

INTRODUCTION

En conformité avec les dispositions de la loi N° 94-122 du 28 Novembre 1994 portant code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, et de l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 3-10-1995, portant définition des pièces constitutives de plan d'aménagement urbain, celui de la commune de Tozeur se présente sous la forme :

- d'un plan d'affectation des sols établi à l'échelle 1/2000
- d'un rapport de présentation
- d'un règlement d'urbanisme
- Annexes

Le présent règlement d'urbanisme est structuré en 3 titres :

TITRE I- portant dispositions générales

TITRE II- portant dispositions communes à toutes les zones

TITRE III- portant règlement d'urbanisme des zones

Le troisième titre précise en 14 articles, au niveau de chaque zone réglementaire, les conditions d'utilisation et d'occupation du sol.

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 1.1 : Champ d'application

Le présent règlement d'urbanisme s'applique au périmètre du plan d'aménagement urbain de la commune de Tozeur dont les limites, fixées par arrêté de Monsieur le Gouverneur de Tozeur, sont indiquées dans les documents graphiques joints au présent règlement.

Article 1.2- Division du territoire en zones

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

Zone d'habitat collectif avec commerce et service :	: UAa
Zone d'habitat individuel mixte	: UAc
Zone d'habitat individuel isolé	: UAcl
Zone d'habitat individuel groupé (ancienne médina)	: UAcl4
Zone d'habitat mixte avec équipements et services touristiques	: UBa
Zone d'habitat isolé avec équipements d'animation touristique	: UBb
Zones polyvalente	: UBbb
Zones d'équipements existants	: EPe
Zone d'équipements projetés	: EPo
Zone touristique existante	: UT
Zone touristique projeté	: UTP
Zone verte terrain de golf	: UVb
Zone verte existante	: UVa
Zone verte projetée	: UVo
Zone verte équipée projetée	: UVe
Zone industrielle et de petits métiers	: UIa
Zone de stockage et de dépôts	: UId
Zone agricole non aedificandi	: NAdl

Article 1.3- Limites de la présente réglementation

Le présent règlement d'urbanisme est en conformité avec la législation en vigueur et notamment le loi N° 94-122 du 28 Novembre 1994 portant promulgation du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (articles 12 à 14) et de l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 3 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives des plans d'aménagement urbain.

Les nouveaux cahiers des charges des futures zones urbaines devront être en conformité en tous points aux prestations du présent règlement.

Article 1.4- PIF et PRF

Selon les prestations de l'article 30 du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (CATU), les périmètres d'intervention foncière (PIF) sont de zones où la priorité d'intervention est accordée à l'Etat et au collectivités et organismes publics et locaux, en vue de réaliser des programmes d'aménagement, de rénovation ou de réhabilitation fixés par les autorités compétentes en conformité avec le plan d'aménagement urbain.

Les périmètres de réserves foncières (PRF) sont définis conformément à l'article 40 et suivants du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme

(CATU) qui accorde le droit de préemption à l'Etat, aux collectivités publiques et locales et aux agences foncières (AFH, AFI...) en vue de réaliser leurs programmes.

Article 1.5 Dispositions diverses

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

TITRE II- DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Article 2.1- types d'activités interdites

Il est généralement interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagées à cet effet. Ceci est notamment affirmé pour les zones vertes équipées et les zones industrielles ou boisées.

Par ailleurs le terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrains ou d'éboulement est interdit à la construction.

L'ouverture ou l'exploitation des carrières à l'intérieur du périmètre d'aménagement sont interdites.

L'article 26 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme interdit l'édification de constructions ou d'ouvrages abritant des activités polluantes pour l'environnement le long des voies structurantes prévues par le plan d'aménagement urbain.

Article 2.2- types d'activités autorisées sous conditions

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

Les servitudes usuelles dans la Commune sont les suivantes :

- Conservation des eaux et des sols
- Servitude ferroviaire
- Protection des emprises des futures voies urbaines
- Lignes électriques
- Adduction d'eau
- Domaine public maritime
- Domaine public hydraulique

Article 2.3- Accès et voirie

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

Les accès à toute construction doivent être aisés aux véhicules d'évacuation des ordures ménagères et aux véhicules d'intervention de la protection civile.

Article 2.4- Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement lorsqu'ils sont disponibles. Les cas d'impossibilité seront soumis aux autorités de tutelle des dits réseaux, qui pourront autoriser des solutions provisoires.

Tout aménagement réalisé sur un lot ne doit en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ou engendrer des inondations sur les terrains voisins.

Au droit de toutes les voies dont l'emprise n'est pas spécifiée sur le document graphique l'alignement des constructions nouvelles sera calé sur les limites des parcelles existantes.

Article 2.5- Décharge publique

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

Article 2.6- Parkings

Les projets de constructions nouvelles devront prévoir, dans l'emprise foncière qu'ils occupent un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles conforme aux parkings minimums suivants :

- 1 place par logement
- 1 place pour 100m² de plancher de bureaux
- 1 place pour 10 emplois industriels
- 1 place pour 50m² de surface de vente commerciale
- 1 place pour 2 chambres d'hôtels
- 1 place par 10 m² de plancher de restaurant
- 1 place pour 20 sièges pour les salles de sports, stades et salles de spectacles
- 1 place par salle de classe pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire.

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

Article 2.7- Préservation des espaces verts

Tous les espaces boisés et toutes les plantations existantes ayant un caractère paysager (arbres 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 ou abattus au cours d'un chantier devront être remplacés.

Article 2.8- Stations services

Les stations services sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 15m et aux carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 200m les unes des autres sur une même voie. Les surfaces minimales des terrains sur lesquels ces installations pourront être autorisées sont ainsi fixées :

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

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

Article 2.9-Servitude

Au voisinage des lignes électriques de moyenne tension 30KV les constructions doivent garder un retrait de 3m minimum par rapport au conducteur le plus proche, ce qui exige un couloir de passage désigné ZNAd'une largeur de 9,3 m pour les lignes armées en voûte.

ZONE D'HABITAT COLLECTIF DE SERVICE ET DE COMMERCES (UAa)

Il s'agit d'une zone centrale dense à usage mixte regroupant l'habitat collectif contenu aussi bien que des activités de commerce et de services, La densité est supérieure à 40 logements/ha.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Art 1 : Types d'activités interdites

- Les établissements industriels de toute sorte et leurs extensions, les stockages, les dépôts frigorifiques, les dépôts de déchets, ferrailles ou autres. Par ailleurs, toute activité, générant des nuisances à l'hygiène publique et à l'environnement, est interdite.

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions:

Néant.

