

CHAPITRE II : ZONES CENTRALES (UC)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de zones urbaines centrales polyfonctionnelles de forte densité d'habitat, d'activités, de services et de bureaux, généralement en ordre continu.

On distingue quatre types de zones : **UC1**, **UC2**, **UC3** et **UC4** :

- La zone **UC1** en ordre continu et de forte densité, correspondant à l'hyper-centre;
- La zone **UC2** en ordre continu et de très forte densité correspondant à la Petite Sicile et ses environs immédiats;
- La zone **UC3** en ordre continu et de forte densité correspondant aux zones limitrophes à l'hyper-centre;
- La zone **UC4** en ordre continu et discontinu et d'assez forte densité correspondant aux centres secondaires situés à Djbel Jeloud et à Zahrouni, le centre secondaire de Zahrouni doit préserver des emplacements pour accueillir des équipements publics (centre administratif composé du siège de la délégation, commissariat de police, arrondissement municipal, Bureau de poste, Centre de protection civile ...

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

Outres les activités mentionnés à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites:

- l'implantation et l'extension des établissements de 1ère et 2ème catégorie,
- Les constructions à usage exclusif de dépôts.

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 sous conditions:

- les établissements de 3ème catégorie et non classés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les inconvénients qui résulteraient des fumées, poussières ou émanations nuisibles pour les habitations existantes ou celles appelées à être construites dans le voisinage;
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- Le réaménagement des stations de services existantes ;
- Les ateliers d'artisanat d'art et les activités culturelles à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;
- Les constructions destinées à des activités hôtelières et touristique à condition qu'elles respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement et d'être compatibles avec le voisinage direct. L'exercice de cette activité reste tributaire de l'autorisation des services techniques municipaux spécialisés en matière de circulation qui se réservent le droit de refuser l'autorisation sur tout terrain jugé contraignant et nuisant à la circulation générale ;
- Les restaurants et les cafés toutes catégorie à condition qu'ils respectent les normes de stationnement. des retraits supplémentaires peuvent être exigés par les services techniques municipaux spécialisés en circulation.

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 - Surface et front des parcelles :

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

- une surface minimale de 250 m² et un front minimum de 12 mètres pour les zones UC1 et UC4.
- une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 20 mètres pour les zones UC3.
- une surface minimale de 300 m² et un front minimum de 16 mètres Pour la zone UC3 de Borgel.
- une surface minimale de 500 m² et un front minimum de 20 mètres pour les zones UC2.

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

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

Toutefois, pour les constructions autorisées sur l'alignement, des balcons ouverts ou recouverts pourront être établis dans l'emprise de la voie publique dans les rues de 12m au moins de largeur et dans les places et carrefours, et lorsque la réglementation de la voirie le permettra.

Pour la zone UC1, les rez-de-chaussée des nouvelles constructions (ou en cas de réaménagement de rez-de-chaussée de constructions existantes), un retrait (ou une galerie) de 3 m minimum sur rue doit être observé par rapport à l'alignement à l'Avenue de France (la rive gauche en direction de la Medina) et dans le secteur situé à l'Est de la rue Jean Jaurès (à l'exception des axes principaux: Les rues du Train, Jean Jaurès, Ghana, Cyrus le Grand, Nahas Pacha, Garibaldi).

Pour la zone UC1 de Montplaisir, les retraits seront conformément aux indications du plan de la zone.

Pour la zone UC1 de Sans souci (zones A, B, C, D, E, F et G), Une galerie en arcade d'une profondeur de 2.30 m doit être observée par rapport à l'alignement sur le boulevard Béchir SFAR, pour le rez-de-chaussée affecté aux activités commerciales ou artisanales des nouvelles ou anciennes (quand il s'agit de réaménagement) constructions, selon le schéma annexe.

Pour la zone UC2, sera pris en considération l'élargissement des voies tout en conservant l'alignement et l'emprise des voies prolongées selon le plan de zone de la Petite Sicile.

Pour la zone UC3 de Borgel (côté rue Abderrahmen Azem), le retrait est égal à 4 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 nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes aux limites latérales de propriétés ou en retrait ; ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

Pour la zone UC1 de Sans souci (Les secteurs I, J et K2)

Les nouvelles constructions peuvent être implantées contiguës ou mitoyennes par rapport aux limites latérales de propriétés ou en retrait ; ce retrait s'il existe, doit être au moins égal à la hauteur de bâtiment le plus haut.

Sur les limites arrières, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait au moins égal aux 2/5 de la hauteur de la construction, cette distance est ramenée aux 3/10 s'il se trouve que le propriétaire du fond voisin est obligé ou accepte de ne pas construire qu'à cette même distance de la limite.

Pour la zone UC1 de Montplaisir et de Borgel, les retraits sur les limites arrières égales à la demi hauteur de la construction, toutefois Sur les parcelles d'angles, les constructions peuvent être édifiées au bande continue de 13 mètres au maximum.

Pour la zone UC3 de Borgel (côtée Aboubaker el Bekri) les retraits sur les limites arrières égal à la demi hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot 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 ,il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiment parallèles à la rue à condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale aux 3/5 de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Pour la zone UC1 de Montplaisir et Borgel :

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiment parallèles à la rue à condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale :

- aux 3/5 de la hauteur du plus haut bâtiment pour usage de bureaux.
- à La hauteur du plus haut bâtiment sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres pour les bâtiments à usage mixte (Habitat et Bureaux).

