

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES		Pages
Article 1-	Champs d'application du règlement d'urbanisme.....	3
Article 2-	Division du territoire en zones.....	3
Article 3-	Dispositions communes à toutes les zones.....	4
Article 4-	Nomenclature des établissements classés.....	6
Article 5-	Dispositions relatives aux équipements Socio Collectifs Projetés.....	6
Article 6-	Dispositions relatives aux constructions limitrophes au collecteur d'eaux pluviales du stade olympique 7 Novembre	6
Article 7-	Dispositions relatives aux lotissements approuvés avant l'approbation du présent PAU	7
TITRE II : DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES DEFINIES PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT		
Chapitre I	: Les zones polyfonctionnelles de très forte densité (UBa)	8
Chapitre II	: La zone d'habitat collectif isolé projetée (UAa1)	14
Chapitre III	: La zone d'habitat collectif isolé ou continu existante ou projetée (UAa2)	19
Chapitre IV	: Les zones d'habitat collectif isolé et semi collectif existantes (UAb)	25
Chapitre V	: La zone d'habitat individuel isolé et jumelé de moyenne densité (UAc1).....	26
Chapitre VI	: La zone d'habitat individuel isolé, jumelé, en Bande continu et groupé (UAc2)	32
Chapitre VII	: Zone d'habitat individuel de forte densité (UAc3)	39
Chapitre VIII	: La zone d'habitat individuel dense de type médina (UAc4)	44
Chapitre IX	: Les zones d'habitat mixte du type individuel, collectif et collectif (UE)	48
Chapitre X	: La zone mixte d'habitat individuel et de dépôt des produits Non dangereux (UAcd)	55

Chapitre XI	: Zone d'équipements socio collectifs (E)	62
Chapitre XII	: La zone industrielle (UIb)	66
Chapitre XIII	: Zone industrielle pétrolière (UIc)	72
Chapitre XIV	: Les zones de stockage et dépôts (UId)	77
Chapitre XV	: Zone industrielle portuaire (UIP)	81
Chapitre XVI	: La zone touristique hôtelière projetée (UTh).....	84
Chapitre XVII	: La zone d'Equipements et d'animations Touristiques (UTa)	88
Chapitre XVIII	: Zone à réglementation particulière par le PAD du Lac Sud (UP)	92
Chapitre XIX	: Zone à réglementation particulière au profit de l'APAL (UP1) ...	93
Chapitre XX	: Zone de chevauchement entre le PAU de Rades et le PIF du Lac Sud (Ipa2)	94
Chapitre XXI	: Zones vertes Aménagées (UVa)	95
Chapitre XXII	: Zone verte équipée (UVb)	97
Chapitre XXIII	: Zone du parc urbain (PU)	99
ANNEXES :	Annexe 1 - Nomenclature des établissements classés	101
	Annexe 2 - Nomenclature des routes classées	104
	Annexe 3 - Liste des servitudes usuelles dans la Commune de Radès	107
	Annexe 4 - Les ZNA relatives aux zones de servitudes.....	109
	Annexe 5 - Liste des textes juridiques spécifiques	111
	Annexe 6 – Les plans des réseaux	113

REGLEMENT D'URBANISME

Le présent règlement d'urbanisme concerne le plan d'aménagement urbain de la commune de Radès. Il est structuré en deux titres :

- Titre I : Portant sur les dispositions générales.
- Titres II : Portant sur les dispositions particulières à chaque zone.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champs d'application du Règlement d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique sur toutes les zones du Plan d'Aménagement de la Commune de Radès délimité par décret de délimitation du périmètre communal de la commune de Radès N°76-461 du 26 Mai 1976 , conformément à l'article 14 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de 1994 (loi N° 94-122 du 28/11/94.

ARTICLE 2 : Division du Territoire en zones

Les diverses zones définies par le plan d'aménagement de la Commune de Radès sont les suivantes :

- Les zones UBa : Zones polyfonctionnelles de très forte densité
- La zone UAa1 : Zone d'habitat collectif isolé projeté
- La zone UAa 2 : Zone d'habitat collectif isolé et continu projeté
- La zone UAc 1 : Zone d'habitat individuel isolé et jumelé de moyenne densité
- La zone UAc 2 : Zone d'habitat pavillonnaire existante
- La zone UAc 3 : Zone d'habitat individuel de forte et moyenne densité
- La zone UAc4 : Zone d'habitat individuel dense de type Médina
- La zone UE : Zone d'habitat mixte du type individuel, collectif et semi collectif
- La zone UAcd : Zone mixte de dépôts, d'entrepôts et d'habitat individuel
- La zone ZT : Zone touristique projetée
- La zone ZAt : Zone d'équipements et d'animations touristiques
- La zone UVa : Zone verte aménagée
- La zone UVb : Zone verte équipée
- La zone PU : Zone du Parc urbain
- La zone UAb : Zone d'habitat collectif isolé et semi collectif
- La zone UIb : Zone industrielle
- La zone UId : Zone de stockage et dépôts

- La zone UIc : Zone pétrolière
- La zone UIP : Zone industrielle portuaire
- La zone E : Zone d'équipements socio collectifs
- La zone UP : Zone à réglementation particulière par le PAD Lac Sud
- La zone UP1 : Zone à réglementation particulière au profit de l'APAL
- La zone Ipa2 : Zone de chevauchement entre le PAU de Radès et le PIF du lac sud

ARTICLE 3 : Dispositions communes à toutes les zones

1 – Les opérations d'ensembles

Sont autorisées sous conditions, les opérations d'ensemble en habitat collectif vertical intégrant de l'habitat, du commerce et de services pour toute parcelle du présent plan d'aménagement dont la superficie est supérieure ou égale à 5000 m² pour les zones d'habitat existantes et à un hectare pour les zones d'habitat d'extension .La surface maximale d'une opération d'ensemble en habitat est fixé à deux hectares.

L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé.

Pour ce genre d'opérations, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 50 % et le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 3,2 la hauteur maximale est fixée à 27 mètres, soit R + 7.

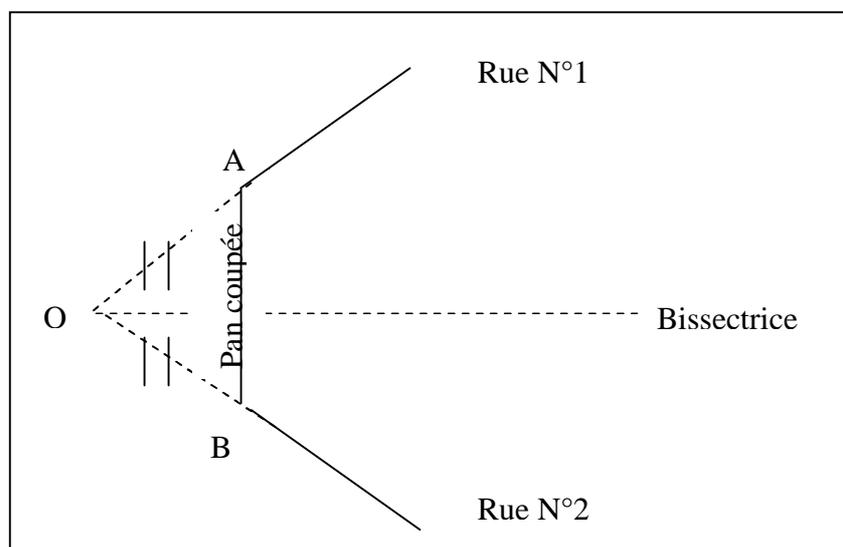
La hauteur de la constructions (qui ne doit pas dépasser 27 m) doit être égale ou inférieure à l'emprise de la voie plus le retrait par rapport à cette voie selon la formule $H \leq L+R$.

La conception de ces ensembles doit tenir compte de l'environnement urbain, et répartir le CUF en masse de différentes hauteurs, tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, retraits etc...), les retraits vis à vis des fonds voisins seront ceux indiqués pour la zone environnante.

Dans toute opération d'ensemble et quelque soit sa taille, les emprises nécessaires à la réalisation des équipements socio-collectifs doivent être réservées sur la base des normes et ratios prévus par la grille nationale des équipements.

2 - Application des dispositions réglementaires concernant les zones de croisement des voies

Au niveau de croisements des voies, des dégagements d'emprises devront être assurés en appliquant la formule suivante :



$$\text{Distance AB} = \frac{\text{Emprise de la voie 1} + \text{emprise de la voie 2}}{4}$$

AB = Longueur du pan coupé.

Les pans coupés sont tracés comme étant la base d'un triangle isocèle, dont les côtés sont pris sur les alignements avec $OA = OB$.

3 - Décharge Publique

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

4 – Stations de services et de lavages

Les stations de services, sous réserve des textes existants, sont autorisées à conditions de se conformer aux dispositions suivantes :

- S'implanter sur des voies supérieures à 20 mètres de largeur d'emprise
- Ne pas s'implanter sur les espaces à proximité immédiates d'immeubles collectifs
- Avoir des surfaces minimales de 1000 m² de terrain pour la distribution de carburant, 1500m² pour les stations de services de lavage et de graissage à un seul pont et 2000 m² de terrain pour les stations de pompage et lavage à deux ponts ;
- Avoir des fronts minimaux de 40 mètres pour les stations de pompage et 50 mètres pour les stations services avec une profondeur minimale de 25 mètres.

ARTICLE 4 : Nomenclature des établissements classés

L'inventaire des établissements, leur répartition par catégorie (1,2 et 3) et leur appartenance aux grandes branches d'activités sont définis en annexe du présent règlement.

ARTICLE 5 : Dispositions relatives aux équipements socio collectifs projetés

En cas ou le propriétaire présente le lotissement sur une partie de sa propriété les équipements et voiries projetées par le plan d'aménagement devront être projetés sur la base de la totalité de la surface du terrain.

ARTICLE 6 : Dispositions relatives aux constructions limitrophes au collecteur d'eaux pluviales du stade Olympique 7 Novembre

Avant toute autorisation d'une construction nouvelle limitrophe au collecteur d'eaux pluviales du Stade 7 Novembre, les pétitionnaires doivent présenter à la commission compétente l'accord de la Direction de l'Hydraulique urbaine du Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire.

ARTICLE 7 : Dispositions relatives aux lotissements approuvés avant l'approbation du présent P.A.U.

Les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de Radès, demeurent valables, toutefois le présent règlement peut les modifier uniquement pour ce qui concerne la densification en R+2.

