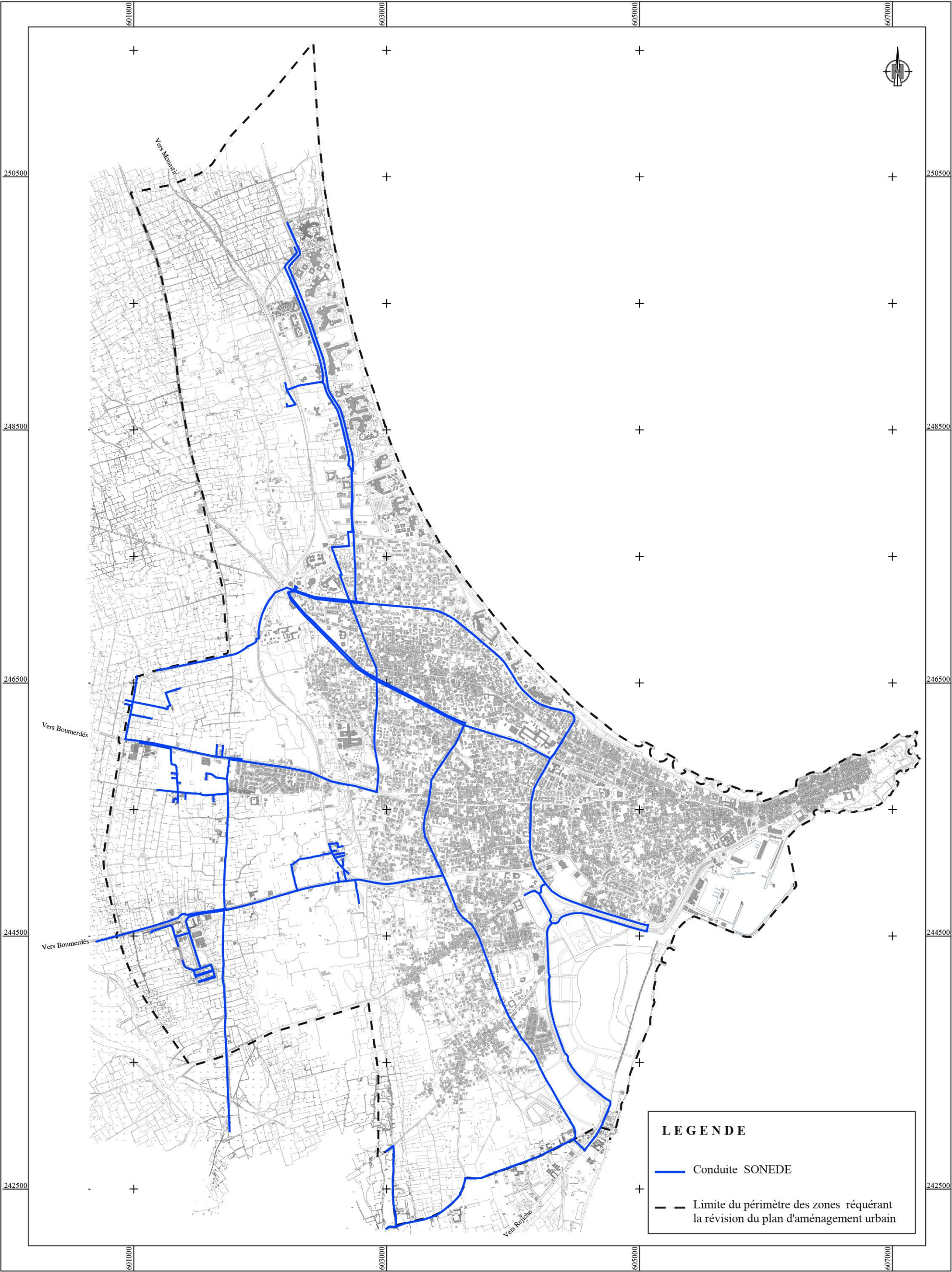
5.2. LE RESEAU ELECTRIQUE :