SECTION II: CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voirie:

Accès: Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord, avec les services techniques concernés. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Voirie: Les constructions seront desservies par la voirie existante à créer ou à modifier. En l'absence de plan d'aménagement de détail, toute voirie de nouveaux lotissements doit se raccorder à la voirie préexistante du voisinage et ce pour assurer une continuité urbaine.

Les voies de desserte (réseau tertiaire) auront une emprise minimale de 8m, celle-ci peut être réduite à 6m en cas de desserte de 3 habitations au plus. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements et leur longueur ne peut excéder 50m. Elles seront aménagées dans leur partie terminale en plaque de retournement de véhicules de 12m x 12m.

Art 4: Desserte par les réseaux:

Eau potable: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau d'eau potable doivent s'y raccorder. En l'absence de réseau, les installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau quand il sera réalisé.

La construction d'installations individuelles (puits, citernes...) est soumise à l'autorisation des services concernés après présentation des plans des ouvrages.

Assainissement: Les constructions ou installations nouvelles situées à proximité du réseau public doivent y être raccordées avec l'accord de la collectivité

publique et L'ONAS. En l'absence du réseau, les constructions sont autorisées si elles disposent de système d'épuration individuel, conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales : lorsque le réseau collecteur existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux.

En l'absence de celui-ci , le constructeur prendra toutes les dispositions permettant le limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'inondation des espaces avoisinants et ce conformément à l'avis de L'ONAS.

Art 5: Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible, une parcelle doit avoir un minimum de :

- 200 m² de surface avec un front minimum de 12 m pour tout type de construction

- Les constructions de commerces existants dont la superficie est inférieure à 200m² peuvent faire l'objet d'une reconstruction ou une extension en hauteur. En tout cas la hauteur de la construction ou de l'extension ne doit pas dépasser celles des constructions mitoyennes.

- Les lots placés à l'angle de deux rues ou dans une rue à virage présenteront des pans coupés ou des arrondis dont le rayon de courbure est supérieur 4m,

Art 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises d'ouvrages publiques.

les constructions collectifs doivent être édifiées à 4m de l'alignement des voies. Cette espace de retrait sera utilisé comme parking.

Dans les zones entamées par l'urbanisation les alignements seront conformément à ceux des constructions existantes autorisées.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

A part le rez-de-chaussée qui peut couvrir 80% de la parcelle sous réserve qu'il ne soit pas affecté à l'habitation et qu'un éclairage et une ventilation suffisants soient assurés aux locaux ainsi aménagés, les immeubles collectifs en ordre continu, doivent être édifiés d'une limite latérale à une autre sur une profondeur de 12m maximum à partir de l'alignement, Au delà de cette profondeur, ils peuvent couvrir le reste de la parcelle à condition qu'ils soient éloignés des limites séparatives d'une distance (L) au moins égale à la demi hauteur (1/2 H) des immeubles s'ils comportent des ouvertures éclairant des pièces habitables, mais dans tous les cas jamais inférieure à 4m.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

Art 9: Emprise au sol

Pour l'habitat l'emprise au sol peut atteindre 0,6, pour le commerce l'emprise au sol peut atteindre 0,8.

Art 10 : Hauteur maximale

Pour toute construction la hauteur maximale ne doit en aucun cas dépasser la largeur de la voie à laquelle elle est riveraine. Par ailleurs, la hauteur maximale, mesurée du niveau zéro du trottoir à l'acrotère, ne doit pas dépasser de 15m, soit l'équivalent d'un niveau R+3.

Art 11: Aspect extérieur

- Les constructions destinées aux commerces et services doivent comporter des portiques de 3,50m de profondeur au minimum. Les porte-à-faux sont autorisés sur les voies ayant au moins 10m de largeur. Leur hauteur sous plafond par rapport au trottoir est au minimum de 4.5m.

- L'Architecture devra s'intégrer dans paysage et dans l'ambiance déterminée par l'architecture traditionnelle du voisinage.

Art 12: Stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques selon les normes de stationnement suivantes:

- commerces: 1 place de parking pour 50 m² de plancher -h.o- de commerce.
- bureau : 1 place de parking pour 100m² de plancher -h.o- de bureau.
- habitat : 1 place de parking par logement.
- hôtel: 1 place de parking pour 2 chambres d'hôtel.

Art 13: Espaces libres et plantation

Les espaces libres doivent être plantés

Les végétations et les arbres existants doivent être conservés

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

Tout lotissement ou opération d'urbanisme doit tenir compte de la grille des équipements et réserver en dehors de toute voirie ce qu'elle prévoit en surfaces pour les emplacements d'édifices publics au prorata des surfaces loties.

Ces surfaces qui ne seront en aucun cas inférieures à 10% de la surface à lotir, auront des caractéristiques telles qu'elles pourront être constructibles au même titre que les autres parcelles. Par ailleurs, elles ne doivent pas être constituées de petites surfaces non aménageables ou non constructibles. Elles seront incorporées dans le domaine public et gérées par les collectivités publiques ou locales. Les autorités compétentes se réservent le droit de procéder à l'échange ou transaction sous réserve que le résultat de l'opération serve à l'implantation d'équipements publics.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière.

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut excéder 2,4.

ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL MIXTE (UAc)

Il s'agit d'une zone urbaine de densité de l'ordre de 40 logts/ha à caractère d'habitat mixte, (groupé, en bande, isolé ou jumelé) avec possibilités d'intégrer des commerces, services et petits métiers.

Les lotissements seront obligatoires pour les terrains nus qui détermineront le type de construction par îlot. Toutefois dans les zones entamées par l'urbanisation le type de construction sera le même que celui dominant dans l'îlot.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL:

Art 1: Types d'activités interdites:

- Sont interdits : Les établissements industriels de 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} classes, leurs extensions, les stockages, dépôts et d'une façon générale tous dépôts de ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène publique et au respect de l'environnement.

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions :

* Sont autorisés sous conditions: Les établissements non classés d'emprise inférieure à 100 m² sous réserve de l'autorisation de la collectivité publique après inventaire des sources de pollution et des possibilités d'accès de ne pas modifier le caractère résidentiel de la zone.

* Le commerce de première nécessité à condition que la surface couverte ne dépasse pas:

- 100 m² pour les locaux donnant sur des voies d'une largeur de 10 à 12 m
- 30 m² pour les locaux donnant sur des voies d'une largeur de 8 à 10 m

* L'Artisanat et les services sous réserve de respecter la typologie et l'Architectonique existante.