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

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

TITRE II :

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES DEFINIES PAR LE PLAN D'AMENAGEMENT

CHAPITRE I

LES ZONES POLYFUNCTIONNELLES

DE TRES FORTE DENSITE : UBa

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones UBa sont des zones polyfonctionnelles de très forte densité, exclusivement réservées à des activités tertiaires et commerciales, à des équipements socio-collectifs, à des bureaux et de l'habitat collectif continu. Elle constituent des centres de vie de la commune et se développent sur les lots donnant directement sur les voies publiques structurantes existantes.

Elles se composent de trois types :

- ✓ UBa1 : zone centrale urbaine à densifier en R+6.

Elles se localisent tout le long des voies publiques suivantes :

- Avenue Mohamed Ali.
- Avenue de la République.

- ✓ UBa2 : zone centrale urbaine à densifier en R+4.

Elles se localisent tout le long des voies publiques suivantes :

- Avenue de la mer rouge (cité Taieb Mhiri)

- ✓ UBa3 : zone centrale urbaine à densifier en R+3.

Elles se localisent tout le long des voies publiques suivantes :

- Avenue Habib Bourguiba.
- Avenue Khair-eddine.
- Avenue Farhat Hached.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

Les établissements de première et de deuxième catégorie et les constructions à usage exclusif de dépôt.

Les garages destinés à la réparation de tout véhicule.

les stations service qu'elles soient de distribution de carburant, ou de lavage et graissage et en général toute activité polluante, nuisante, salissante ou bruyante.

Les stations de service

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées sous conditions :

Les salles d'exposition et établissements de 3^{ème} catégorie à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage. Ils occupent le rez-de-chaussée des immeubles.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voirie :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte relatives à la lutte contre les incendies, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères et les tâches d'approvisionnement et de transport des marchandises.

Les voies ouvertes à la circulation automobile et véhiculaire doivent avoir une largeur minimale de 15 m.

Les voies sans issue doivent être munies d'une plate-forme de retournement à leur extrémité (15,00 m x 15,00 m).

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1- Branchement au réseau d'eau potable :

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

4.2- Raccordement au réseau d'assainissement :

Pour toute construction existante ou nouvelle le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

4.3- Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement normal et gravitaire des eaux pluviales.

4.4 - Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz :

Toute construction existante ou nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5. Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être branchée au réseau public de téléphone s'il est proche et comportée une pré installation d'antenne parabolique.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir respectivement une surface minimale et un front minimal de :

- 350m² et 15m pour les constructions du type collectif continu.

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

Pour la zone UBa3 les constructions doivent être implantées à un retrait de 4m par rapport à cet alignement le retrait sera aménagé en parking public.

Pour les constructions d'habitat collectif en R+6 (Zone UBa1) un retrait de 5mètres doit être observé par rapport aux emprises des voies publiques, ce retrait sera aménagé en parking public.

Pour la zone UBa2 les constructions peuvent être emplantées soit à l'alignement, soit en retrait de 4m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Toutefois pour les routes classées, il est impératif de présenter un arrêté d'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées contiguës aux limites latérales des propriétés. Les limites arrières de tout type de construction doivent être obligatoirement implantées en observant à partir des limites séparatives un retrait au moins égal à la demi hauteur de la construction sans être inférieur à 6mètres pour les deux premiers niveaux.

Les saillis et les retraits sont permis à partir du 1^{ère} étage et après autorisation municipale sans jamais dépasser 1mètre et 50% de la façade tout en tenant compte de l'esthétique urbaine de la ville.

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

Il pourra être autorisé de construire, sur une même parcelle, deux bâtiments parallèles à la rue à la condition que la distance entre eux soit au moins égale à la hauteur du plus haut d'entre eux et jamais inférieure à 6 mètres pour les deux premiers niveaux.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,70 pour toutes les zones.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 24m, soit R+6 pour les constructions de la zone UBa1.
- 18m, soit R+4 pour les constructions de la zone UBa2.
- 15m, soit R+3 pour les constructions de la zone UBa3

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions dépassant R + 4.

N.B :

L'accès à la terrasse est interdit sauf un issue d'entretien pour les locaux techniques.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Les clôtures, en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 1.80 m (et 2m sur les limites séparatives) de hauteur au maximum. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'une grille ou d'un claustra de 1m. Toute confection de clôtures par des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

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

ARTICLE 12 : Stationnement :

Les aires de stationnement doivent être prévues à l'intérieur de la parcelle, en surface ou en sous-sol. Les normes minimales suivantes en places de stationnement doivent être respectées :

USAGE DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturés	Total
➤ Habitation :				
- Pour les logements de moins de 150 m ² SHO	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de plus de 150 m ² SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
➤ Commerces et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Restaurants et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Bureaux et équipements socio-collectifs :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège de banque ou d'assurance				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège d'administration publique :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Etablissements sanitaires :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1,5	Néant	2
➤ Etablissements hôteliers :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1	1,5	3
➤ Salles de sport stades et salles de spectacles :				
- Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10
➤ Etablissements scolaires et universitaires :				
- Primaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques dimensionnelles minimales suivantes :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6,00 m

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres hors emprise des constructions et des voies de circulation peuvent être dallés ou plantés. Les voies dont la largeur égale ou dépasse 10 m seront obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation Foncière :

Le CUF maximum est fixé à :

- 3,8.....pour les constructions de la zone UBa1.
- 3.....pour les constructions de la zone UBa2.
- 2,5.....pour les constructions de la zone UBa3.

CHAPITRE II

LA ZONE D'HABITAT COLLECTIF ISOLE

PROJETEE : UAa 1

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UAa1 est une zone à dominante habitat projeté de forte densité entre 80 et 100 logements à l'hectare de type collectif isolé. Elle se localise juste à la limite communale Ez-zahra – Radès, au Nord de la route National 1 et à l'Est de l'Oued Méliane.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements de 1ère et 2ème catégorie ainsi que leurs extensions.
- Les établissements industriels de toutes natures ainsi que les constructions à usage exclusif de dépôt.
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule.
- Les stations de service

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

Les commerces de première nécessité et les services dont la surface ne dépasse pas 50% du COS affectés au rez-de-chaussée des immeubles qui sont implantés sur les axes structurants dont l'emprise est supérieure ou égale à 20 mètres.

Les équipements sanitaires et les établissements de 3^{ème} catégorie qui occupent les RDC des immeubles à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risque de pollution pour les voisinages.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères etc...

- Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 16m.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1 : Branchement au réseau d'eau potable :

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

4.2 : Raccordement au réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissements.

4.3 : Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

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

4.4 : Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité et de gaz .

4.5 : Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être branchée au réseau téléphonique public. Les immeubles doivent être équipés d'une pré-installation d'antenne parabolique collective.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructible, une parcelle doit avoir au minimum une superficie de 1500 m² et un front de 40 m pour l'habitat collectif isolé.

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

Les constructions doivent observer un retrait par rapport aux emprises des voies publiques de six mètres, ce retrait sera aménagé en parking.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait aux limites latérales des propriétés, ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction et jamais inférieur à 6 mètres.

Sur les limites arrières, les constructions d'immeuble collectif isolé doivent être implantées en observant un retrait au moins égal à la demi hauteur de la construction sans être inférieur à 6 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal à la hauteur la plus élevée.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol dans cette zone est fixé à : 0,5.

ARTICLE 10 : Hauteur Maximale des constructions :

Pour les constructions de type collectif isolé la hauteur maximale sera de 27 mètres, soit (R+7) à mesurer à partir de la côte zéro du trottoir.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions dépassant R + 4.

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modification de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain et ce conformément à la réglementation en vigueur définie par les arrêtés municipaux.

Les clôtures sur limites séparatives doivent être de 2 mètres de hauteur.

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

ARTICLE 12 : Stationnement :

Chaque lotissement ou construction doit être pourvu à l'intérieur de la parcelle d'un ou plusieurs parkings comprenant un nombre de places correspondant aux normes minimales suivantes :

USAGE DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturés	Total
➤ Habitation :				
- Pour les logements de moins de 150 m ² SHO	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de plus de 150 m ² SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
➤ Commerces et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Restaurants et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Bureaux et équipements socio-collectifs :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège de banque ou d'assurance				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège d'administration publique :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Etablissements sanitaires :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1,5	Néant	2
➤ Etablissements hôteliers :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1	1,5	3
➤ Salles de sport stades et salles de spectacles :				
- Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10
➤ Etablissements scolaires et universitaires :				
- Primaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 6 m

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront obligatoirement traitées en revêtement dur. Les voies dont la largeur égale ou dépasse 14 mètres seront obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le C.U.F est fixé à 3,2.

CHAPITRE III

LA ZONE D'HABITAT COLLECTIF ISOLE OU CONTINU EXISTANTE OU PROJETEE : UAa2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UAa2 est une zone à dominante habitat existante ou projetée de forte densité entre 100 et 120 logements à l'hectare de type collectif isolé ou continu. Elle se localise juste au Nord de la zone UAa1 aux limites communales Radès-Ez-zahra, ainsi une autre zone UAa2 qui se localise à l'Est de la route régionale 33-E4 et à l'ouest de la cité Mongi Slim.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone sont interdits :

- Les établissements de 1ère et 2ème catégorie
- Les établissements industriels de toute nature ainsi que les constructions usage exclusif de dépôt.
- Les garages destinés à la réparation des véhicules de tout genre.
- Les logements de type individuel isolé, jumelé en bande et groupé.
- Les stations de service

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

- Les commerces de première nécessité et les services dont la construction ne dépasse pas 50% du COS activité à incorporer dans la masse, ils sont implantés sur les axes structurants dont l'emprise est supérieure ou égale à 20mètres.
- Les établissements de 3^{ème} catégorie à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risque de pollution pour le voisinage, ces activités occupent le Rez-de-chaussée des immeubles.

- Les constructions d'équipements à usage d'animation tels que (restaurant café, salle de fêtes et services....) sous conditions qu'il soient intégrés avec les caractéristiques de la zone et qu'ils respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement et d'être compatibles avec le voisinage direct. Ces activités peuvent occuper les rez- de – chaussées et les premiers étages des immeubles.
- Les établissements sanitaires à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risque de pollution pour le voisinage.

SECTION 2: CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 20 m. Elles doivent être revêtues par une couche enrobée.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1 – Branchement au réseau d'eau potable :

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Raccordement au réseau d'assainissement :

Pour toute construction le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

4.3 : Raccordement aux réseaux pluviales :

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

4.4 – Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz :

Toute construction doit être branchée aux réseaux publics d'électricité et de gaz .