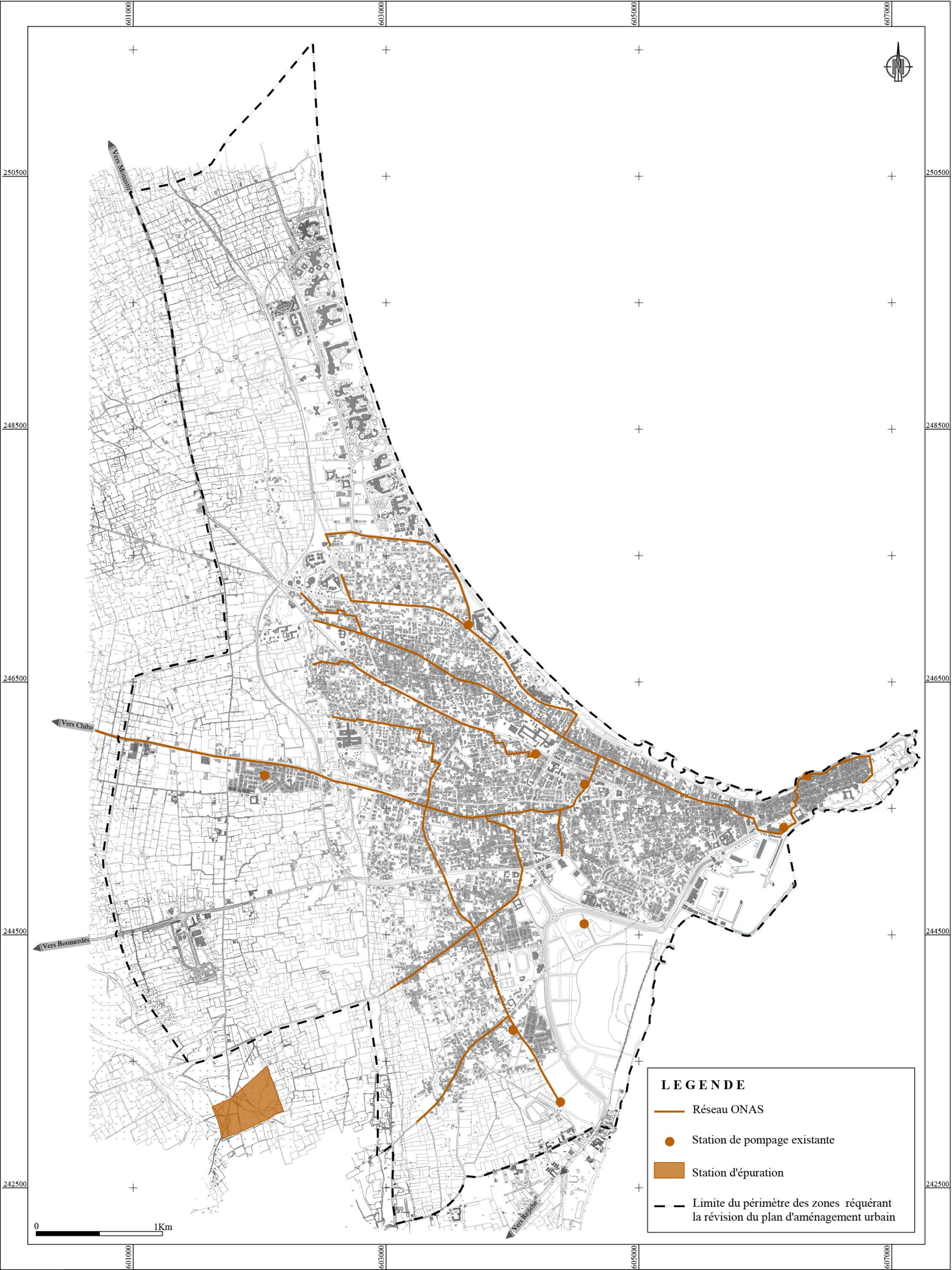
5.3. LE RESEAU GAZ ;



5.4. LE RESEAU SONEDE :



5.5. LE RESEAU ONAS :



5.6. INFRASTRUCTURE DU TRANSPORT FERROVIAIRE ;