* Les services susceptibles d'être intégrés aux quartiers d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent pas de congestion ou autre nuisance.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Art 3 : Accès et voiries

Accès: Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord, avec les services techniques concernés. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Voirie: Les constructions seront desservies par la voirie existante à créer ou à modifier. En l'absence de plan d'aménagement de détail fixant la voirie, tout lotissement devra pouvoir, sur ses principaux axes, se raccorder dans l'immédiat ou par la suite, aux fonds voisins ou aux lotissements ultérieurs pour assurer une continuité urbaine.

Les voies de desserte (réseau tertiaire) auront une emprise minimale de 8m, celle-ci peut être réduite à 6m en cas de desserte de 3 habitations au plus. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements et leur longueur ne peut excéder 50m. Elles seront aménagées dans leur partie terminale en plaque de retournement de véhicules de 12m x 12m.

Art 4: Desserte par les réseaux

Eau potable: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau d'eau potable doivent s'y raccorder. En l'absence de réseau, les installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau quant il sera réalisé.

La construction d'installations individuelles (puits, citerne..) est soumise à l'autorisation des services concernés après présentation des plans des ouvrages.

Assainissement: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau public doivent y être raccordées avec l'accord de la collectivité publiques et L'ONAS . En l'absence du réseau, les constructions sont autorisées si elle disposent de système d'épuration individuel, conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales : Lorsque le réseau collecteur existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux.

En l'absence de celui-ci, le constructeur prendra toutes dispositions permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'inondation des espaces avoisinants, et ce conformément à l'avis de L'ONAS.

Art 5: Surface et front des parcelles

Les constructions existantes non conformes aux prestations du présent article sont à consacrer. Par la même, toute opération de modification, reconstruction ou extension des constructions existantes, nonobstant l'obligation de respect du règlement, est exemptée des prestations du présent article.

Quant aux constructions nouvelles, la taille et front des parcelles doivent remplir les conditions suivantes:

- Habitat groupé : parcelle d'un minimum de 80 m² de surface avec 8 m de front
- Habitat en bande contenu : parcelle d'un minimum de 120 m² de surface avec 8 m de front
- Habitat jumelé : parcelle d'un minimum de 250 m² de surface avec 12 m de front
- Habitat isolé : parcelle d'un minimum de 350 m² de surface avec 8 m de front

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

- Les constructions groupées ou en bande continue doivent respecter l'alignement des voies telles que prévues par le Plan d'Aménagement .
- Les constructions du type jumelé et isolé doivent présenter un retrait de 4m par rapport à l'alignement des voies telles que prévues par Plan d'Aménagement..

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions en bande continue doivent présenter un retrait de 4m par rapport à la limite séparative non contiguë.

- Pour l'habitat jumelé et isolé, hormis le (ou les) côté mitoyen, les constructions doivent présenter un retrait de 4m par rapport à la limite des propriétés voisines.
- Pour l'habitat groupé il doit être contiguë avec la limite séparative dans le cas où la zone à fait l'objet d'un projet de lotissement approuvé ou d'un plan d'aménagement de détail.

Dans les zones entamées par l'urbanisation où les lotissements font défaut, pour construire sur une limite séparative il faut que le voisin concerné ait construit sur cette limite. Autrement l'accord préalable dûment écrit et signé, du voisin concerné, est obligatoire.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, et en tous cas jamais inférieure à 4m.

Art 9: L'Emprise au sol (COS)

De manière générale, l'emprise du bâti au sol, exprimée en coefficient d'utilisation du sol ne doivent en aucun cas excéder les valeurs suivantes :

- | | |
|------------------|-----------|
| a) Bande contenu | COS: 0,75 |
| b) Jumelé | COS: 0,40 |
| c) Isolé | COS: 0,30 |

Pour l'habitat groupé, le COS ne doit excéder 0,8 de la surface de la parcelle pour les constructions dont la hauteur se limite à un rez-de-chaussée. Pour les constructions à rez-de-chaussée et étage le COS ne doit pas dépasser 0,75. Les patios doivent présenter au total une surface égale au 1/5 de la parcelle si la construction est à rez-de-chaussée sans étage et au 1/4 si elle est à rez-de-chaussée et un étage, les pièces d'habitations doivent donner sur un patio d'au moins:

- 24 m², dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4m pour les constructions à rez-de-chaussée.

- 48 m², dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 6m pour les constructions à rez-de-chaussée et un étage.

Lorsque les constructions ont plus d'un patio les minima pour chaque patio supplémentaire, à condition que celui-ci ne desserve que des locaux annexes, ne devant pas servir à l'habitation, doivent être:

- 9m², dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 2m pour les constructions à rez-de-chaussée.

- 18m², dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 3m pour les constructions à rez-de-chaussée et un étage.

Art 10 : Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m mesurée à l'acrotère, soit l'équivalent de deux niveaux (R+1).

Pour les composantes dont le développement est antérieur à la mise en œuvre du présent règlement, toute opération d'extension ou de reconstruction doit être sujette au respect des hauteurs des constructions voisines, du droit des voisins et des retraits réglementaires.

Art 11 : Aspect extérieur

L'Architecture devra s'intégrer dans l'ambiance et le paysage déterminés par l'architecture traditionnelle du site.

La hauteur des clôtures ne dépasse pas 1,90m avec une partie pleine de 1m maximum, surmontée d'une légère protection visuelle (plantation ou ouvrage) dont les pleins ne dépassent pas le quart de sa surface.

Les garages doivent être intégrés à la masse principale pour le type groupé et bande continu. Ils peuvent être édifiés sur les limites séparatives pour l'isolé et le jumelé. La surface couverte des garages ne doit pas dépasser 30m². Les côtés riverains à la rue ou mitoyens aux voisins ne doivent pas dépasser 6m. La hauteur des garages ne doit pas dépasser 2,50m.

Art 12: Stationnement

Pour les véhicules privées le stationnement doit s'effectuer en dehors de la voie publique. L'implantation des garages est explicitée dans l'article précédent.

Art 13: Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière

a) En bande contenue	CUF :	1,1
b) Jumelé	CUF :	0,7
c) Isolé	CUF:	0,6
d) groupé	CUF:	1,2

ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE (UAc1)

Il s'agit de zone d'habitat individuel isolé d'une densité de 20 logements par hectare.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL:

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits:

- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} classes et leurs extensions, les stockages, dépôts et d'une façon générale tous dépôts de ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions

sont autorisées sous conditions:

* Les constructions du type jumelé sous condition d'avoir l'accord du voisin mitoyen.

* Le commerce de première nécessité à condition que la surface couverte ne dépasse pas:

- 50 m² pour les locaux donnant sur des voies dont largeur de 10 à 12 m
- 30 m² pour les locaux donnant sur des voies dont largeur de 8 à 10 m

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Art 3 : Accès et voiries

Accès: Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services techniques concernés. Les caractéristiques des accès doivent remplir les normes de desserte, d'accès des véhicules de protection civile et des véhicules de collecte des déchets ménagers.