4.5 – Branchement au réseau téléphonique :

Les nouvelles constructions en immeubles doivent être raccordées au réseau public de téléphone et comportées une pré installation d'antenne parabolique collective.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une surface minimale de :

- Une superficie de 1500 m² et un front de 40m pour les constructions de type collectif isolé
- Une superficie de 700 m² et un front de 25m pour les constructions de type collectif continu.

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

Toute construction d'habitat collectif isolé doit observer un retrait par rapport aux emprises des voies publiques de 6 mètres, ce retrait sera aménagé en parking.

Toute construction d'habitat collectif continu doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement aux emprises des voies publiques, ce retrait est fixé à 3 mètres doit être aménager en galerie destinée à la circulation piétonne, la hauteur de la galerie est fixée à 4 ,5 mètres, cette galerie doit être uniforme pour toute une façade.

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

Les constructions de type collectif continu doivent être implantées contiguës aux limites latérales des propriétés. Les constructions de type collectif isolé doivent être implantées en retrait aux limites latérales des propriétés, ce retrait doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

Sur les limites arrière, les constructions doivent être obligatoirement implantées en observant à partir des limites séparatives, un retrait au moins égal à la demi hauteur de la construction sans être inférieur à 6 mètres.

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

Pour les unités d'habitat collectif isolé ou continu, deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doivent respecter une distance minimale séparative entre leurs deux façades égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans être inférieur à 4.00 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS maximum est fixé à :

- 0,5 pour les constructions de type collectif isolé.
- 0,6 pour les constructions collectifs continu.
- 0,8 pour les constructions de type collectif continu et pour un usage autre que l'habitation exemple commerce, établissement de 3^{ème} catégorie à la condition qu'une aération et un éclairage suffisants soient assurés aux locaux de ce rez-de-chaussée.

ARTICLE 10 : Hauteur Maximale des constructions :

Pour les constructions de type collectif isolé et continu la hauteur maximale sera de 27 mètres soit R + 7.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions dépassant R+4.

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

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

Les clôtures sur limites séparatives doivent être de 2 mètres de hauteur.

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

ARTICLE 12 : Stationnement :

Chaque lotissement ou construction doit être pourvu à l'intérieur de la parcelle d'un ou plusieurs parkings comprenant un nombre de places correspondant aux normes minimales suivantes :

USAGE DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturés	Total
➤ Habitation :				
- Pour les logements de moins de 150 m ² SHO	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de plus de 150 m ² SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
➤ Commerces et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Restaurants et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Bureaux et équipements socio-collectifs :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège de banque ou d'assurance				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège d'administration publique :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Etablissements sanitaires :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1,5	Néant	2
➤ Etablissements hôteliers :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1	1,5	3
➤ Salles de sport stades et salles de spectacles :				
- Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10
➤ Etablissements scolaires et universitaires :				
- Primaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 6 m

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront obligatoirement traitées en revêtement dur.

Les voies dont la largeur égale ou dépasse 10 mètres seront obligatoirement bordées d'arbres.

Ces plantations et ces aménagements sont à la charge du lotisseur.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le CUF maximum est fixé à :

- 3,2.....pour les constructions de type collectif isolé.
- 3,5.....pour les constructions de type collectif continu.

CHAPITRE IV

LES ZONES D'HABITAT COLLECTIF ISOLE ET SEMI COLLECTIF EXISTANTES : UAb

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones UAb sont des zones existantes à fonction résidentielle (village méditerranéen , immeuble de la SNIT et Radès-Forêt) dominante et caractérisée par le développement d'un habitat vertical de type collectif isolé et semi-collectif.

de l'Article 1 jusqu'à l'Article 14 :

Néant.

CHAPITRE V

LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE ET JUMELE DE MOYENNE DENSITE : UA_{c1}

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA_{c1} est une zone d'habitat individuel isolé et jumelé de moyenne densité projetée ou existante entre 25 à 30 logements à l'hectare.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégories
- Les établissements industriels de toute nature ainsi que les constructions à usage exclusif de dépôt.
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule.
- L'habitat individuel d'ordre continu et groupé.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions:

- Les équipements de première nécessité (exemple les équipements de voisinage socioculturels ou culturels, jardin d'enfants, salle de prière) sous les conditions suivantes :
 - L'équipement doit se faire dans le respect des normes nationales spécifiques au type d'activité (surface, conditions d'hygiène, conditions de sécurité...).
 - Le respect de la grille d'équipement du lotissement, c'est à dire le nombre et le type des équipements.
 - Le respect du règlement d'urbanisme spécifique à la zone.
 - Commerce de 1^{ère} nécessité au niveau du RDC dont la surface maximale est fixée à 30m².

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le Brancardage et le ramassage des ordures ménagères, etc ...

Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 12 m pour le tissu projeté et 8 m pour le tissu existant.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1- Branchement au réseau d'eau potable :

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

4.2- Raccordement au réseau d'assainissement :

Pour toute construction existante ou nouvelle le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

4.3- Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales.

4.4 – Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz :

Toute construction existante ou nouvelle doit être branchée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5 – Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être branchée au réseau téléphonique public.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructible une parcelle doit avoir une surface minimale et un front de parcelle minimal de :

Dans le tissu existant :

- 400m² et 20m pour les constructions de type isolé.
- 300m² et 16m pour les constructions de type jumelé.

Dans le tissu projeté :

- 500m² et 22 m pour les constructions de type isolé.
- 350m² et 16 m pour les constructions de type jumelé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement ou limite de la voie publique pour le tissu existant et 3 m pour le tissu projeté.

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

Toute construction existante d'ordre isolé ou jumelé doit être édifiée à une distance des limites séparatives de H/2 sans être inférieure à 4 mètres, ce minimum s'applique également pour les extrémités des constructions jumelées. Pour les lotissements projetés les retraits sur les limites séparatives des constructions de type isolé ou jumelé doivent être au minimum égale à 5m à partir du rez de chaussée.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal aux 3/5 de la hauteur de la construction le plus élevée.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS ne doit pas dépasser :

- 0,30 pour les constructions individuelles de type isolé existant.
- 0,33 pour les constructions individuelles de type isolé projeté.
- 0,40 pour les constructions individuelles de type jumelé existant.
- 0,45 pour les constructions individuelles de type jumelé projeté.

Garages et dépendances

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

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 4 m
- Hauteur : 2,50 m finie

ARTICLE 10 : Hauteur Maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions de type individuel isolé et jumelé ne doit pas excéder R+2 soit 12 mètres maximum à mesurer à partir de la côte zéro du trottoir.

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1.80 m sur rue et 2 m sur les limites séparatives.

La couleur des murs doivent être obligatoirement claire : blanche de préférence.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Pour les habitations du type individuel isolé et jumelé le stationnement doit se faire à l'intérieur de la parcelle.

Chaque lotissement ou construction doit être pourvu à l'intérieur de la parcelle d'un ou plusieurs parkings comprenant un nombre de places correspondant aux normes minimales suivantes :

USAGE DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturés	Total
➤ Habitation :				
- Pour les logements de moins de 150 m ² SHO	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de plus de 150 m ² SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
➤ Commerces et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Restaurants et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Bureaux et équipements socio-collectifs :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège de banque ou d'assurance				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège d'administration publique :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Etablissements sanitaires :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1,5	Néant	2
➤ Etablissements hôteliers :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1	1,5	3
➤ Salles de sport stades et salles de spectacles :				
- Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10
➤ Etablissements scolaires et universitaires :				
- Primaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront dallées.

Les voies dont la largeur égale ou dépasse 10 mètres seront obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le C.U.F ne doit pas dépasser :

- 0,90 pour les constructions individuelles de type isolé existant.
- 1 pour les constructions individuelles de type isolé projeté.
- 1,20 pour les constructions individuelles de type jumelé existant.
- 1,35 pour les constructions individuelles de type jumelé projeté.

CHAPITRE VI

LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE JUMELE, EN BANDE CONTINUE ET GROUPE : UAc2

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UAc2 est constituée par le tissu urbain existant et projeté d'habitat individuel de faible et moyenne densité.

(Cité Ibn Rachik, Mohamed Ali, Rades II, Taieb Mhiri , Rades Meliane et Chiminot)

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements de 1ère et 2ème catégorie ainsi que leurs extensions.
- Les établissements industriels de toute nature ainsi que les constructions à usage exclusif de dépôt.
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule et à des activités artisanales salissantes, nuisantes, bruyantes ou polluantes.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées sous conditions :

- les commerces, les services, les établissements de 3^{ème} catégorie à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage. Dans les dépendances des constructions sans dépasser 30m² de surface.
- Les constructions donnant sur la rue Abdallah Farhat, Rue Abdellaziz El Aroui, Avenue 7 Novembre et Avenue Taïeb El M'hiri peuvent être affectées sur la totalité du rez-de-chaussée à des commerces de première nécessité et des services à condition qu'ils respectent les normes relatives à la circulation au stationnement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur le fond voisin.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services techniques de la Municipalité.

En tout cas ces aménagements doivent permettre de répondre aux règles normales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

Les constructions ne peuvent être desservies que par la voirie existante, projetée ou modifiée.

Les voies véhiculaires projetées seront de 12m et de 8 m pour le tissu existant , et doivent être munies d'une plate-forme de retournement à leur extrémité de 12 m x 12 m si elles sont sans issue.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1 – Branchement au réseau d'eau potable :

Les constructions existantes ou nouvelles situées dans une aire de desserte du réseau public d'eau potable doivent s'y brancher.

4.2 – Branchement au réseau d'assainissement :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle.

4.3 – Branchement au réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales . Dans le cas contraire, il faut prendre toutes dispositions permettant de limiter le ruissellement sauvage des eaux pluviales extra-muros.

4.4 – Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz:

Toute construction existante ou nouvelle doit être branchée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5 – Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être branchée au réseau téléphonique public.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir :

Dans le tissu existant :

- Type isolé : surface minimale : 400m².
Front minimum : 20m.
- Type jumelé : surface minimale : 300m²
Front minimum : 15m.
- Type en bande : surface minimale : 180m².
Front minimum : 10m.
- Type groupé : surface minimale : 150 m² .
Front minimum : 10m.

Dans le tissu projeté :

- Type isolé : surface minimale : 500m².
Front minimum : 22m.
- Type jumelé : surface minimale : 350m²
Front minimum : 16m.
- Type en bande : surface minimale : 200m².
Front minimum : 10m.
- Type groupé : surface minimale : 150 m² .
Front minimum : 10m.