Pour la zone UC1 de Sans souci

- (Les secteurs A-B-C-D-E-F – G- H et K1)

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiments à la condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans être inférieur à 4 mètres .

- (Les secteurs I –J et K2)

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiments à la condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale à la moyenne de deux hauteurs des bâtiments sans être inférieur à 4 mètres .

Les passages piétonniers, surmontés de pergolas, arcades ou portiques reliant les différents bâtiments sont admis.

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 sol pourra être sur bâti de constructions en rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle (C.O.S. égal à 1) à la condition qu'une aération et un éclairage suffisants soient assurés aux locaux habitables de ce rez-de-chaussée.

Au-dessus du plancher haut du rez-de-chaussée, sauf le cas où la conformation de la parcelle ou des parcelles voisines le rendrait impossible, les constructions devront avoir un C.O.S. maximum égal à 0,70.

Pour la zone UC1 de Montplaisir et de Borgel le COS est fixé à :

- 0.5 pour l'usage Habitation.
- Pour l'usage mixte :**
- 0.8 pour l'usage Bureaux en RDC.
- 0.5 pour l'usage Habitation en RDC.
- 0.5 aux étages supérieurs.
- 0.7 pour les équipements Publics de Montplaisir et de Borgel.

Pour la zone UC3 de Borgel le COS égal à 0.6.

Pour la zone UC1 de Sans souci

(Les secteurs A-B-C-D-E-F et G)

Le coefficient d'occupation au sol ne pourra pas excéder soixante pour cent (60 %) de la surface du lot. La construction en rez-de-chaussée uniquement peut être bâtie sur la totalité de la parcelle (C.O.S. égal à 1) à la condition qu'il ne soit pas affecté à usage d'habitations.

(Les secteurs H, K1, I, J, K2)

Le coefficient d'occupation au sol ne pourra pas excéder soixante pour cent (60 %) de la surface du lot.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions H est $H=L+R+6$ mètres où "L" est la largeur de la rue, "R" le retrait de la construction par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour la zone UC1 de Montplaisir et de Borgel la hauteur Maximale est fixée à 19 mètres, toutefois, cette hauteur peut atteindre :

- 25 mètres sur l'Avenue Kairidine Bacha.
- 19 mètres pour les équipements publics dans la zone de Montplaisir.
- 25 mètres pour les équipements publics dans la zone de Borgel.

Pour la zone UC1 de Sans souci

Sur les parcelles situées à l'angle de deux rues, et lorsque l'application de cette règle sur la deuxième rue amènera à limiter la hauteur de la construction par une deuxième valeur maximale plus pénalisante, la construction pourra bénéficier sur cette rue d'un droit de retour sur une longueur de façade de 13 mètres calculé à partir de la façade de la 1ère rue.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 2 m de hauteur au maximum pour les zones UC 2, UC3 et UC4 et 2.50 mètres pour la zone UC1. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

Lorsque des balcons ouverts ou recouverts sont établis dans des constructions édifiées à l'alignement, les consoles de ces balcons pourront avoir la même saillie mais seulement dans une hauteur de 0,80m en contrebas du parement inférieur du balcon. Leur face inférieure sera située à 4 mètres au minimum au-dessus du niveau des trottoirs.

Les balcons recouverts pourront être autorisés à condition d'être en matériaux légers et de présenter les conditions de solidité et de sécurité requises.

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.

Toutefois, pour la zone UC1, et le long de l'avenue de la liberté, l'avenue de Carthage, la Rue de Palestine et la rue Asdrubal, toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, d'extension, de démolition ou de reconstruction des bâtiments ou monuments non classés et à caractères architectural et historiques spécifiques, doit préserver le style architectural des façades.

Article 12 – Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les espaces libres créés par application des règles de retraits sur les limites des parcelles devront correspondre à des volumes simples.

Les pièces habitables sur cour intérieure ne seront pas admises.

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 C.U.F. maximum est fixé à 3.5 pour la zone UC1.

Pour la zone UC1 de Montplaisir (usage mixte : Habitat et Bureaux) : Le CUF maximum est fixé à :

- 2 les constructions à usages exclusif de bureaux,
- 4 dans le cas d'un usage mixte, (Habitat et bureaux), si le pourcentage affecté à l'habitat dépasse 60% de la superficie totale du programme, et la desserte des habitations se fait par des cages d'escaliers strictement réservées à cet effet,
- 3 pour les constructions à usage de l'hôtel,
- 4 pour les ilots.

Pour la zone UC1 de Sans souci

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas être supérieur à 3. Ce C.U.F peut atteindre 3.5 dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur tout un îlot de la zone.

Pour la zone UC1 de Borgel : Le CUF maximum est fixé à :

- 3.5 dans le cas d'un usage mixte, (Habitat et bureaux), si le pourcentage affecté à l'habitat dépasse 60% de la superficie totale du programme, et la desserte des habitations se fait par des cages d'escaliers strictement réservées à cet effet,
- 2.5 les constructions à usages exclusif de bureaux,
- 3 pour les constructions à usage de l'hôtel,

Pour la Zone UC2, Le C.U.F. maximum est fixé à 4.