Voirie: Les constructions seront desservies par la voirie existante ou la voirie à créer ou à modifier. A défaut de plan d'aménagement de détail fixant la voirie, tout lotissement doit prévoir une trame de voies appropriées qui se raccorde bien avec la voirie du voisinage et ce pour assurer la fluidité du trafic et la continuité urbaine

Les voies de desserte (réseau tertiaire) auront une emprise minimale de 8m, celle-ci peut être réduite à 6m en cas de desserte de 3 habitations au plus. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements et leur longueur ne peut excéder 50m. Elles seront aménagées dans leur partie terminale en plaque de retournement de 12m x 12m.

Art 4: Desserte par les réseaux

Eau potable: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau d'eau potable doivent s'y raccorder. En l'absence de réseau, les installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau quant il sera réalisé.

Toute construction dotée d'installations individuelles (puits, citerne..) est soumise à l'autorisation des services concernés après présentation des plans des ouvrages.

Assainissement: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau public doivent y être raccordées avec l'accord de la collectivité publique et L'ONAS. En l'absence de réseau, les constructions sont autorisées si elle disposent d'un système d'évacuation individuel conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales : Lorsque le réseau collecteur existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux.

A défaut de réseau collecteur, le constructeur prendra toutes dispositions permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'inondation des espaces avoisinants, et ce conformément à l'avis de L'ONAS.

Art 5: Surface et front des parcelles

- Habitat jumelé : surface minimum 250 m² et 12 m de front
- Habitat isolé : surface minimum 350 m² et 16 m de front

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

Les constructions du type isolé et jumelé doivent présenter un retrait minimum de 4 m par rapport à la voirie existante ou projetée par le PAU.

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Hormis le côté contiguës pour l'habitat jumelé, les constructions du type jumelé et isolé doivent garder un retrait de 4m par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées par le P.A.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doivent être séparées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, et en tous cas jamais inférieure à 4m.

Art 9: L'Emprise au sol (COS)

L'emprise au sol des constructions, exprimée en coefficient d'utilisation du sol (COS), ne doit pas dépasser 0,30. Pour le cas de constructions jumelées le COS est porté à 0,40.

Art 10 : Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m mesurée de la côte zéro du trottoir à l'acrotère.

Art 11 : Aspect extérieur

L'Architecture devra s'intégrer dans le paysage et l'ambiance déterminés par l'architecture traditionnelle du site.

La hauteur des clôtures ne dépasse pas 1,90m avec une partie pleine de 1m maximum, surmontée d'une légère protection visuelle (plantation ou ouvrage) dont les pleins ne dépassent pas le quart de sa surface.

Les garages peuvent être édifiés sur les limites séparatives pour l'isolé et le jumelé. La surface couverte des garages ne doit pas dépasser 30m². Les côtés riverains à la rue ou mitoyens aux voisins ne doivent pas dépasser 6m. La hauteur des garages ne doit pas dépasser 2,50m.

Art 12: Stationnement

Pour les véhicules privées le stationnement doit s'effectuer en dehors de la voie publique. L'implantation des garages est explicitée dans l'article précédent.

Art 13: Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière doit être inférieur ou au plus égal à 0,6 pour le type isolé. Il est porté à un maximum de 0,7 pour le type jumelé.

ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE ANCIENNE MEDINA (UAc4)

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel du tissu traditionnel du type médina avec prédominance de logements traditionnel du type groupé. L'ancienne médina est à préserver et à réhabiliter en gardant la typologie traditionnelle de logements groupés avec la possibilité de réaffectation des constructions pour des activités de commerce, de service ou de pension de famille, et ce en rapport avec le développement du tourisme.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL:

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits:

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème classes et leurs extensions, les stockages, dépôts frigorifiques et d'une façon générale tous dépôts de ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- L'habitat discontinu

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisés sous conditions:

* Le commerce , service, pension de famille ,et l'Artisanat en rapport avec le tourisme sous réserve de respecter la typologie et l'Architectonique existante.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Art 3 : Accès et voiries

Accès: Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en accord avec les services techniques concernés.

Le respect des emprises des voies existantes est obligatoire.

Art 4: Desserte par les réseaux

Eau potable: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau d'eau potable doivent s'y brancher. En absence de réseau, les installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau quand il sera réalisé.

La construction d'installations individuelles (puits, citerne..) est soumise à l'autorisation des services concernés après présentation des plans des ouvrages.

Assainissement: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau public doivent y être raccordées avec l'accord de la collectivité publique et L'ONAS . En absence de réseau, les constructions sont autorisées si elle disposent de système d'évacuation individuel, conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son branchement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales : Lorsque le réseau collecteur existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux.

En l'absence de celui-ci, le constructeur prendra toutes dispositions permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'inondation des espaces avoisinants, et ce conformément à l'avis de L'ONAS.

Art 5: Surface et front des parcelles

Pour être constructible, une parcelle doit avoir au minimum 75m² et un front de 6m.

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

Toute construction doit s'implanter en fonction de l'alignement existant ou de l'alignement édicté par le Plan d'Aménagement. Le respect des emprises des voies existantes est obligatoire. Les ouvertures sur les voies ne sont autorisées en RDC que lorsque les voies sont d'une largeur supérieure à 4m, alors qu'à l'étage, les ouvertures ne sont autorisées que lorsque la largeur de la voie est supérieure à 6m.

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être contiguës aux limites séparatives.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle doivent avoir des façades jointives sur rue.

Art 9: L'Emprise au sol (COS)

L'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la surface de la parcelle. Les patios doivent présenter au total une surface égale au 1/5 de la parcelle si la construction est à rez-de-chaussée sans étage, 1/4 si elle est à rez-de-chaussée et un étage, les pièces d'habitations doivent donner sur un patio d'au moins:

- 24 m², dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4m pour les constructions à rez-de-chaussée.
- 48 m², dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4m pour les constructions à rez-de-chaussée et un étage.

Lorsque les constructions ont plus d'un patio les minima pour chaque patio supplémentaire, à condition que celui-ci ne desserve que des locaux annexes ne devant pas servir à l'habitation, doivent être de 9m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 2,5m pour les constructions à rez-de-chaussée et étage.

Art 10 : Hauteur maximale

Les constructions sont à R.D.C + 1er étage leur hauteur ne pourra excéder 9m mesurée à l'acrotère.

Art 11 : Aspect extérieur

L'Architecture devra s'intégrer dans le paysage et dans l'ambiance déterminée par l'architecture traditionnelle du site.