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

Les constructions de type individuel isolé, jumelé et en bande continue doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement de la voie publique pour le tissu existant, de 3 m pour le tissu projeté des constructions de type individuel isolé et jumelé et à l'alignement pour les logements groupés.

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

Pour les constructions existantes de type isolé et jumelé, un retrait minimum de H/2 sans être inférieur à 4m est à observer par rapport aux limites séparatives et ce pour tous les niveaux, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions de type jumelé.

Les constructions existantes de type en bande continue doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, la limite séparative arrière étant non contiguë à la construction voisine devra être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres et ce pour tous les niveaux.

Pour les constructions projetées de type isolé et jumelée dans les nouveaux lotissements, un retrait minimum de 5 mètres est à observer par rapport aux limites séparatives et ce pour tous les niveaux, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions de type jumelé .

Les constructions projetées de type en bande continue doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, la limite séparative arrière étant non contiguë à la construction voisine devra être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres et ce pour tous les niveaux.

Les constructions de type groupé doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal à la hauteur de la construction le plus élevée.

ARTICLE 9 : Le Coefficient d'occupation du sol :

Le COS ne doit pas dépasser :

Dans le tissu existant :

- Logements isolés COS maximum 0,30.
- Logements jumelés COS maximum 0,40
- Logements en bande COS maximum 0,50
- Logements groupés COS maximum 0,80

Dans le tissu projeté :

- Logements isolés COS maximum 0,33.
- Logements jumelés COS maximum 0,40
- Logements en bande COS maximum 0,60
- Logements groupés COS maximum 0,80

a – Pour les constructions à rez-de-chaussée

La surface du patio doit être au moins égale à 16 m² , dont la plus petite côté est au moins égale à 4 mètres.

b – Pour les constructions à R+1

La surface du patio doit être au moins égale à 24 m², dont le plus petit côté est égale au moins à 4 mètres.

c – Pour les constructions à R+2

La surface du patio doit être au moins égale à 36 m², dont le plus petit côté est égale au moins à 6 mètres.

Garages et dépendances

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

Ils présentent les dimensions extérieures suivantes :

- Longueur : 6,50m.
- Largeur : 4m.
- Hauteur : 2,50m.

Les garages sont interdits dans les lots en bande continue et groupés.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions de type individuel isolé, jumelé, et en bande continue ne doit pas excéder R+2, soit 12 mètres maximum.

Les constructions de type groupé peuvent avoir une hauteur maximale de 12 mètres, soit R+2 à condition que les lots mitoyens soient affectés à des constructions de type groupé (ou on doit observer les retraits réglementaires par rapport aux voisins) .

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique

Elles auront pour hauteur 1.80 m sur rue et 2.00 m sur les limites séparatives.

L'aspect volumétrique et de façade devra se concevoir dans un souci d'intégration au contexte architectural et urbanistique local et régional.

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

ARTICLE 12 : Stationnement :

Pour les logements de type individuel isolé et jumelé le stationnement doit se faire à l'intérieur de la parcelle.

Chaque lotissement ou construction doit être pourvu à l'intérieur de la parcelle d'un ou plusieurs parkings comprenant un nombre de places correspondant aux normes minimales suivantes :

USAGE DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturés	Total
➤ Habitation :				
- Pour les logements de moins de 150 m ² SHO	1	Néant	Néant	1
- Pour les logements de plus de 150 m ² SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
➤ Commerces et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Restaurants et locaux annexes :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3	6
➤ Bureaux et équipements socio-collectifs :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège de banque ou d'assurance				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Siège d'administration publique :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2	4
➤ Etablissements sanitaires :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1,5	Néant	2
➤ Etablissements hôteliers :				
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1	1,5	3
➤ Salles de sport stades et salles de spectacles :				
- Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10
➤ Etablissements scolaires et universitaires :				
- Primaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6,00 m

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle doivent être aménagés en espace vert (jardin). A l'extérieur, les espaces libres, hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront obligatoirement traitées en revêtement dur.

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

ARTICLE 14 : le coefficient d'utilisation foncière :

Le C.U.F ne doit pas dépasser :

Dans le tissu existant :

- 0,90 pour les constructions de type individuel isolé .
- 1,1 pour les constructions de type individuel jumelé .
- 1,5 pour les constructions de type individuel en bande continue .
- 2 pour les constructions de type individuel groupé .

Dans le tissu projeté :

- 1 pour les constructions de type individuel isolé .
- 1,1 pour les constructions de type individuel jumelé .
- 1,8 pour les constructions de type individuel en bande continue .
- 2 pour les constructions de type individuel groupé .

CHAPITRE VII

ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL DE FORTE

DENSITE : UAc3

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UAc3 est une zone d'habitat de forte et moyenne densité de type individuel en bande continue et groupé existante ou projetée la densité varie entre 40 et 60 logements à l'hectare. Elle se trouve à cité Noubou entre la route régionale 33-E1 et cité Radès Méliane.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements de 1ère et 2ème catégorie ainsi que leurs extensions.
- Les établissements industriels de toute nature ainsi que les constructions à usage exclusif de dépôt.
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

- Les équipements de première nécessité (exemple les équipements de voisinage socioculturels ou culturels, jardin d'enfants, mosquée) sous les conditions suivantes :
 - L'équipement doit se faire dans le respect des normes nationales spécifiques au type d'activité (surface, conditions d'hygiène, conditions de sécurité...).
 - Le respect de la grille d'équipement du lotissement, c'est à dire le nombre et le type des équipements.
 - Le respect du règlement d'urbanisme spécifique à la zone.
 - Le commerce de 1^{ère} nécessité à incorporer dans la masse au niveau du rez-de-chaussée dont la surface maximale est fixée à 30m².

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voirie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères, etc....

Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres pour le tissu projeté et 8 m pour le tissu existant.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux :

4.1- Branchement au réseau d'eau potable :

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Raccordement au réseau d'assainissement :

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

4.3. - Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

4.4. - Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5. - Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de téléphone.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir :

Dans le tissu existant :

- 80 m² et 8m pour les logements groupés .
- 150 m² et 10m pour les logements en bande continue.
- 240 m² et 14m pour les logements des lots d'angle.

Dans le tissu projeté :

- 120 m² et 10m pour les logements groupés .
- 200 m² et 10m pour les logements en bande continue.
- 280 m² et 15m pour les logements des lots d'angle.

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

Les constructions en bande continue, doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique pour le tissu projeté et 4 m pour le tissu existant.

Les constructions du type groupé doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique.

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

Les constructions existantes de type groupé et en bande continue doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, la limite séparative arrière étant non contiguë à la construction voisine pour les constructions en bande continue devra être implantée à une distance de 4 m pour le tissu existant et 5 m pour le tissu projeté et ce pour tous les niveaux.

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

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

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS ne doit pas dépasser :

- 0,75 pour les logements groupés.
- 0,60 pour les logements en bande continue.
- 0,45 pour les logements des lots d'angle.

a – Pour les constructions à rez-de-chaussée

La surface du patio doit être au moins égale à 16 m² , dont la plus petite côté est au moins égale à 4 mètres.

b – Pour les constructions à R+1

La surface du patio doit être au moins égale à 24 m², dont la plus petite côté est égale au moins à 6 mètres.

C – Pour les constructions à R+2

La surface du patio doit être au moins égale à 36m², dont la plus petite côté est égale au moins à 6 mètres.

L'implantation des cours prendra en considération dans la limite du possible des cours voisines et après approbation de la commission compétente.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions existantes ou projetées de type individuel en bande continue et groupé ne doit pas excéder R+2, soit 12m au maximum, à mesurer à partir de la côte zéro du trottoir uniquement pour les lots donnant sur une voie de 8m pour le tissu existant et pour les lots donnant sur une voie de 12m pour le tissu projeté.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Les clôtures, donnant sur la voie publique, doivent être constituées de la manière suivante : un mur bahut de 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un claustra de 1m.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m sur la voie publique. Dans le cas où le patio est contigu à la rue, la hauteur du mur, qui sépare le patio de la rue, est fixée à 2,00 m de même pour les clôtures séparant deux propriétés voisines.

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

ARTICLE 12 : Stationnement :

Les places de stationnement seront aménagées à l'intérieur de chaque parcelle en fonction des besoins et en respectant les normes minimales suivantes :

USAGES DES CONSTRUCTIONS	NOMBRES DE PLACES DE PARKINGS CORRESPONDANTS
1) Logements	1 place pour 1 logement
2) Bureaux	1 place pour 50 m ² couvert
3) Commerces	1 place pour 30 m ² couvert
4) Restaurants et cafés	1 place pour 15 m ² de salle
5) Etablissements d'enseignement	1 place par classe pour les écoles primaires 2 places par classe pour les collèges et lycées
6) Mosquée	1 place pour 15m ² de salle de culte

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés.

Les voies, dont la largeur est supérieure ou égale à 12 m, doivent être obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le CUF ne doit pas dépasser :

- 2.....pour les constructions groupées.
- 1,5.....pour les constructions en bande continue.
- 1,35...pour les constructions des lots d'angle.

CHAPITRE VIII

LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

DE TYPE MEDINA : UAc4

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UAc4 concerne la ville traditionnelle de Radès à tissu dense existant réservé à l'habitat groupé aux commerces et aux bureaux.

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} classes ainsi que leurs extensions.
- Les stockages, dépôts ou entrepôts, si la surface de plancher est supérieure à 100 m² et tous les dépôts, déchets, ferrailles, ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

- Les établissements de 3^{ème} catégorie ou non classés de moins de 100m² de planchers, ayant un rapport direct avec l'artisanat.
Ils occupent de R.D.C des constructions et à conditions qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage.
- Les services affectés au rez-de-chaussée et au premier étage de la construction.

SECTION 2 : CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1 : Branchement au réseau d'eau potable :

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

4.2 : Raccordement au réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissements.

4.3 : Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

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

4.4 : Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité et de gaz .

4.5 : Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être branchée au réseau téléphonique public.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Les surfaces et formes des lots existants seront maintenues avec un seuil minimal de 70 m² de surface et un front minimal de 8m.

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

Les constructions doivent obligatoirement respecter l'alignement par rapport aux voies publiques au rez-de chaussée.

Des retraits à l'étage seront autorisés sous réserve de préserver le caractère traditionnel de la Médina et de les utiliser en tant que terrasses non accessibles.