Pour la Zone UC3, Le C.U.F. maximum est fixé à 3.

Pour la zone UC3 de Borgel , Le C.U.F. maximum est fixé à 2.

Pour les équipements publics de Borgel, Le C.U.F. maximum est fixé à 4.

Pour les équipements publics de Montplaisir, Le C.U.F. maximum est fixé à 3.5.

Pour la Zone UC4, Le C.U.F. maximum est fixé à 2.5

CHAPITRE III : ZONES RESIDENTIELLES (UH1-UH2)

CARACTERE DES ZONES :

Il s'agit de zones strictement résidentielles et des zones essentiellement résidentielles pouvant accueillir des activités de services.

- Les Zones UH1 sont strictement résidentielles en ordre discontinu (isolé et jumelé) de faible densité.
- Les Zones UH2 sont essentiellement résidentielles pouvant accueillir d'activité, de services elles sont en ordre continu et discontinu (isolé, jumelé et en bande continue), de moyenne densité.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les gênes qui pourraient en résulter pour les habitations voisines :

- Les commerces de 1^{ère} nécessité, lorsqu'il établit au RDC uniquement,
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- le réaménagement des stations de services existantes.
- Les commerces et les services sur une superficie ne dépassant pas le 1/3 du rez-de-chaussée uniquement sur les axes commerciaux de la zone UH1 tels que définis par le paragraphe 2.7 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, et ce, à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;
- Les commerces, les services et les ateliers d'artisanat d'art à la totalité de la surface bâtie sur les axes commerciaux de la zone UH2 tels que définis le paragraphe 2.7 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, et ce, à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;

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

- une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 18 mètres pour les constructions de type isolé,
- une surface minimale de 350 m² et un front minimum de 15 mètres pour les constructions de type jumelé.

- une surface minimale de 200 m² et un front minimum de 10 mètres pour les constructions en bande continue dans les zones UH2 ;
- une surface minimale de 300 m² et un front minimum de 14 mètres pour les constructions en bande continue longeant l'Avenue Khairreddine Pacha, Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement futur ou existant des voies publiques.

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, toute construction isolée ou jumelée doit être implantée à chaque niveau à une distance des limites séparatives supérieur ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois dans la zone UH1, les constructions doivent être implantées au moins à 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions en bande continue dans la zone UH2 peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre avec façades jointives avec les constructions voisines et devront être implantées en observant à partir des limites séparatives arrières un retrait au moins égal aux 2/5 de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres. Cette distance est ramenée aux 3/10 s'il se trouve que le propriétaire du fond voisin est obligé ou accepte de ne pas construire qu'à cette même distance de la limite.

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

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

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiment parallèles à la rue à condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale :

- aux 3/5 de la hauteur du plus haut bâtiment pour usage de bureaux.
- à La hauteur du plus haut bâtiment sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres pour usage mixtes (Habitat et Bureaux)

Pour les constructions isolées et jumelées, les garages peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés sur les limites séparatives sauf pour les artères commerciales.

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

- une longueur de 6.50 mètres ;
- une largeur de 4.00 mètres ;
- une hauteur de 2.50 mètres hors tout.

Pour les constructions en bande continue dans la zone UH2 les dépendances sont autorisées à condition d'être intégrées à la masse principale.

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 maximal est fixé à :

- 0.35 pour les constructions isolées ;
- 0.45 pour les constructions jumelées.
- 0.66 pour les constructions en bande continue dans la zone UH2.

Article 10-Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 11 mètres, soit R+2 dans les zones UH1,
- 15 mètres, soit R+3 dans la zone UH2.

Toutefois, cette hauteur peut atteindre pour les parcelles qui longent l'Avenue Khairredine Pacha Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V, la largeur de la voie augmentée du retrait $H = L + R$. La hauteur maximale des garages et dépendances, non intégrés à la masse, est fixée à 2.50mètres m hors tout.

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 en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 2.50 mètres de hauteur au maximum. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80mètres surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

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 le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 1 pour les constructions isolées ;
- 1.20 pour les constructions jumelées.
- 2.20 pour les constructions en bande continue dans la zone UH2.

Toutefois, ce coefficient peut atteindre 3 pour les parcelles qui longent l'Avenue Khairredine Pacha Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V.

CHAPITRE IV : ZONES D'HABITAT ET DE SERVICES (UH3 et UH4)

CARACTERES DES ZONES :

Il s'agit de zones d'habitat et de services. Elles sont subdivisées en deux zones :

- La Zone UH3, de moyenne densité où les types de constructions varient entre l'ordre isolé, jumelé en bande continue.
- La Zone UH4, d'assez forte densité, où les types de constructions varient entre l'ordre isolé, jumelé, en bande continue ou groupé, constituant les typologies les plus fréquentes dans l'espace aggloméré communal.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les gênes qui pourraient en résulter pour les habitations voisines :

- les constructions à usage de bureaux, les établissements commerciaux de toutes nature, les équipements éducatifs, sanitaires, hôteliers et de loisirs privés ou publics, sur les voies dont l'emprise est supérieure à 14mètres, à condition qu'elles respectent les normes relatives à la tranquillité du voisinage et la circulation.
- Les activités commerciales sur les axes commerciaux tels que définis à l'article 2 du titre II, qui pourront occuper la totalité de la surface bâtie au sol, et ce, à condition qu'ils soient au rez-de-chaussée et qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;
- Les établissements non classés sur les voies dont l'emprise est supérieure à 14mètres pour la zone UH3.
- les établissements de 3ème catégorie, et les locaux d'activités artisanales familiales sur les voies dont l'emprise est supérieure à 14 mètres, pour la zone UH4.