Art 12: Stationnement

Les garages privés sont autorisés sur les voies dont la largeur est supérieure à 8m à condition de les intégrer à la masse.

Art 13: Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut excéder 1,2.

ZONE MIXTE D'HABITAT D'EQUIPEMENT ET DE SERVICE TOURISTIQUE (UBa)

Il s'agit d'une zone d'habitat mixte avec commerce, d'artisanat et de services en rapport avec le tourisme. Pour la composante résidentielle, la densité est supérieure à 40 logements/ha.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Art 1 : Types d'activités interdites

- Les établissements industriels de toute sorte et leurs extensions, les stockages, dépôts de déchets, ferrailles ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions:

Néant.

SECTION II: CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voirie:

Accès: Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord, avec les services techniques concernés. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Voirie: Les constructions seront desservies par la voirie existante à créer ou à modifier. En l'absence de plan d'aménagement de détail fixant la voirie, tout lotissement devra pouvoir, sur ses principaux axes, se raccorder dans l'immédiat ou par la suite, aux fonds voisins ou aux lotissements ultérieurs pour assurer une continuité urbaine.

Les voies de desserte (réseau tertiaire) auront une emprise minimale de 8m, celle-ci peut être réduite à 6m en cas de desserte de 3 habitations au plus. Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements et leur longueur ne peut excéder 50m. Elles seront aménagées dans leur partie terminale en plaque de retournement de véhicules de 12m x 12m.

Art 4: Desserte par les réseaux:

Eau potable: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau d'eau potable doivent s'y raccorder. En l'absence de réseau, les installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau quand il sera réalisé.

La construction d'installations individuelles (puits, citernes...) est soumise à l'autorisation des services concernés après présentation des plans des ouvrages.

Assainissement: Les constructions ou installations nouvelles situées à proximité du réseau public doivent y être raccordées avec l'accord de la collectivité publique et L'ONAS. En l'absence du réseau, les constructions sont autorisées si elles disposent de système d'épuration individuel, conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Eaux pluviales : lorsque le réseau collecteur existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux.

En l'absence de celui-ci , le constructeur prendra toutes les dispositions permettant le limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'inondation des espaces avoisinants et ce conformément à l'avis de L'ONAS.

Art 5: Surfaces et front des parcelles

Pour être constructible, une parcelle doit avoir un minimum de :

- 120 m² de surface avec un front minimum de 10 m pour tout type de construction

- Les constructions de commerces existants dont la superficie est inférieure à 80m² peuvent être reconstruit ou développé en hauteur si les étages seront affectés au commerces et services

- Les lots placés à l'angle de deux rues ou dans une rue à virage présenteront des pans coupés ou des arrondis de rayon > 3m, ou des décrochements correspondants.

Art 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

les constructions collectives peuvent être édifiées à l'alignement des voies.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre avec façade sur rue jointives.

A part le rez-de-chaussée qui peut couvrir 80% de la parcelle sous réserve qu'il ne soit pas affecté à l'habitation, qu'un éclairage et une ventilation suffisants soient assurés aux locaux ainsi aménagés, les immeubles collectifs en ordre continu, doivent être édifiés d'une limite latérale à une autre sur une profondeur de 12m maximum à partir de l'alignement. Au delà de cette profondeur, elles peuvent être édifiées dans le reste de la parcelle à condition qu'elles soient éloignés des limites séparatives d'une distance (L) au moins égale à la demi hauteur (1/2) "H" des constructions si elles comportent des ouvertures éclairant des pièces habitables, mais dans tous les cas jamais inférieure à 4m.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

Art 9: Emprise au sol

Pour l'habitat l'emprise au sol peut atteindre 0,8, pour le commerce l'emprise au sol peut atteindre 1.

Art 10 : Hauteur maximale

Pour tout type de construction la hauteur maximale est de 12m mesurée du trottoir à l'acrotère, soit R+2.

Art 11: Aspect extérieur

- Les constructions destinées aux commerces et services doivent comporter des portiques de 3,50m de profondeur au minimum et ce en accord avec la municipalité, les porte à faux sont autorisés sur les voies ayant 10m de largeur minimum, leur hauteur sous plafond par rapport au trottoir est de 4,5m minimum.

- L'Architecture devra s'encadrer dans le paysage et dans l'ambiance déterminée par l'architecture traditionnelle du site,

La hauteur des clôtures ne dépasse pas 1.90m avec une partie pleine de 1m maximum, surmontée d'une légère protection visuelle (plantation ou ouvrage) dont les pleins ne dépassent pas le quart de sa surface. Toutefois ces normes peuvent être modifiés par un arrêté municipal

Art 12: Stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques selon les normes de stationnement suivantes:

- commerces : 1 place de parking pour 50 m² de planchers -h.o- de commerce.
- bureau : 1 place de parking par 100 m² de plancher -h.o- de bureau.
- habitat : 1 place de parking pour 150 m² de plancher -h.o- d'habitat.
- hôtel: 1 place de parking pour 100 m² de plancher -h.o- d'hôtel.

Art 13: Espaces libres et plantation

Les espaces libres doivent être plantés

Les végétations et les arbres existants doivent être conservés

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

Tout lotissement ou opération d'urbanisme doit tenir compte de la grille des équipements et réserver en dehors de toute voirie ce qu'elle prévoit en surfaces pour les emplacements d'édifices publics.

Ces surfaces qui ne seront dans tous les cas inférieures à 10% de la surface à lotir auront des caractéristiques telles qu'elles pourront être constructibles au même titre que les autres parcelles, elles seront d'un tenant si besoin, de même elles ne doivent pas être constituées de petites surfaces non aménageables et non constructibles. Elles seront incorporées dans le domaine public et agréées par la collectivité publique. Cette dernière pourra procéder à l'échange ou transaction sous réserve que le résultat de l'opération serve exclusivement à l'implantation d'équipements publics.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière.

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut pas excéder 1,7

ZONE POLYVALENTE (UBbp)

Il s'agit d'une zone polyvalente destinée à recevoir des équipements et des services en rapport avec l'activité touristique.

Les articles de 1 à 14

Se référer au règlement de lotissement de cette zone qui sera élaborée conformément aux suggestions du conseil municipal sous réserves de l'accord des directions régionales des ministères concernées.

ZONE D'HABITAT ISOLE AVEC EQUIPEMENT D'ANIMATION TOURISTIQUE (UBb)

Il s'agit de zone d'habitat individuel de types isolé avec des services, commerces et équipements d'animation touristique, La densité maximale est de 25 logements/ha.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème et 3ème classe ainsi que leurs extensions.
- Les dépôts frigorifiques, dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- Les forges.