Pour les rues dont la largeur est égale ou supérieure à 8 m des saillies sont autorisées à l'étage. Ces saillies sont obligatoirement fermées (type gannaria) et ne doivent pas dépasser 0,5 m de profondeur et le 1/3 de la largeur de la façade.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre avec façade sur rue jointive. Les constructions non continues à une limite séparative seront à une distance (L) de cette limite égale ou supérieure à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 4m.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des 2 constructions et jamais inférieure à 4m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) = < 0,7 :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la parcelle.

Les patios desservant les pièces d'habitation doivent présenter :

- Pour les constructions à rez-de-chaussée, une surface (SP) égale au 1/5 de la parcelle avec un minimum de 16 m² de surface et de 4m de largeur.
- Pour la construction à l'étage, une surface (SP) égale au moins au ¼ de la parcelle, avec un minimum de 24m² de surface et de 4m de largeur.
- Pour la construction au 2^{ème} étage, une surface (SP) égale au moins à 36m², dont la plus petite côté est égale au moins à 6 mètres.

Les patios supplémentaires ne desservant que des locaux annexes S.D.B, W.C, buanderie doivent présenter :

- au Rez-de-chaussée, une surface (SP) minimum de 8 m² et une largeur supérieure à 2,5m.
- à l'étage une surface (SP) minimum de 18 m² et une largeur supérieure à 3,5m.

ARTICLE 10 : Hauteur Maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions existantes ou projetées de type individuel groupé ne doit pas excéder R+2, soit 12m au maximum, à mesurer à partir de la côté zéro du trottoir uniquement pour les lots donnant sur une voie de 8 mètres pour le tissu existant et pour les lots donnant sur une voie de 12m pour le tissu projeté. Les voûtes coupoles sont admises au dessus de cette hauteur.

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

- Respects du cachet architectural des séquences de rue.
- Les murs des constructions seront blancs.
- Les éléments de menuiseries seront peints en blanc-bleu Sidi Bou Saïd- vert ou ocre.
- Les fers forgés seront blancs –noir, bleu Sidi Bou Saïd ou vert foncé.
- Les éléments d'architecture doivent répondre à une lecture à caractère arabo-musulman.
- Tout dossier de permis de bâtir doit avoir l'accord au préalable du Ministère chargé du patrimoine.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Le stationnement est interdit.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Néant.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière (C.U.F) :

Le coefficient d'utilisation foncière est fixé à un minimum de 1,8.

CHAPITRE IX

LES ZONES D'HABITAT MIXTE DU TYPE INDIVIDUEL

COLLECTIF ET SEMI COLLECTIF : UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones UE sont des zones d'habitat mixte du type individuel (isolé, jumelé, en bande continue isolé dense, groupé), collectif et semi collectif de forte densité entre 40 à 80 logements à l'hectare.

Les activités, les services et les commerces peuvent occuper le RDC et les premiers étages des immeubles collectifs isolés et semi- collectifs.

Les immeubles collectifs occupent les parcelles donnant directement sur la route régionale, la route locale et les voies supérieures ou égales à 20m.

Les immeubles semi collectif occupent les parcelles donnant directement sur les voies supérieures ou égales à 14m, les constructions individuelles occupent le reste de la zone UE.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements de 1ère et 2ème catégorie ainsi que leurs extensions.
- Les établissements industriels de toute nature ainsi que les constructions à usage exclusif de dépôt , sauf pour les dépôts déjà existants pour lesquels aucune extension n'est permise .
- Les garages destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions:

- Les équipements de première nécessité (exemple les équipements sanitaires, socioculturels ou culturels, jardins d'enfants, mosquées...) sous les conditions suivantes :
 - L'équipement doit se faire dans le respect des normes nationales spécifiques au type d'activité (surface, conditions d'hygiène, conditions de sécurité...).
 - Le respect de la grille des équipements du lotissement, c'est à dire le nombre et le type des équipements.
 - Le respect du règlement d'urbanisme spécifique à la zone.
 - Les bureaux à condition qu'ils respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement et être compatibles avec le voisinage direct.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 12m pour les lots d'habitat individuel et de 16m pour les lots d'habitat collectif et semi-collectif. Les voies sans issue doivent être munies d'un plateau de retournement à leur extrémité.

ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux :

4.1- Branchement au réseau d'eau potable :

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Raccordement au réseau d'assainissement :

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

4.3. - Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

4.4. - Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5. - Branchement au réseau téléphonique :

Les constructions doivent être branchées au réseau public de téléphone et avoir une pré installation d'antenne parabolique.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir respectivement une surface minimale et un front de parcelle minimal de :

Dans le tissu existant :

- 400 m² et 18m pour les constructions individuelles en ordre isolé.
- 169 m² et 13m pour les constructions individuelles en ordre isolée dense.
- 300 m² et 15m pour les constructions individuelles en ordre jumelée.
- 150 m² et 10m pour les constructions individuelles en ordre bande continue.
- 100 m² et 8m pour les constructions individuelles en ordre groupé.
- 750 m² et 30m pour les constructions collectives isolés et semi-collectives.

Dans le tissu projeté :

- 500 m² et 22m pour les constructions individuelles en ordre isolé.
- 180 m² et 13m pour les constructions individuelles en ordre isolée dense.
- 350 m² et 16m pour les constructions individuelles en ordre jumelée.
- 200 m² et 10m pour les constructions individuelles en ordre bande continue.
- 120 m² et 8m pour les constructions individuelles en ordre groupé.
- 1000 m² et 35m pour les constructions semi-collectives.
- 1500 m² et 40m pour les constructions collectives isolées.

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

Les constructions de type isolé, jumelé et en bande continue, doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique pour le tissu existant et 3 m pour le tissu projeté.

Les constructions de type groupé et isolées denses doivent être implantées à l'alignement de la voie publique.

Les constructions de type collectif isolées ou semi collectif doivent être implantées en respectant un retrait de 6m par rapport à l'alignement de la voie publique ce retrait sera réservé au stationnement

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

Pour les constructions existantes de type isolé, isolé dense et jumelé, un retrait minimum de 4 mètres est à observer par rapport aux limites séparatives et ce pour tous les niveaux, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions de type isolé dense et jumelé.

Les constructions existantes de type groupé et en bande continue doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, la limite séparative arrière étant non contiguë à la construction voisine pour les constructions en bande continue devra être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres et ce pour tous les niveaux .

Les constructions existantes de type collectif isolé et semi-collectif doivent être implantées en retrait aux limites séparatives des propriétés, ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 mètres.

Pour les constructions projetées de type isolé, isolé dense et jumelé, un retrait minimum de 5 mètres est à observer par rapport aux limites séparatives et ce pour tous les niveaux, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions de type isolé dense et jumelé .

Les constructions projetées de type groupé et en bande continue doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, la limite séparative arrière étant non contiguë à la construction voisine pour les constructions en bande continue devra être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres et ce pour tous les niveaux.

Les constructions projetées de type collectif isolé et semi-collectif doivent être implantées en retrait aux limites séparatives de propriétés, ce retrait doit être au moins égal à la demi hauteur de la construction et jamais inférieur à 5 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans être inférieur à 4.00 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS ne doit pas dépasser :

- 0,75 pour les constructions groupées.
- 0,7 pour les constructions isolées denses.
- 0,60 pour des constructions en bande continue.
- 0,40 pour les constructions jumelées.
- 0,33 pour les constructions isolées.
- 0,60 pour les constructions semi collectives.
- 0,50 pour les constructions collectives isolées.

a – Pour les constructions à rez-de-chaussée

La surface du patio doit être au moins égale à 16m² , dont le plus petit côté est au moins égal à 4 mètres.

b – Pour les constructions à R+1

La surface du patio doit être au moins égale à 24m², dont le plus petit côté est égal au moins à 4 mètres.

C – Pour les constructions à R+2

La surface du patio doit être au moins égale à 36m², dont le plus petit côté est égal au moins à 6 mètres.

Garages et dépendances

- Pour les constructions de type isolé et jumelé, les garages et dépendances peuvent être incorporés à la masse ou implantés à l'alignement et sur les limites séparatives à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 26m². Ils présentent les dimensions extérieures suivantes :
 - Longueur : 6,50 m
 - Largeur : 4 m
 - Hauteur : 2,50 m finie

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions de type individuel isolé jumelé, isolé dense, groupé et en bande continue est fixée à R+2, soit 12m. La hauteur maximale des constructions de type semi collectif ne doit pas excéder R+3 soit 15 mètres maximum mesurée à partir de la côte zéro du trottoir.

Pour l'habitat collectif isolé la hauteur maximale est fixée à 27 mètres soit R+7 à mesurer à partir de la côte zéro du trottoir.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Les clôtures, donnant sur la voie publique, doivent être constituées de la manière suivante : un mur bahut de 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille ou d'un claustra de 1m .

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m sur la voie publique. Dans le cas ou le patio est contigu à la rue, la hauteur du mur, qui sépare le patio de la rue, est fixée à 2,00 m de même pour les clôtures séparant deux propriétés voisines.

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

ARTICLE 12 : Stationnement :

Pour les habitations du type individuel isolé et jumelé le stationnement doit se faire à l'intérieur de la parcelle.

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 m

Chaque lotissement ou construction doit être pourvu à l'intérieur de la parcelle d'un ou plusieurs parkings comprenant un nombre de places correspondant aux normes minimales à l'intérieur de la parcelle suivantes :

USAGES DES CONSTRUCTIONS	NOMBRES DE PLACES DE PARKINGS CORRESPONDANTS
1) Logements	1 place pour 1 logement
2) Bureaux	1 place pour 50 m ² couvert
3) Commerces	1 place pour 30 m ² couvert
4) Hôtels	1 place pour 2 chambres
5) Restaurants et cafés	1 place pour 15 m ² de salle
6) Cliniques ou autres établiss. sanitaires	1 place pour 4 lits
7) Etablissements d'enseignement	1 place par classe pour les écoles primaires 2 places par classe pour les collèges et lycées
8) Salles de sport ou de spectacles	10 places pour 100 places assises

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres, hors emprises des constructions et des voies de circulation, doivent être plantés.

Les voies, dont la largeur est supérieure ou égale à 12 m, doivent être obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : Coefficient d'Utilisation Foncière :

Le CUF ne doit pas dépasser :

- 2,00.....pour les constructions groupées.
- 2.....pour les constructions isolées denses.
- 1,80.....pour les constructions en bandes continues.
- 1,2.....pour les constructions jumelées.
- 1.....pour les constructions isolées.
- 2,4.....pour les constructions de type semi- collectif.
- 3,60.....pour les constructions de type collectif isolé.