SECTION 2:CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voiries :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

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

- Une surface minimale de 700 m² et un front de 20 mètres pour les constructions de R+3 à R+5.
- une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 18 mètres pour les constructions isolées,
- une surface minimale de 300 m² et un front minimum de 14 mètres pour les constructions du type jumelé

- Une surface minimale de 200 m² et un front de 12 mètres pour les constructions en bane continu avec une surface de 280 m² pour les lots d'angles.
- Les constructions groupées devront avoir une superficie minimale de 72m² et un front minimum sur rue de 8mètres dans les zones UH4.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être implantées à 4 m de l'alignement de la rue pour les constructions de type isolé jumelé et en bande continue.

Pour le type de construction en ordre groupé dans la zone UH4, l'implantation pourra se faire sur l'alignement de la voie publique.

Dans le cas d'immeubles discontinus (R+3 à R+5) , le retrait doit être égal à 4 m pour les rues dont la largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, et à 10 mètres diminués de la demi largeur de la rue dans tous les autres cas.

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,

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

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

Et en cas d'implantation d'un patio au droit d'une limite séparative, le mur de clôture établi au droit du patio sera constitué d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2.50 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, sur une même parcelle, deux constructions ou corps de bâtiment ne peuvent être édifiés que si la distance les séparant est égale au moins à la hauteur de la construction la plus élevée.

- Dans le cas des murs aveugles (ne comportant pas d'ouverture) la distance séparant deux constructions peut être réduite aux 2/5 de la hauteur de la construction la plus élevée.
- Des constructions à usage exclusif de bureaux non contiguës situées sur une même parcelle ne peuvent être édifiées que si la distance les séparant est égale au moins aux 2/5 de la hauteur de la construction la plus élevée.

Pour les constructions isolées et jumelées, les garages peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés sur les limites séparatives.

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

- une longueur de 6.50 mètres ;
- une largeur de 4.00 mètres ;
- une hauteur de 2.50 mètres hors tout.

Pour les constructions en bande continue les dépendances sont autorisées à condition d'être intégrées à la masse principale.

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 isolées en R+2 et pour les constructions en R+3 à R+5, garage et annexes compris.
- 0.45 pour les constructions jumelées garage et annexes compris,
- 0.60 pour les constructions en bande continue.
- 0.75 pour les constructions de type groupé dans les zones UH4, avec une superficie minimale de patio de 16m² (4mètres de côté) pour les constructions à rez-de-chaussée et de 24m² (6mètres de côté) pour les constructions à R+1 ; et 36 m² (6 mètres de côté) pour les constructions à R+2.

Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les minimas pour chaque patio supplémentaire, à condition que celui-ci ne desserve que des locaux annexes, ne devant pas servir à l'habitation, doivent avoir une surface minimale de :

- 9 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 3 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;
- 16 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 1^{er} étage ;
- 24 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 2^{eme} étage.

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

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

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

- 12 mètres soit R+2,
- 21 mètres soit R+5.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les clôtures sur rue sont implantées sur l'alignement de la voie publique. Ces clôtures doivent être constituées par des treillages ou des grillages doublées de haies vives. Un mur bahut peut constituer la base de ces clôtures, aura au plus 0.80 mètres de hauteur. La hauteur totale de la clôture sur la voie n'excédera 1.80mètres. Les clôtures sur limites séparatives peuvent atteindre 2.20mètres.

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 le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 1 pour les constructions isolées ;
- 1.2 pour les constructions du type jumelé.
- 1.5 pour les constructions en bande continue.
- 1.8 pour les constructions du type groupé dans les zones UH4.
- 2 pour les constructions de R+3 à R+5.

CHAPITRE V : ZONE SANS SOUCI(UPb1)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Sans Souci constitue la continuité de l'hyper-centre de la ville de Tunis, elle est délimitée par :

- l'avenue OULED HAFFOUZ et le Viaduc Bab Laassel au Nord
- les rues de Nabeul et Mahdia au Sud-Est
- le boulevard Béchir Sfar Au Sud-Ouest.

Elle s'étend sur 5.5 ha environ, cette zone est affectée en zone polyfonctionnelle (Uc1), et comprend un parking et des espaces verts.

SECTION 1 et 2 : UTILISATION DU SOL et CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 à 14 :

Se référer aux dispositions applicables aux zones UC1, Uva et parking prévues par le présent règlement d'urbanisme.

CHAPITRE VI : ZONE BORGEL(UPb2)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Borgel constitue la continuité de l'hyper-centre de la ville de Tunis, elle est délimitée par :

- L'avenue Kheireddine Pacha (RN 9) au Nord
- La zone de Montplaisir à l'Ouest
- La route express Z4 au Sud-Ouest.