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions:

- Les opérations de promotion immobilière d'ensemble pour bangalow sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de R + 2 et de respecter les retraits sur les voisins.

SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voiries

Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en accord avec les services techniques concernés. les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures ménagères.

Voirie: Les constructions seront desservies par la voirie existante à créer ou à modifier. En l'absence de plan d'aménagement de détail fixant la voirie, tout lotissement devra pouvoir, sur ses principaux axes, se raccorder dans l'immédiat ou par la suite, aux fonds voisins ou aux lotissements ultérieurs. La largeur minimum des voies sera de 8m,

Art 4: Desserte par les réseaux

Eau potable: Les constructions nouvelles situées à proximité du réseau d'eau potable doivent s'y raccorder. En l'absence de réseau, les installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau quand il sera réalisé.

La construction d'installations individuelles (puits, citernes...) est soumise à l'autorisation des services concernés après présentation des plans des ouvrages.

Assainissement: Toute construction nouvelle ou extension située à proximité du réseau public, d'eau usées doit s'y raccorder, en l'absence de réseau, toute construction n'est autorisée que si elle dispose de système d'épuration individuel conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Si la densité dépasse 25 logements par hectare (25 logts / ha) le lotisseur doit prévoir des fosses vidangeantes.

Eau pluviales: Lorsque le réseau collecteur existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux.

En l'absence de celui-ci, le constructeur prendra toutes les dispositions permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'inondation des espaces avoisinants, et ce conformément à l'avis de L'ONAS.

Art 5: Surfaces et front des parcelles

Pour toute les constructions la surface minimum est de 700m² et front 18m.

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

Toute constructions doivent présenter un retrait de 4m par rapport aux voies.

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

- Toute construction sera à une distance des limites séparatives supérieure à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4m .

- Les garages et annexes doivent être intégrés dans la masse.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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

Art 9: Emprise au sol (C.O.S)

C.O.S 0,30

Art 10 : Hauteur maximale

La hauteur des constructions isolées ne doit pas excéder 8m dans sa partie la plus haute, soit R+1, à l'exception de celle des opérations d'ensemble qui peuvent atteindre 12m soit R+2 .

Art 11 : Aspect extérieur

L'Architecture devra s'encadrer par le paysage et dans l'ambiance déterminée par l'architecture traditionnelle du site.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives n'excédera pas 2,2m sur la façade.

La hauteur des clôtures ne dépasse pas 1.90m avec une partie pleine de 1m maximum, surmontée d'une légère protection visuelle (plantation ou ouvrage) dont les pleins ne dépassent pas le quart de sa surface.

Art 12: Stationnement

Les stationnements doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Pour le commerce il faut prévoir une place de parking pour 50m² de plancher couvert.

Art 13: Espaces libres et plantations

Tout lotissement ou opération d'urbanisme doit tenir compte de la grille des équipements et réserver en dehors de toute voirie ce qu'elle prévoit en surfaces pour les emplacements d'édifices publics.

Ces surfaces qui ne seront dans tous les cas inférieures à 10% de la surface à lotir auront des caractéristiques telles qu'elles pourront être constructibles au même titre que les autres parcelles, elles seront d'un tenant si besoin, de même elles ne doivent pas être constituées de petites surfaces non aménageables et non constructibles. Elles seront incorporées dans le domaine public et agréées par la collectivité publique. Cette dernière pourra procéder à l'échange ou transaction sous réserve que le résultat de l'opération serve exclusivement à l'implantation d'équipements publics.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière

a) Isolé:	C.U.F	0,5
-----------	-------	-----

LES ZONES D'EQUIPEMENTS EXISTANT (EPe)

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit des zones réservées aux équipements existants à l'échelle de la commune . Elles seront complétées au niveau des quartiers par d'autres équipements secondaires, qui seront programmés par les plans d'aménagements de détail et des lotissements conformément à la grille des équipements.

NATURE ET CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles de 1 à 14, se référer :

* Pour les équipements à l'échelle de la commune, il faut se reporter aux prescriptions ou aux cahiers des charges des différents ministères concernés.

* Pour les équipements de quartier, il faut se rapporter aux cahiers des charges des lotissements et aux règlements des plans d'aménagements de détail des zones concernées.

LES ZONES D'EQUIPEMENTS PROJETE (EPo)

CARACTERE DE LA ZONE:

Il s'agit des zones réservées aux équipements projetés à l'échelle de la commune . Elles seront complétées au niveau des quartiers par d'autres équipements secondaires, qui seront programmés par les plans d'aménagements de détail et des lotissements conformément à la grille des équipements.

NATURE ET CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles de 1 à 14, se référer :

* Pour les équipements à l'échelle de la commune, il faut se reporter aux prescriptions ou aux cahiers des charges des différents ministères concernés.

* Pour les équipements de quartier, il faut se rapporter aux cahiers des charges des lotissements et aux règlements des plans d'aménagements de détail des zones concernées.

ZONE TOURISTIQUE (UT)

Il s'agit de la zone touristique existante

Les articles de 1 à 14

Se référer au règlement du plan d'Aménagement de détail touristique.

ZONE TOURISTIQUE PROJETEE(UTP)

Il s'agit d'une zone touristique projetée

Les articles de 1 à 14

Se référer au règlement du plan d'Aménagement de détail touristique

ZONE TERRAIN DE GOLF (UVb)

Il s'agit de zone de terrain de golf.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits:

- Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones vertes en espaces libres.
- Le défrichement et abattage d'arbres.

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions:

- Les constructions destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics (tels que murs, petites remises, installations pour enfants).
- Les lotissements pour logements de haut standing pour hébergement des utilisateurs du terrain de golf et des équipements en rapport avec l'activité sous condition que la totalité des surfaces lotis ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du terrain.

SECTION II: NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voiries: sans objet

Art 4: Desserte par les réseaux : sans objet

Art 5: Surfaces et formes des parcelles: sans objet

Art 6: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
sans objet

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
sans objet

Art 8: Implantations des constructions sur une même propriété :
sans objet.

Art 9: Emprise au sol : sans objet

Art 10: Hauteur maximale des constructions : sans objet

Art 11: Aspect extérieur: Les clôtures ne doivent pas dépasser 1m de hauteur avec une partie pleine de 0,6m de hauteur surmontée d'une légère protection visuelle

Art 12: Stationnement: sans objet

Art 13: Espaces libres et plantations: ils feront l'objet d'aménagement

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière "CUF" : sans objet.

LES ZONES VERTES AMENAGES (UVa et UVp)

Il s'agit de zone vertes publiques aménagées existante ou projetées

SECTION I : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits:

- Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones vertes en espaces libres.
- Le défrichement et abattage d'arbres.