CHAPITRE X

LA ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ET DE DEPOT DES PRODUITS NON DANGEREUX : UAcD

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UAcD est une zone d'habitat de type individuel isolé, jumelé, en bande continue et groupé, où peuvent être autorisées des dépôts des produits non dangereux.. Elle est limitée au Nord et à l'Est par la RL557 et la servitude de la ligne de haute tension, à l'Ouest par la RR 33 et la ligne de chemin de fer et au Sud par une voie projetée de 14 m de direction Est-Ouest reliant la RL557 et la contre voie projetée de 12m.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements classés de première catégorie.
- Les établissement de deuxième catégorie autres que les dépôts de produits non dangereux.
- Les garages de réparations ainsi que les stations de service ou de lavage

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées sous conditions :

- les commerces, à condition qu'ils occupent les dépendances des constructions et ne dépassent pas 50 m² .
- Les bureaux et les services à condition qu'ils respectent les normes relatives à la circulation et au stationnement et d'être compatibles avec le voisinage. Ils occupent les rez-de-chaussées et les premiers étages des constructions.
- Les ateliers d'artisanat à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage et après vérification des services techniques de la commune.
- Les dépôts des produits non dangereux.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée en bon état de viabilité.

Les accès aux dépôts devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants sans provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

L'entrée aux dépôts sera en retrait de 5mètres par rapport à la limite de propriété et aura au moins 6mètres de large. Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 12mètres.

Les voies sans issue doivent être munies d'une plate forme de retournement à leurs extrémités (14m x 14m).

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1 – Branchement au réseau d'eau potable :

Les constructions existantes ou nouvelles situées dans une aire de desserte du réseau public d'eau potable doivent s'y brancher.

Dans le cas contraire, les constructions doivent comporter des aménagements de façon à pouvoir se brancher au réseau quand il sera réalisé.

4.2 – Branchement au réseau d'assainissement :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle.

4.3 – Branchement au réseau d'eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales . Dans le cas contraire, il faut prendre toutes dispositions permettant de limiter le ruissellement sauvage des eaux pluviales extra-muros.

4.4 – Branchement aux réseaux d'électricité et de gaz:

Toute construction existante ou nouvelle doit être branchée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5 – Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être branchée au réseau téléphonique public.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Pour être constructibles, les parcelles doivent avoir :

- Habitat :

Dans le tissu existant :

- Type isolé : surface minimale : 400m².
Front minimum : 20m.
- Type jumelé : surface minimale : 300m²
Front minimum : 15m.
- Type en bande continue : surface minimale : 180m².
Front minimum : 10m.
- Type groupé : surface minimale : 150 m² .
Front minimum : 10m.

Dans le tissu projeté :

- Type isolé : surface minimale : 500m².
Front minimum : 22m.
- Type jumelé : surface minimale : 350m²
Front minimum : 16m.
- Type en bande continue : surface minimale : 200m².
Front minimum : 10m.
- Type groupé : surface minimale : 150 m² .
Front minimum : 10m.

- Dépôt :

- ↙ Surface minimale : 1000m²
- ↙ Front minimum 25 m.

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

Les constructions du type individuel isolé, jumelé et en bande continue doivent être implantées à une distance minimale de 4 m à partir de l'alignement de la voie publique et directement sur l'alignement pour les logements groupés.

Les constructions réservées aux dépôts doivent respecter un retrait minimum de 6 m à partir de la limite du trottoir.

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

Pour les constructions existantes de type isolé et jumelé, un retrait minimum de 4m est à observer par rapport aux limites séparatives, et ce pour tous les niveaux, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions du type jumelé.

Les constructions existantes de type en bande continue doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, la limite séparative arrière étant non contiguë à la construction voisine devra être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres et ce pour tous les niveaux.

Pour les constructions projetées de type isolé et jumelé dans les nouveaux lotissements, un retrait minimum de 5 mètres est à observer par rapport aux limites séparatives et ce pour tous les niveaux, un côté étant contigu à la construction voisine pour les constructions de type jumelé .

Les constructions projetées de type en bande continue doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à une autre, la limite séparative arrière étant non contiguë à la construction voisine devra être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres et ce pour tous les niveaux.

Le retrait minimum pour les lots destinés aux dépôts sera de 5m entre les lots de même affectation et 8m en cas de mitoyenneté avec un lot à usage d'habitation.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieur à 4m pour les constructions anciennes et 5m pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 9 : Le Coefficient d'occupation du sol :

Le COS ne doit pas dépasser :

- Habitat :

Dans le tissu existant :

- Logements isolés COS maximum 0,30.
- Logements jumelés COS maximum 0,40
- Logements en bande continue COS maximum 0,50
- Logements groupés COS maximum 0,80

Dans le tissu projeté :

- Logements isolés COS maximum 0,33.
- Logements jumelés COS maximum 0,40
- Logements en bande continue COS maximum 0,60
- Logements groupés COS maximum 0,80

a – Pour les constructions à rez-de-chaussée

La surface du patio doit être au moins égale à 24 m², dont le plus petit côté est au moins égal à 4 mètres.

b – Pour les constructions à R+1

La surface du patio doit être au moins égale à 36 m², dont le plus petit côté est égal au moins à 6 mètres.

c – Pour les constructions à R+2

La surface du patio doit être au moins égale à 48 m², dont le plus petit côté est égal au moins à 6 mètres.

Garages et dépendances

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

Ils présentent les dimensions extérieures suivantes :

- Longueur : 6,50m.
- Largeur : 4m.
- Hauteur : 2,50m.

- Dépôt :

- COS : 0,60

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions de type individuel isolé, jumelé, et en bande continue ne doit pas excéder R+2, soit 12 mètres maximum lorsque les conditions techniques qui le permettent sont réunies.

Les constructions du type groupé peuvent avoir une hauteur maximale de 12 mètres, soit R+2 à condition que les lots mitoyens soient affectés à des constructions du type groupé.

Pour les constructions destinées aux dépôts la hauteur maximale sera de 12m.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Les clôtures doivent être implantées sur l'alignement de la voie publique

Elles auront pour hauteur 1.80 m sur rue et 2.00 m sur les limites séparatives.

L'aspect volumétrique et de façade devra se concevoir dans un souci d'intégration au contexte architectural et urbanistique local et régional.

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

ARTICLE 12 : Stationnement :

Pour les logements de type individuel isolé et jumelé, et pour les constructions à usage de dépôts le stationnement doit se faire à l'intérieur de la parcelle.

Pour les logements individuels en bande continue et groupés, il doit être prévu un stationnement pour 80 m² de surface habitable.

Chaque lotissement ou construction doit être pourvu à l'intérieur de la parcelle d'un ou plusieurs parkings comprenant un nombre de places correspondant aux normes minimales suivantes :

- Logements de type en bande continue et groupés	1 place pour 80 m ² de surface habitable
- Bureaux	1 place pour 50 m ² couverts
- Commerces	1 place pour 30 m ² couverts
- Restaurants et cafés	1 place pour 15 m ² couverts de salle de restauration
- Dépôts	1 place pour 100 m ² couverts

Les emplacements de stationnement doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6,00 m

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres à l'intérieur de la parcelle doivent être aménagés en espace vert (jardin). A l'extérieur, les espaces libres, hors des emprises des stationnements et des voies de circulation doivent être plantés. Les allées seront obligatoirement traitées en revêtement dur.

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

ARTICLE 14 : le coefficient d'utilisation foncière :

Le C.U.F ne doit pas dépasser :

- Habitat :

Dans le tissu existant :

- 0,90 pour les constructions de type individuel isolé .
- 1,1 pour les constructions de type individuel jumelé .
- 1,5 pour les constructions de type individuel en bande continue .
- 2 pour les constructions de type individuel groupé .

Dans le tissu projeté :

- 1 pour les constructions de type individuel isolé .
- 1,1 pour les constructions de type individuel jumelé .
- 1,8 pour les constructions de type individuel en bande continue .
- 2 pour les constructions de type individuel groupé .

Le sous-sol implanté sous la masse du bâtiment et les dépendances construites hors la masse ne seront pas comptabilisés dans le COS.

- Dépôt :

- ◀ le CUF sera inférieurs ou égal à 1,2

CHAPITRE XI

ZONE D'EQUIPEMENTS SOCIO COLLECTIFS : (E)

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone ou de secteurs destinés à des constructions prélevant d'une autorité administrative spécifique qui y exerce un droit d'occupation exclusif et fixe les modalités de gestion de son domaine.

Ce sont des emprises destinées à accueillir des équipements socio collectifs et qui sont identifiées comme suit :

- Equipements éducatifsEe
- Equipements culturelsEc
- Equipements sanitaires.....Es
- Equipements sportifs.....Esp
- Equipements administratifs.....Ea

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Toute activité autre que celle des équipements socio collectifs.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Les logements de fonction, strictement réservés au personnel indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries :

Tout lot destiné à un équipement doit être accessible directement avec le respect des exigences et les règles minimales afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères etc..., les voies de desserte doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

4.1 – Branchement au réseau d'eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution

4.2 – Raccordement au réseau d'assainissement :

Toute construction nouvelle, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire

4.3– Raccordement au réseau d'eaux pluviales :

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

4.4 – Branchement aux réseaux électricité et de gaz :

Toute construction existante ou nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

4.5 – Branchement au réseau téléphonique :

Toute construction doit être branchée au réseau public de téléphone, si celui-ci est proche de la construction ou de l'installation.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La superficie minimale des parcelles sera conforme aux normes édictées par la grille de programmation des équipements – Par contre le front minimal est de 10 mètres sur les axes structurants et de 20 mètres à l'intérieur des îlots.

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

Toute construction doit être édictée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ce retrait sera aménagé en parking.

**ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites
séparative des parcelles**

Toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait de la zone dans laquelle est situé l'édifice.

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

L'implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même parcelle, doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur la plus élevée, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

La construction peut occuper toute la superficie en dehors des zones de retrait (articles 6 et 7), ainsi que les aires de stationnement Le COS ne peut en tout état de cause dépasser 0,5.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions sera conforme à celle autorisée par la zone dans laquelle est édifié l'équipement socio collectif, avec R + 4 au maximum.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres sur rue et 2 mètres sur les limites séparatives.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Les parkings doivent être directement accessibles à partir de la voie publique et implantés dans l'emprise foncière qui occupe l'équipement.