Elle s'étend sur 34 ha environ, cette zone est affectée en zone polyfonctionnelle (Uc1), et comprend des espaces verts et des équipements publics et parking.

SECTION 1 et 2 : UTILISATION DU SOL et CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 à 14 :

Se référer aux dispositions applicables aux zones UC1, UC3, E et Uva prévues par le présent règlement d'urbanisme.

CHAPITRE VII : ZONE PETITE SICILE (UPb3)

CARACTERE DE LA ZONE

La Petite Sicile est une zone polyfonctionnelle de très forte densité limitrophe à l'hyper-centre, elle est délimitée par :

- L'avenue Habib Bourguiba au Nord
- L'avenue de la République à l'Est
- Rue 18 Janvier 1952 de l'Ouest
- Rue d'Italie au Sud

Elle s'étend sur 34 ha environ, cette zone est affectée en zone polyfonctionnelle (Uc2), et comprend des équipements publics et parking.

SECTION 1 et 2 : UTILISATION DU SOL et CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 à 14 :

Se référer aux dispositions applicables aux zones UC2, E et parking prévues par le présent règlement d'urbanisme.

CHAPITRE VIII : ZONE DE MONTPLAISIR(UPb4)

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Montplaisir constitue la continuité de l'hyper-centre de la ville de Tunis, elle est délimitée par :

- L'avenue Kheireddine Pacha (RN 9) au Nord
- L'avenue Mohamed V à l'Ouest
- La zone de Borgel à l'Est
- L'avenue du Japon au Sud-Ouest.

Elle s'étend sur 13 ha environ, cette zone est affectée en zone polyfonctionnelle (Uc1), elle comprend des espaces verts et des équipements publics et parking.

SECTION 1 et 2 : UTILISATION DU SOL et CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 à 14 :

Se référer aux dispositions applicables aux zones UC1, E, Uva et parking prévues par le présent règlement.

CHAPITRE IX : ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES (Uib)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'activités non polluantes réservées à l'implantation d'installation et de bâtiments ou de parcelles pour accueillir des activités industrielles, commerciales, de services, des entreprises, centres de recherche, universités, technologiques, de stockage et distribution des produits ou Mixtes.

On distingue deux zones : **Uib1** et **Uib2** :

Uib1 : zones destinées à accueillir des établissements d'activités industrielles non polluantes et à la production artisanales.

Uib2 : zones de Parcs d'Activités Economiques (industrielles, commerciales, de services...), Technopoles (entreprises, centres de recherche, universités...), Technologiques, Logistiques (stockage et distribution des produits), artisanales ou Mixtes.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions provisoires en baraquement précaire 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 établissements industriels de 1^{ère} catégorie.
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités à condition que sa surface ne dépasse pas 10% de la surface bâtie pour la zone Uib1;
- Les établissements de 2^{ème} catégorie dans la zone Uib2.

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 :

Pour la zone Uib1 :

- 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 locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
 - * au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m²;
 - * au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...);

* à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).

- Les "centres de vie" permettant de la vie sociale culturelle et récréative du personnel des établissements industriels.

Pour la zone Uib2 :

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements, sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments industriels et qu'elles ne dépassent pas 300 m² ;
- Les constructions à usage administratif nécessaires au fonctionnement des entreprises.
- Les locaux et aménagements utiles et nécessaires à la gestion de la zone d'activités et aux services des employés.
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 -Accès et voirie :

Outres le respect des dispositions mentionnées * à l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et les voies dans cette zone doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- 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 ;
- Les voies intérieures aux lots doivent avoir les caractéristiques permettant un passage aisé des engins des services de la protection civile.
- L'accès aux lots sera en retrait de 4 mètres au moins, par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large.
- La largeur minimale de la voie sera de 15 mètres ;
- Dans l'emprise publique, seront aménagées des aires de stationnements conformément au schéma des espaces verts et leurs mobiliers urbains liés aux parkings publics.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a - 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.

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 pré-épurés :

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

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

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

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 - Surface et front des parcelles :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ,pour être constructible, les parcelles doivent avoir:

- une surface minimale de 1000 m² et un front minimum de 30 mètres;
- une surface minimale de 500m² et un front minimum de 20 mètres pour les parcelles destinées à recevoir des installations artisanales ou de service.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, seuls un poste de transformation électrique et une loge de gardien pourraient être autorisés sur l'alignement .

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, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ,deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outres le respect des dispositions mentionnées à 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 0.5 sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas

excéder 12 mètres soit R+2, et peut atteindre 15 mètres soit R+3 dans la zone U1b2 comptés du pied au point le plus haut de la toiture.

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, le plan d'aménagement recommande que cette zone soit traitée en parc d'activités compatible et intégré au tissu résidentiel environnant.

Quatre règles 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 toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal ;

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de 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 2.20 mètre. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2.50 mètres.

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, 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 :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, La surface des espaces plantés devra être égale au moins à 10% de la surface totale de la parcelle. La densité des arbres de haute tige ne pourra être inférieure à un arbre pour 100m² de terrain.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

Outres le respect des dispositions mentionnées à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1.5 et peut atteindre 2 pour la zone U1b2.