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions:

- Les constructions destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics (tels que murs, petites remises, installations pour enfants).

SECTION II: NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voiries: sans objet

Art 4: Desserte par les réseaux : sans objet

Art 5: Surfaces et front des parcelles: sans objet

Art 6: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
sans objet

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
sans objet

Art 8: Implantations des constructions sur une même propriété :
sans objet.

Art 9: Emprise au sol : sans objet

Art 10: Hauteur maximale des constructions : sans objet

Art 11: Aspect extérieur: Les clôtures ne doivent pas dépasser 1m de hauteur avec une partie pleine de 0,6m de hauteur surmontée d'une légère protection visuelle

Art 12: Stationnement: sans objet

Art 13: Espaces libres et plantations: ils feront l'objet d'aménagement

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière "CUF" : sans objet.

LES ZONES VERTES AMENAGES ET EQUIPEES (U_{Ve})

Il s'agit de zone vertes publiques aménagées et équipées

SECTION I :NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits:

- Toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones vertes en espaces libres.
- Le défrichement et abattage d'arbres.

Art 2 Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions:

- Les constructions destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics (tels que murs, petites remises, installations pour enfants) et équipement et services en relation avec l'activité tel que restaurant, café, espace de jeux, bâtiments pour animaux.

SECTION II: NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voiries: sans objet

Art 4: Desserte par les réseaux : sans objet

Art 5: Surfaces et front des parcelles: sans objet

Art 6: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
les constructions

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Art 8: Implantations des constructions sur une même propriété :
sans objet.

Art 9: Emprise au sol : l'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,1

Art 10: Hauteur maximale des constructions :

tout type de construction ne doit pas dépasser la hauteur de 8m

Art 11: Aspect extérieur: Les clôtures ne doivent pas dépasser 1m de hauteur avec une partie pleine de 0,6m de hauteur surmontée d'une légère protection visuelle

Art 12: Stationnement: sans objet

Art 13: Espaces libres et plantations: ils feront l'objet d'aménagement

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière "CUF" : 0,1.

ZONE D'ACTIVITE ET PETITS METIERS (UIa)

Il s'agit d'une zone à caractère d'activités destinées à recevoir des établissements industriels et les petits métiers les lotissements sont obligatoires pour définir le caractère de chaque zone..

SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits :

- Les industries de 1ère classe et leurs extensions
- Les industries de 2ème classe ne pouvant satisfaire à une limitation stricte et contrôlée de leurs nuisances.
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et déchets, si sur une même parcelle, leur superficie dépasse 10m².

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions:

- Les industries non polluantes et les établissements de 3ème classe ou non classés, sous réserve de l'autorisation de la collectivité publique après inventaire de leurs nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ne dépassant pas 150m² de surface du plancher.
- Les stations services sous réserve de l'accord des services techniques concernés.

SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voiries

Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en accord avec les services techniques concernés. les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures. La largeur minimale des voies ne doit pas être inférieure à 12m.

Art 4: Desserte par les réseaux

Eau potable: Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau potable, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

Assainissement: Les constructions ou installations nouvelles situées à proximité du réseau public doivent s'y raccorder avec l'accord de la collectivité publique et de L'ONAS.

En l'absence de réseau, les constructions sont autorisées si elles disposent de système d'épuration individuel, conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Art 5: Surfaces et front des parcelles

Les parcelles doivent avoir au moins 1000m² avec un front minimum de 25m pour l'activité industrielle et 120m² avec un front minimum de 10m pour les petits métiers.

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

Toute construction industrielle doit être implantée à 10 m au moins de l'alignement .

Toutefois pourront être implantés jusqu'à 4m de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement.

Les constructions des petits métiers doivent être implantées à 4m de l'alignement.

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Pour les établissements industriels toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

Pour les petits métiers, les constructions seront implantées en bande ou en jumelé avec un retrait de 4m sur les autres côtés. Une construction à usage de petits métiers doit présenter un retrait de 4m minimum de la limite d'une parcelle à usage industrielle.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contigues, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et en tous cas jamais inférieure à 4m, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures, de protection propres à éviter la propagation des incendies et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.

Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ses baies avec un minimum de 6m pour les établissements industriels de 4m pour les établissements artisanaux..

Art 9: Emprise au sol (C.O.S)

Pour les établissements industriels, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie totale de la parcelle. Elle peut cependant atteindre 50% aux conditions ci-après remplies simultanément:

- La partie construite en plus des 30% ne l'est que sur 2 niveaux soit 6m au point le plus haut.
- La totalité de ces deux niveaux est affectée à des activités de bureaux, services ou commerces.
- Pour les établissements d'artisanat, l'emprise au sol ne peut pas excéder 60%.

Art 10 : Hauteur maximale

La hauteur des constructions (à l'exclusion des cheminées) n'excédera pas 12m au point le plus haut pour toutes les constructions.

Art 11 : Aspect extérieur

La hauteur des clôtures ne dépasse pas 2,10m avec une partie pleine de 1,60m maximum, surmontée d'une légère protection visuelle (plantation ou ouvrage) dont les pleins ne dépassent pas le quart de sa surface.

Les garages doivent être intégrés à la masse.

Art 12: Stationnement

Il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement des véhicules de livraison et de service: ces aires doivent assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies de circulation.

Art 13: Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts et plantés sera égale à 10% de la surface totale . Les marges d'isolement à planter en limite de la zone industrielle devront avoir une largeur minimum de 12m correspondant au moins à deux rangées d'arbres. La densité des arbres à haute tige ne pourra y être inférieure à un arbre par 100m² de terrain. Pourront y être autorisées toutefois:

- Les constructions tels que pavillons de gardiens, bâtiments à usage de services sociaux de l'entreprise, poste de transformation.
- L'aménagement des aires nécessaires au stationnement des véhicules.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière ne doit pas dépasser 1.

ZONE DE STOCKAGE ET DEPOT (UId)

Il s'agit d'une zone à caractère de stockage et de dépôts existants.

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Art 1: Types d'activités interdites

sont interdits :

- Les industries de 1ère classe et leurs extensions
- Les industries de 2ème classe ne pouvant satisfaire à une limitation stricte et contrôlée de leurs nuisances.
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et déchets, si sur une même parcelle, leur superficie dépasse 10m².

Art 2: Types d'activités autorisées sous conditions:

Sont autorisées sous conditions:

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ne dépassant pas 150m² de surface du plancher.

SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Art 3: Accès et voiries

Accès : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en accord avec les services techniques concernés. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie et ramassage des ordures. La largeur minimale des voies ne doit pas être inférieure à 12m.