Le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles doit respecter les ratios minima suivants :

- 1 place pour 30 m² de local administratif :
- 1 place pour salle de classe primaire
- 2 places pour salle de classe secondaire
- 10 places pour 100 places d'amphithéâtre d'enseignement supérieur
- 2 places pour 100 m² de local d'hôpitaux et cliniques
- 10 places pour 100 places assises de salles de sport, stades, et salles de spectacles
- 1 Place pour 15 m² de salle de prière.
- 4 places pour 100 m² couverts pour sièges de banque ou d'assurance.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres, lors des emprises de stationnement et des voies de circulations, doivent être plantés. Les allées seront dallées – Les voies, dont la largeur égale ou supérieure à 12 mètres seront obligatoirement bordées d'arbres.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le CUF maximum sera conforme à celui autorisé pour la zone dans laquelle est situé l'équipement socio collectif.

CHAPITRE XII

LA ZONE INDUSTRIELLE : UIb

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UIb est une zone industrielle existante qui se trouve au sud de la route régionale 33-E4. C'est une zone qui regroupe des unités industrielles manufacturières, de bâtiments et travaux publics. Elle est en partie incluse dans le périmètre de l'opération du Lac Sud.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdites :

- Les implantations d'entreprises dont les locaux sont à usage principal d'entrepôts.
- Les installations provisoires et à caractère précaire (baraques dépôts, etc...)
- L'exploitation de toutes carrières
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux agents dont la présence, permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements sous réserve qu'elles sont intégrées aux corps des établissements dont la surface maximale est fixée à 150 m².
- Les constructions à usage administratif nécessaires au fonctionnement des industries.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries

Toute construction doit être accessible d'une voie en bon état de viabilité, répondant aux caractéristiques suivantes :

- La largeur minimale de la voie véhiculaire est de 15 mètres. Elles doivent être revêtues par une couche enrobée.
- 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 : L'entrée sera en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de propriété sur voie et aura au moins 6 mètres de large ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants ;
- Dans l'emprise publique, seront aménagées des aires de stationnement conformément au schéma des espaces verts et leurs mobiliers urbains liés aux parkings publics.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Les installations industrielles 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.

- **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 ;
- ◀ Les systèmes de traitement des effluents devront, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS.

- **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 forme de pollution.

Tout diversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

- **Electricité et gaz :**

Toute construction ou installation doit être branchée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

- **Téléphone :**

Toute construction ou installation doit être branchée au réseau public de téléphone, si celui-ci est proche de la construction ou de l'installation.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles:

Les parcelles ne pourront avoir une superficie inférieure à 1500 m² et un front inférieur à 30 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées, des mesures particulières pourront être prévues pour les établissements dont les besoins propres sont inférieurs à 2000m².

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

Toute construction doit être implantée à 10 mètres, au moins, par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives des parcelles, égale à la demi hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5m.

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

Deux constructions non contiguës sur une même propriété doivent être distantes d'une largeur "L" au moins égale à la hauteur de la construction le plus élevée et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol sur la surface totale du lot. Le C.O.S. sera inférieur ou égal à 0,5 pour l'ensemble du terrain, sous réserve du respect des dispositions relatives aux marges de retrait.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions édifiées sur une propriété ne pourra excéder 10 mètres comptés du pied au point le plus haut de la toiture. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires est autorisée, dans le cas de constructions en étages. Des dérogations pourront être accordées sur demande justifiée dans le cas de contraintes techniques particulières à l'activité.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

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 bâtiments seront de couleur (s) compatible (s) avec celles des bâtiments voisins. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour l'autorisation de bâtir ;
- ↙ Les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal ;
- ↙ Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de 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. Cette aire de stockage, ainsi que son objet et son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Clôture

Les clôtures de façade, en bordure de la voirie principale, devront être conformes au plan type. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 m, leur plan de détail devra être joint au dossier soumis à l'autorisation de bâtir.

- **Publicité, sigles et raisons sociales**

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain ou sur les clôtures sont interdits.

Aucun titre ne pourra aussi être accrochées sur le bâtiment, soit sur le bandeau supérieur du bâtiment, soit à l'intérieur d'une bande de 1,20 mètres située à 3,50 mètres au dessus du sol. La dimension maximale en hauteur sera de 1,2 mètres.

ARTICLE 12 : Stationnement

- ◀ Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver, sur leur lot, les surfaces nécessaires aux stationnements (15% de la surface du lot), manœuvres et opérations de manutention ;
- ◀ Il sera aménagé des places de parkings, à raison d'une place pour cinq emplois au minimum :
 - Dans le cas de parkings souterrains, indépendants des constructions, ils pourront être pris en compte dans les 20% de la surface plantée à condition que la dalle supérieure reçoive effectivement un aménagement paysager ;
 - Pour les aires de stationnement au sol, elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux places de parkings ou par 50 m² de stationnement.
- ◀ 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 ;
- ◀ L'extension des parkings, fonction de l'accroissement de l'effectif du personnel et de l'extension des constructions devra être indiquée sur le dossier d'autorisation de bâtir. Cette extension ne pourra en aucun cas, se faire au détriment du minimum d'espace planté, soit 20% de la surface totale.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Les parties non construites, qui devront être égales au moins à 50% de la superficie de chaque lot, comprendront :

- ↳ les voies de circulation des véhicules intérieures à chaque lot ;
- ↳ les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules ;
- ↳ les espaces plantés et engazonnés.

- **Espaces plantés et engazonnés**

L'espace, effectivement planté et engazonné, devra être au moins égal à 20% de la superficie du sol :

- ↳ Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts. Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieure à celui existant initialement.
- ↳ Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone ;
- ↳ Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit. Elles devront être réalisées avant la demande du certificat de conformité ;
- ↳ Sur les marges de retrait, seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :
 - de 2 mètres de largeur minimum en bordures des voies ;
 - de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

Elles recevront une plantation d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige tous les 6 mètres et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF est fixé comme suit :

- CUF, minimum = 0,5.
- Ce CUF s'applique sur les constructions réalisées en première phase (extensions non comprises). Des dérogations exceptionnelles pourraient être accordées par la collectivité locale ;
- CUF, maximum = 1.
- Ce CUF maximum s'applique aussi bien aux programmes de réalisation en une seule tranche qu'aux programmes en plusieurs tranches (extensions comprises). Les extensions seront obligatoirement précisées sur le plan soumis à la procédure d'autorisation de bâtir, avec indication des tranches successives.

CHAPITRE XIII

ZONE INDUSTRIELLE PETROLIERE : UIc

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des zones réservées à l'implantation des installations et bâtiments liés à la production industrielle de quelque nature que ce soit au stockage et à la transformation ou préparation préalable de tous produits nécessaires à cette production, l'entretien et réparation de matériels de transport ou de fabrication, et les zones d'installations de productions et de distribution d'énergie sous toutes ses formes y compris les aires de stockage de produits hydrocarbures.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements classés ou non, impliquant de par la nature des procédés de production ou celle des matières produites des risques importants pour la santé et la sécurité de l'environnement et des habitants L'autorité compétente est habilitée à exiger le transfert dans un délais à fixer par elle, des établissements en question ou le cas échéant de procéder en leur fermeture.
- Les bâtiments à usage d'habitation
Les établissements commerciaux, non liés à ce secteur d'activité.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées aux conditions suivantes :

- La construction de logements à condition qu'ils soient destinés au personnel strictement nécessaire au fonctionnement et maintien des installations et dont la présence permanente sur place est indispensable.
- L'implantation de tout équipement public ou privé à condition qu'il soit directement lié aux activités de la zone.

- La construction de bureaux à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation de l'entreprise, et implantés en front de parcelle vers les voies de desserte, avec respect du recul minima réglementaire imposé.
- Les stations de service à condition de se conformer aux dispositions suivantes :
 - Les stations de service sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et aux carrefours.
 - Elles ne peuvent se situer à moins de 200 m les unes des autres sur une même voie dans les zones centrales et dans un rayon inférieur à 200 m les unes par rapport aux autres.
 - Elles ne pourront en aucun cas être édifiées sous les espaces immédiats d'immeubles.
 - Les surfaces minimales des terrains dans lesquelles, pourra être autorisé l'aménagement de ces installations, sont ainsi fixées :
 - 1000 m² s'il s'agit d'un kiosque dont l'activité se limite à la distribution du carburant,
 - 1500 m² s'il s'agit d'une station de distribution comportant une installation de lavage et graissage à un seul pont,
 - 2000 m² dans le cas d'une station à deux ponts.

Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de distribution et de 50 m pour les stations de services.

La profondeur ne sera pas inférieure à 25 mètres.

Dans le cas de parkings privés rattachés à ces installations les normes fixées par l'article n° XII est annexé (tableau des normes de stationnement) doivent être appliquées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries :

➤ **Accès**

Tout terrain à lôtir ou à bâtir doit être desservi par une voie reliée au domaine communal existant ou projeté.

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

La largeur des voies sera deux types : 16 et 20 mètres d'emprise totale y compris trottoirs.

Les impasses sont interdites.

➤ **Voiries**

Pour tout lotissement nouveau, l'administration compétente est habilitée à établir pour la voirie des conditions particulières de tracé de largeur d'emprise ou de chaussée, de détails de constructions de la chaussée ou des ouvrages annexes, ainsi que de frapper de servitudes non aedificandi des lots riverains ou simplement avoisinants ou de l'intégration du réseau de voirie du lotissement dans celui de la voirie publique.

Les chaussées doivent être aménagées pour le passage simultané des deux files de voitures, les voies artérielles des lotissements industrielles doivent avoir une emprise minimale de 16,00 mètres et de 20,00 mètres.

Les caractéristiques en profil en long et en travers, ainsi qu'en tracé doivent permettre un passage aisé des véhicules des différents services publics, ainsi que sur les voies artérielles des véhicules de transport public.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

• **Eau potable :**

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou point d'eau particulière est interdite, lorsque le réseau existe le cas d'impossibilité de raccordement au réseau public pourront être étudiés par les services compétents.

• **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public proche de la construction des dispositifs provisoires peuvent être autorisés à condition qu'ils aient l'agrément du service compétent et soient en conformité avec les spécifications techniques fournies par ce dernier.

• **Eaux pluviales :**

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

• **Electricité et gaz :**

Toute construction ou installation doit être branchée aux réseaux publics d'électricité et de gaz.

• **Téléphone :**

Toute construction ou installation doit être branchée au réseau public de téléphone, si celui-ci est proche de la construction ou de l'installation.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles:

Les parcelles destinées à recevoir des installations industrielles doivent présenter une surface minimale de 2000 m² et une largeur moyenne minimale de 30 mètres.

Dans le cas où les parcelles sont destinées aux activités artisanales, elles doivent présenter une surface minimale de 1000 m² et une largeur moyenne minimale de 20 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des rues.