CHAPITRE X : ZONES D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS (U1a)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones réservées aux activités artisanales et aux petits métiers non polluants et où les constructions seront de type jumelé ou en bande continue.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- les établissements commerciaux et les équipements socio collectif publics ou privés.
- Les établissements de 1ère et 2ème catégorie.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves pour la santé publique, ni pour le voisinage ;
- les locaux annexes aux activités artisanales et de petits métiers tels que les locaux de gardiennage.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voirie :

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

- La largeur minimale de la voies sera de 12 mètres avec une chaussée de 7 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.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Outre les dispositions prévues par l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a- Réseau d'eau potable :

Les installations industrielles et artisanales devront obligatoirement se raccorder au réseau, successibles de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

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 l'effluent pré épuré. Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

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

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

c- Réseaux 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 et strictement interdit.

ARTICLE 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

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

- une surface de 300 m² et un front de 14 mètres pour les constructions de type jumelé ;
- une surface de 200 m² et un front de 12 mètres pour les constructions de type en bande continue.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type jumelé ou en bande continue doivent être implantées en retrait de 4 mètres au minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait doit être aménagé en parking pour assurer la manutention, la livraison et le stationnement.

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

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

- les constructions de type jumelé, doivent être contiguës d'un côté, et doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives;
- les constructions de type en bande continue doivent être implantées contiguës sur les limites séparatives latérales des parcelles. Elles doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite séparative postérieure.

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, il ne sera pas permis la construction de plus d'un bâtiment sur une même parcelle.

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 maximal est fixée à:

- 0.40 pour les constructions de type jumelé ;
- 0.60 pour les constructions de type en bande continue.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

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

Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions ne devra en aucun point excéder la largeur de la voie augmentée du retrait par rapport à celle-ci.

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

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

- la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 mètres sur la rue et 2 mètres sur limites séparatives ;
- les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent avoir une hauteur de 1,80 mètres présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...).

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 :

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, 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 :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toutes les surfaces libres à l'exception des parkings éventuels et des espaces affectés à la production ou à l'activité principale doivent être traitées en espaces verts ou dallés.

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 maximal est fixé à :

- 1.10 pour les constructions de type jumelé ;
- 1.70 pour les constructions de type en bande continue.

CHAPITRE XI : ZONES D'EQUIPEMENTS PUBLICS (E)

CARACTERE DE LA ZONE

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

Ces équipements étant strictement soumis chacun au règlement de la zone où il est situé.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

Article 2 - Types d'activités autorisés sous conditions :

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie :

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 chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions peuvent être implantées sur l'alignement de la voie publique ou en retrait, et ce en fonction du règlement de la zone.

Dans le cas d'implantation en retrait, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement de la voie publique et l'espace libre devra être aménagé et ouvert au public.

Dans tous les cas, les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même

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

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S):

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le COS maximal, toutes dépendances comprises, est conforme à celui prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions:

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est conforme à celle fixée par le règlement de la zone où l'équipement est édifié. 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 :

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal, est conforme à celui prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié.

CHAPITRE XII : ZONE DES GRANDS EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de grandes zones où se rassemblent et se concentrent des équipements et des établissements relevant d'une ou plusieurs autorités administratives. Les constructions sur ces zones n'auront pas besoin de lotissements préalables mais simplement d'un plan de masse permettant la cohérence nécessaire.

Sont concernés notamment :

- Cité Sportive
- Cité Administrative
- Colline Sanitaire
- Equipements de Transport
- Equipements Universitaire...
- Les sièges administratifs publics des ministères et leurs établissements sous tutelle.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Type d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

Article 2 - Types d'activités autorisés sous conditions :

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

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 à 14 :

Ces zones devront faire l'objet chacune d'un plan masse fixant leur aménagement et les règles d'urbanisme à respecter (COS, implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, ainsi que les retraits des bâtiments les uns par rapport aux autres, haut max,...). Ces plans masses devraient être adoptés préalablement par la commune en concertation avec les services concernés.

CHAPITRE XIII : ZONES VERTES AMENAGEES (UVa)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de 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 parcs, jardins, squares pouvant être munis des installations appropriés pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 - Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 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 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.

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

Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, l'implantation des terrains nus ainsi que la restauration et l'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extension au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et Voiries :

Néant.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Néant.

Article 5 - Surface et front des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services départementaux concernés, susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

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

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

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 cité 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 de la parcelle :

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

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 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 communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximum ne peut en aucun cas dépasser 0.01.

Article 10 -Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0.40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1.90 mètre. ;
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2.50 mètres.

Article 12 -Stationnement :

Outre les activités mentionnées à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings seront prévus à l'intérieur de la zone à raison de 10 % de la surface totale .

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Outre les activités mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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 0.01.