Art 4: Desserte par les réseaux

Eau potable: Les installations industrielles devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau potable, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

Assainissement: Les constructions ou installations nouvelles situées à proximité du réseau public doivent s'y raccorder avec l'accord de la collectivité publique et de L'ONAS.

En l'absence de réseau, les constructions sont autorisées si elles disposent de système d'épuration individuel, conforme aux prescriptions de L'ONAS et conçu de façon à permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

Art 5: Surfaces et front des parcelles

Les parcelles doivent avoir au moins 1000m² avec un front minimum de 25m

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

Toute construction industrielle doit être implantée à 10 m au moins de l'alignement .

Toutefois pourront être implantés jusqu'à 4m de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logement de gardien, services sociaux, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement.

Art 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives:

Pour les établissements industriels toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.

Art 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et en tous cas jamais inférieure à 4m, sous réserve que les constructions soient dotées de mesures, de protection propres à éviter la propagation des incendies et que la marge soit en tout temps accessible aux véhicules de secours.

Entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, la distance sera au moins égale à la hauteur de celle qui fait face à ses baies avec un minimum de 6m pour les établissements industriels de 4m pour les établissements artisanaux..

Art 9: Emprise au sol (C.O.S)

Pour les établissements industriels, l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie totale de la parcelle. Elle peut cependant atteindre 50% aux conditions ci-après remplies simultanément:

- La partie construite en plus des 30% ne l'est que sur 2 niveaux soit 6m au point le plus haut.
- La totalité de ces deux niveaux est affectée à des activités de bureaux, services ou commerces.

Art 10 : Hauteur maximale

La hauteur des constructions (à l'exclusion des cheminées) n'excédera pas 12m au point le plus haut pour toutes les constructions.

Art 11 : Aspect extérieur

La hauteur des clôtures ne dépasse pas 2,10m avec une partie pleine de 1,60m maximum, surmontée d'une légère protection visuelle (plantation ou ouvrage) dont les pleins ne dépassent pas le quart de sa surface.

Les garages doivent être intégrés à la masse.

Art 12: Stationnement

Il doit être aménagé sur la parcelle, des aires de stationnement des véhicules de livraison et de service: ces aires doivent assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies de circulation.

Art 13: Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts et plantés sera égale à 10% de la surface totale . Les marges d'isolement à planter en limite de la zone industrielle devront avoir une largeur minimum de 12m correspondant au moins à deux rangées d'arbres. La densité des arbres à haute tige ne pourra y être inférieure à un arbre par 100m² de terrain. Pourront y être autorisées toutefois:

- Les constructions tels que pavillons de gardiens, bâtiments à usage de services sociaux de l'entreprise, poste de transformation.
- L'aménagement des aires nécessaires au stationnement des véhicules.

Art 14: Coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière ne doit pas dépasser 1.

ZONE AGRICOLE IRRIGUEE

(Nad1)

CARACTERE DE LA ZONE Npi

Il s'agit d'une zone comprenant des terrains non équipés, à réserver exclusivement à l'exercice d'activités agricoles, de type irrigué (oasis), les autorisations de construire seront soumises à l'avis préalable du C R D A conformément aux dispositions de la loi N° 87/83 du 11/11/1983 complétés par la loi N° 104/96 du 25/11/1996..

SECTION I: NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Se référer à la réglementation relative à la protection des terres agricoles.

SECTION II - CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

Se référer à la réglementation relative à la protection des terres agricoles

A N N E X E S

P.V D'APPROBATION

&

A V I S

REPUBLIQUE TUNISIENNE
MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT
DIRECTION DE L'URBANISME

Commenté [H1]:

**REVISION DU PLAN
D'AMENAGEMENT URBAIN
DE TOZEUR**

***RAPPORT DE PRESENTATION
ET REGLEMENT D'URBANISME***

Juillet 2002

**Bureau d'Etudes Moalla Samir Rue Ennasria Immeuble Phénicia Bloc D
Safx El Jadida 3002 Sfax
Tél : 74 404 620 / 74 402 620 Fax : 74 403 375**

PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE TOZEUR

SOMMAIRE

I-RAPPORT DE PRESENTATION

Introduction	1
Première Partie: Etude Socio-économique	2
1.Population activités emplois:	2
1.1.Population.....	2
1.2. Activité et emplois.....	4
Deuxième Partie: Etude du milieu physique et urbain	7
1.Cadre physique	7
1.1 le climat	7
1.2.Relief et géologie.....	8
1.3. Hydrographie, hydrologie et ressources en eau.	9
2.Cadre urbain	9
2.1 Typologie des logements	9
2.2.Morphologie et typologie de tissus.....	10
2.3.Equipements et infrastructure.....	13
Troisième Partie: Orientation pour l'Aménagement	16
3.1.le PAU 1990	16
3.2 Tozeur dans le SNAT du sud, le SRAG de Tozeur et dans le PAT de Tozeur ...	17
3.3.Le Plan d'Aménagement Touristique.	19
3.4. La projection Démographique.	19
3.5.Définition des besoins	21
3.6 Extension urbaine et contraintes du site	25
3.7.Variante d'Aménagement retenues.	26

II-REGLEMENT D'URBANISME

Introduction	28
TitreI: Dispositions Générales	29
TitreII: Dispositions communes à toutes les zones	31
*Zone d'Habitat	
Chapitre1-Zone d'habitat collective de service et de commerce: UAa.....	34
Chapitre2-Zone d'habitat individuel mixte :UAc	37
Chapitre3-Zone d'habitat individuel isolé :UAc1.....	41
Chapitre4-Zone d'habitat individuel groupé ancienne médina :UAc4.	44
Chapitre5-Zone mixte d'habitat d'équipement et de service touristique:UBa.....	47
Chapitre6-Zone polyvalente:UBbp.....	50
Chapitre7-Zone d'habitat isolé avec équipement d'animation touristique:UBb.....	51
*Zone d'Equipement Publics	
Chapitre8-Zone d'équipement existant: EPe	54
Chapitre9-Zone d'équipement projeté:EPo.....	55

*Zone Touristique	
Chapitre10-Zone touristique existante: UT	56
Chapitre 11-Zone Touristique projetée:UTP	57
*Zone Verte	
Chapitre12-Zone Terrain de Golf: UVb	58
Chapitre13-Zone verte aménagée: Uva et UVp	59
Chapitre14-Zone verte aménagée et équipées: Uve	60
*Zone Industrielle	
Chapitre 15-Zone d'activité et petits métiers: UIa	61
Chapitre 16-Zone de stockage et de dépôts: UId.....	64
*Zone Agricole	
Chapitre17:Zone agricole irrigué: NAd1	67

Règlement D'urbanisme

Rapport de présentation