CHAPITRE XIV : ZONES VERTES EQUIPEES ET PARCS URBAINS (UVb)

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit de zones vertes équipées et parcs urbains réservés essentiellement à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles sont subdivisées en deux zones :

- Les zones vertes équipées (**UVb1**) : Il s'agit de zones vertes équipées tel que les zones des anciennes carrières et les Parcs urbains existants tel que le parc Belvédère, le parc Mourouj 2 et le parc Borj Sidi Ali Erraiss et la zonede profondeur 100 mètres en face du campus universitaire longeant la voie X ;

Les parcs urbains sont régis par les textes juridiques spécifiques suivants :

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

Toutefois la zone en face du campus universitaire longeant la voie X de profondeur 100 mètres à partir de l'alignement du domaine public routier, est soumise au préalable à une étude hydraulique approuvée par les services concernés relevant du ministère de l'agriculture tout en préservant l'état naturel des lieux. Seules les structures légères sont autorisées conformément au plan paysager approuvé par les services concernés et soumis à l'accord préalable de tous les concessionnaires publics. L'accès à cette zone qui sera assuré par une contre voie est soumis à une étude de circulation approuvée.

- Les zones vertes équipées (**UVb2**) :il s'agit de zones vertes équipées comportant des équipements sportifs ,elle englobe le Parc sportif A, Parc sportif B et le Terrain de Tennis.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits, toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces 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 autorisées sous conditions:

- les dépendances vouées au gardiennage, à la visite touristique, des blocs sanitaires, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des zones de servitudes et qu'ils soient édifiés en matériaux légers ou en dur, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement. Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, les activités liées aux loisirs et l'animation socio- culturelle (cafétéria, mini musée, restauration rapide, salle de fêtes en plein air, kiosques, etc.....) sans toutefois dépasser les normes : COS, CUF, hauteur maximale

et retraits ;

- l'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extension au détriment des espaces boisés ou à reboiser.

SECTION 2 : 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 activités mentionnées à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement après avis du service municipal concerné. La conception du projet doit définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés. Ces projets doivent être approuvés par le service municipal compétent.

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

Outre les activités mentionnées à 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 à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 4 mètres.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à une distance minimale de 4 mètres.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës 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 les activités mentionnées à l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximum ne peut en aucun cas dépasser :

- 0.05 pour les zones UVb1.
- 0.10 pour les zones UVb2.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Outre les activités mentionnées à l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, dans cette zone les constructions ne pourront dépasser :

- 4 mètres de hauteur pour les parcs urbains.
- 16 mètres de hauteur soit (R+3) pour les parcs sportifs.

ARTICLE 11: Aspect extérieur :

Outre les activités mentionnées à l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction légère créée pour le bon fonctionnement de cette zone, doit être en harmonie avec son environnement naturel, paysager et surtout avec le thème architectural recherché.

La projection et la conception de cette zone doit répondre aux exigences suivantes :

- L'implantation des volumes créés par rapport à la zone ;
- Le circuit programmé entre ses volumes ;
- La volumétrie et la géométrie de ces éléments ;
- La forme des ouvertures et leurs dimensions ;
- Les couleurs autorisées sont celles utilisées en Tunisie : murs en blancs, menuiserie en vert ou en blanc.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Outre les activités mentionnées à l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings seront prévus à l'intérieur de la zone à raison de 10 % de la surface totale .

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Outre les activités mentionnées à l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès et les végétations existantes doivent être conservés.

Les sujets détruits, à l'occasion des travaux d'aménagement et de constructions, doivent être remplacés.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière :

Outre les activités mentionnées à l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F) maximum ne peut en aucun cas dépasser :

- 0.05 pour les zones UVb1 ;
- 0.10 pour les zones UVb2.

CHAPITRE XV : ZONES VERTES NATURELLES (UVd)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit de zones vertes forestières et naturelles constituant un milieu naturel fragile où le couvert végétal existant doit être préservé et les terrains nus doivent être boisés.

Ces zones sont à protéger de toute forme d'urbanisation et à maintenir comme discontinuités vertes séparant les aires urbanisées.

Outre les dispositions prévues par le présent règlement d'urbanisme, ces zones restent régies par le code forestier promulgué par la loi 88 – 20 du 13 Avril 1988 tel qu'il a été complété et modifié par les textes subséquents et notamment la loi n° 2001-28 du 19 Mars 2001, portant simplification des procédures administratives dans le secteur de l'agriculture et de la pêche et la loi n° 2005-13 du 26 janvier 2005, modifiant et complétant le code forestier.

DE L'ARTICLE 1 A L'ARTICLE 14 :

Néant.

CHAPITRE XVI : LES CIMETIERES (Uve)

CARACTERE DES ZONES

Les cimetières sont régis par la loi 97 – 12 du 25 Février 1997, relative aux cimetières et lieux d'inhumation.

Ces zones doivent être aménagées en espaces verts, Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

DE L'ARTICLE 1 A L'ARTICLE 14 :

Néant.

CHAPITRE XVII : ZONES AGRICOLES (NAa)

CARACTERE DES ZONES

Il s'agit d'une zone agricole où toute construction est soumise aux dispositions de 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° 96-104 du 25 Novembre 1996 ainsi qu'à celles des textes d'application de ladite loi, et à l'arrêté des ministres de l'agriculture et de l'équipement et de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 31 octobre 1995, fixant les superficies minimales des exploitations agricoles et celles maximales des constructions pouvant y être édifié. Il s'agit de zones à vocation agricole. Ces zones sont régies par :

- Le décret n° 2007-1308 du 28 mai 2007 relative à la protection des terres agricoles ;
- des textes d'application en vigueur.

DE L'ARTICLE 1 A L'ARTICLE 14 :

Néant.

CHAPITRE XVIII : ZONES DE SERVITUDES (NAS)

CARACTERE DES ZONES

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

SECTION I : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Est interdite toute forme de construction

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisés sous conditions

Les plantations d'arbres.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

DE L'ARTICLE 3 A L'ARTICLE 14

Néant

CHAPITRE XIX : ZONES A REGLEMENTATIONS PARTICULIERES : UPA

Il s'agit de zones ayant fait l'objet de périmètres d'intervention foncière au profit d'opérateurs publics et qui sont soumises à des plans d'aménagement de détail ,ainsi que des zones concernées par les lotissements El Khalij aux berges du lac nord et les lotissements du centre urbain nord.

On distingue six zones :

LA ZONE UPA1 :

Il s'agit de la zone des jardins de Tunis ayant fait l'objet d'un périmètre d'intervention foncière instauré au profit de l'Agence Foncière d'Habitation (A.F.H).

Cette zone est soumise au plan d'aménagement de détail des **Jardins de Tunis** approuvé par le décret n° 2015 - 1076 du 03-08-2015.

LA ZONE UPA2 :

Il s'agit de la zone des **Jardins d'El Menzah I** ayant fait l'objet d'un périmètre d'intervention foncière instauré au profit de l'Agence Foncière d'Habitation (A.F.H).

Cette zone est soumise au plan d'aménagement de détail des **Jardins d'El Menzah I** approuvé par l'arrêté du gouverneur de Tunis en date du 05-04-2006. Toutefois, le présent règlement porte modification des dispositions du règlement d'urbanisme du dit plan d'aménagement de détail, ainsi que des cahiers des charges des lotissements antérieurs au présent règlement en ce qui concerne les retraits, les hauteurs maximales et les coefficients d'utilisation foncière des constructions en R+1 et les remplace par les dispositions relatives aux constructions en R+2 du même type.

LA ZONE UPA3 :

Il s'agit de la zone des **Berges du Lac Sud** ayant fait l'objet d'un périmètre d'intervention foncière instauré au profit de la Société d'Etudes et de Promotion de Tunis Sud (S.E.P.T.S).

Cette zone est soumise à un plan d'aménagement de détail conformément à la législation en vigueur.

LA ZONE UPA4 :

Il s'agit de la zone dite « **Mohamed V** » ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé par le décret n° 76 - 895 du 01/10/1976 auquel elle est soumise.

Toutefois, le présent règlement porte une modification partielle au règlement du dit plan d'aménagement de détail concernant la réalisation des projets par îlot. Il est désormais autorisé de réaliser des projets séparés sur un même îlot en respectant les règles définies pour l'îlot concerné, et ce, à la condition qu'ils soient sur des parcelles permettant de préserver le gabarit et l'aspect général des constructions le long de l'avenue Mohamed V.

LA ZONE UPA5 :

Il s'agit de la zone des berges du lac nord de Tunis ayant fait l'objet des lotissements El Khalij et la zone d'animation Nord-Ouest « C » :

- la zone dite El Khalij est destinée à accueillir de l'habitat, des bureaux, des commerces, des services, des activités d'animation et de loisir et des équipements publics. Elle couvre une superficie d'environ 150 hectares.

La somme des surfaces de planchers ne dépassera pas dans cette zone 70% de sa surface globale.

Elle est soumise aux dispositions réglementaires du lotissement approuvé par l'arrêté n°6/92 en date du 7 avril 1992 auquel elle a fait l'objet.

- La zone d'animation dite Nord-Ouest « C » est située entre la zone El Khalij et la zone Nord-Ouest et Sud-Ouest des berges du Lac Nord de Tunis. Elle couvre une superficie d'environ 54 hectares soumise aux servitudes de l'aéroport de Tunis-Carthage. Elle est de ce fait destinée principalement à l'animation et aux loisirs (Parc).

La somme des surfaces de planchers ne dépassera pas dans cette zone 10% de sa surface globale.

Elle est soumise aux dispositions réglementaires du lotissement approuvé par l'arrêté n° 7/93 en date du 15 septembre 1993 auquel elle a fait l'objet.

La zone El Khalij et la zone d'animation Nord-Ouest « C » ont été urbanisées et équipées en fonction des programmes de l'urbanisation projetée ; ainsi, toutes modifications totales ou partielles de leurs lotissements respectifs devront être précédées par la réévaluation de leurs besoins en matière de réseaux d'infrastructure et de stationnement.

LA ZONE UPA6:

Il s'agit de la zone du « Centre Urbain Nord ». Elle est soumise aux dispositions réglementaires des quatre lotissements auxquels elle a fait l'objet respectivement approuvés par :

- l'arrêté n° 6/2007 en date du 14 septembre 2007, pour la 1ère tranche ;
- l'arrêté n° 12 /2001 en date du 25 juin 2001, pour la 2ème tranche ;
- l'arrêté n° 4 /2005 en date du 7 octobre 2004, pour la 3ème tranche ;
- l'arrêté n° 10 /2004 en date du 2 octobre 2003, pour la 4ème tranche.