L'implantation des bâtiments sur une parcelle doit être réalisée de sorte à permettre un accès direct à toutes les parties des bâtiments par les véhicules du service de la protection civile et de la sécurité.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatrices.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelles doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles avec un minimum de 5 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol

Quelle que soit la nature de l'activité exercée, la surface couverte par les bâtiments ne peut en aucun cas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres sauf normes particulières du cahier des charges et selon la catégorie d'industrie.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Toute parcelle doit être clôturée par une clôture d'une hauteur minimale de 1,90 m. Toute construction de clôtures en matériaux de récupération ou l'établissement de clôtures provisoires est rigoureusement interdite.

ARTICLE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré à raison d'une place de stationnement pour 100 m² de surface couverte.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts plantés sera égale à au moins 10% de la surface totale de la parcelle. La densité des arbres de haute tige ne pourra être inférieure à un arbre pour 100 m² de terrain.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Les bâtiments administratifs et de bureaux auront une largeur maximale H.O de 13 mètres et une hauteur n'excédant pas 10 mètres mesurés à l'acrotère. Ils s'inscriront obligatoirement dans le périmètre des masses constructibles soit un CUF maximum de 0,7.

Sont autorisés hors périmètre constructible les édicules de gardiennage, de pointage et de surveillance.

CHAPITRE XIV

LES ZONES DE STOCKAGE ET DEPOTS : UId

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones spécifiquement consacrées au stockage de produits et fournitures de toutes sortes y compris celles réservées au stockage des céréales et produits de gros (ameublement, machines, outils...). Ces zones peuvent accueillir des fonctions d'expositions liées au stockage (magasin cale).

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdits :

- Les établissements impliquant de part la nature des procédés de production ou celle des matières produites (solides, liquides ou gazeuses) des risques importants soit pour la santé, l'hygiène à la sécurité des habitants, soit pour l'équilibre de l'environnement et des composants du milieu ambiant, naturel ou humain.
- Les établissements de première et deuxième catégorie
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle visée à l'article 2 ci dessus

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées aux conditions suivantes :

- La construction de logements à condition qu'ils soient destinés au personnel strictement nécessaire au fonctionnement et à la maintenance des installations et dont la présence sur la place est permanente dont la surface maximale est fixée à 150m². L'implantation de tous équipements, public ou privé à condition qu'ils soient directement liés aux activités de la zone. La construction de bureaux à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation de l'entreprise.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée en bon état de viabilité.

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.

L'entrée sera en retrait de 5mètres par rapport à la limite de propriété et aura au moins 6mètres de large. Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Dans l'emprise publique seront aménagées des aires de stationnement conformément au schéma des espaces verts et leurs mobiliers urbains liés aux parkings publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures.

Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 15mètres.

Les voies sans issue doivent être munies d'un plateau de retournement à leur extrémité (16m x 16m).

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Tout terrain à bâtir doit être raccordé aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et gaz, d'assainissement, d'écoulement des eaux pluviales et de téléphone.

Toute alimentation en eau potable à partir de puits ou de points d'eau particuliers est interdite. Toute construction doit être branchée au réseau public d'eau potable.

Les aménagements et constructions ne doivent en aucun cas gêner l'écoulement normal des eaux pluviales.

Tout lotissement doit être muni de l'éclairage public.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles:

Les parcelles doivent présenter une surface minimale de 1000m² et un front minimal de 25mètres.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10mètres par rapport à l'alignement des voies publics, ce retrait sera aménagé en parking.

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

Toute construction doit être édifée contiguë sur les limites séparatives latérales et doit observer un retrait de H/2 minimal de 5m 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

Le retrait entre deux corps de bâtiments sur une même parcelle sera égal à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,6 pour la zone de stockage et dépôts.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10mètres soit R+1 à mesurer à partir de la côte zéro du trottoir.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Tout volume doit avoir un aspect fini et peint.

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

ARTICLE 12 : Stationnement

Tout stationnement pour déchargement ou chargement doit se faire sur des aires à l'intérieur de la parcelle.

Des places de parking à l'intérieur de la parcelle seront prévues pour les voitures administratives à raison d'une place pour 50m² de bureaux et 30 m² pour les équipements et services.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

La surface des espaces verts plantés sera égale à au moins 10% de la surface totale de la parcelle.

Il est obligatoire que la clôture en dur soit doublée de l'intérieur de la parcelle par une rangée d'arbres forestiers à croissance rapide et au développement important.
Toutes les surfaces libres à l'exception des parkings doivent être traitées en espace vert ou dallées.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Le CUF sera inférieur ou égal à 1,2 pour la zone de stockage et dépôts.

CHAPITRE XV

ZONE INDUSTRIELLE PORTUAIRE -UIP-

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone affectée à l'activité portuaire . Elle fera l'objet d'un plan de restructuration et de cohérence qui définira les voies structurantes, les types de constructions, les activités et les hauteurs autorisées. Ce plan sera élaboré par l'OMMP et approuvé par la Municipalité et de tous les services concernés.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

- Tous les établissements classés ou non, n'ayant pas de relation directe avec le trafic du port.
- Les constructions à usage d'habitation .
- Les constructions à usage de commerce de détail.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées aux conditions suivantes :

Les constructions d'habitation dont la surface maximale est fixée à 150m² si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et la bonne marche des établissements.

Les constructions des bureaux et des services nécessaires au fonctionnement des industries.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries :

Toute construction doit être accessible d'une voie en bon état de viabilité, répondant aux conditions suivantes :

- Avoir une chaussée permettant le croisement des camions et l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.
- Une emprise minimale de 15 mètres.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

- **Eau potable :**

Les établissements industriels devront obligatoirement se raccorder au réseau d'eau potable. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

- **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Les installations industrielles ne doivent rejeter que des effluents pré-épurés.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles:

A régler par le plan de cohérence et de restructuration de la zone sus-indiquée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée suivant les marges de reculement indiquées par le plan de cohérence. Toutefois, pourront être implantés jusqu'à 5m de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens, services sociaux, poste de transformation..., à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée du reculement.

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

Sauf indication contraire du plan de cohérence, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 10m.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieure à 6m , sauf indications contraires du plan de lotissement.

ARTICLES 9 – 10 et 11 :

A préciser par le plan de cohérence et de restructuration de la zone sus-indiquée.

ARTICLE 12 : Stationnement

Pour toutes constructions, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement des véhicules de livraison et de service en dehors des voies de circulation.

ARTICLES 13 et 14 :

A préciser par le plan de cohérence et de restructuration de la zone sus-indiquée.

CHAPITRE XVI

LA ZONE TOURISTIQUE HOTELIERE PROJETEE : UTh

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone située sur la Route Nationale N°1 entre le quartier de Chouchet Radès et le complexe sportif 7 Novembre 1987 de Radès. Cette zone est à vocation touristique et plus précisément hôtelière.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdites toutes les utilisations autres que celles énumérées à l'article 2, et notamment les utilisations suivantes :

- Les locaux à usage industriel ;
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de (bruit, odeur...);
- L'ouverture de carrières ;
- Le camping caravaning ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments destinés à recevoir les activités annexes aux activités hôtelières et aux locaux d'animation ainsi que les équipements annexes tel que : supérettes, agence de banques, agences de voyages, restaurants, cafés...
- L'hébergement hôtelier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction d'un hôtel ou autres activités touristiques doit être desservi par une voie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères, etc. ...

- Les voies véhiculaires doivent avoir une largeur minimale de 18m.
- Les voies véhiculaires doivent être revêtues par une couche enrobée.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Toute construction devra être obligatoirement être raccordée au :

- Réseau de distribution d'eau potable ;
- Collecteurs des eaux usées ;
- Collecteurs des eaux pluviales ;
- Réseau de distribution électrique ;
- Réseau de télécommunication ;
- Réseau de gaz.

Les installations à l'intérieur des lots sont à la charge du promoteur.

Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle, doivent être conformément à la réglementation en vigueur et après obtention de l'accord du service public concerné.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface minimale de la parcelle est fixée à cinq mille mètres carrés, et un front minimal de 40m.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Toute construction doit être implantée à au moins 10 m des limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle doit se faire de façon à maintenir un retrait minimum égal à la hauteur de la construction le plus élevée.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas excéder 30% de la superficie de l'îlot.

Les locaux techniques ne sont pas comptabilisés dans le COS dont le cas où ils ne sont pas incorporés dans la masse.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est limitée à un R+2, partiel soit 12m par rapport à la côté zéro de la route de desserte jusqu'à la cime de l'acrotère.

Les sous-sols sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 1,20m du niveau du terrain et ne seront pas comptabilisés dans le COS.

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

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

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

Cette recherche doit s'appliquer aux domaines suivants :

- Implantation des volumes et rapport entre eux
- Macro volumétrie, plan masse et silhouette
- Volumétrie et géométrie des éléments de la construction
- Texture des surfaces
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs.

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

- Les couleurs autorisées sont celles habituellement utilisées en Tunisie : murs blancs et menuiserie de couleur bleue, vert ou blanche.
- Toute construction secondaire doit être créée en harmonie avec le thème architectural.

Ces constructions secondaires concernant notamment :

- Les clôtures, éléments de séparation et bordures.
- Portails et abri poubelles
- Kiosques, pergolas
- Enseignes et signalisations
- Luminaires extérieurs
- Fontaines, piscines, bassins
- Mobilier extérieur
- Revêtement de sols extérieurs
- Cheminées, bouches de ventilation, etc...

ARTICLE 12 : Stationnement :

Aires de stationnement :

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

- Voitures : une place de parking pour 5 lits, sur la base de 25m² par véhicule.
- Il convient de séparer le parking clients de celui de service et de L'administration
- Bus : 2 places de bus

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

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

- Un minimum de 40% de la superficie de l'îlot doit être recouvert en espaces verts.
- La réalisation des espaces verts comprend :
- L'apport en terre végétale soigneusement étudiée en fonction du sol existant et des plantations à réaliser.
- Plantation d'un arbre pour chaque 100m² d'espace vert.
- Plantation de couvre sol ou gazon sur un minimum de 30% de la superficie des espaces verts.
- Création de chemins et placettes pour piétons.
- Plantation de plantes grimpantes sur la construction.
- Réalisation d'un système d'arrosage.
- Les aires de stationnement doivent comprendre un arbre avec un tronc d'un minimum de 2m de haut créant un maximum d'ombre, et ceci pour chaque 4 places de stationnement.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

La surface constructible autorisée est calculée par la multiplication de la superficie de l'îlot par le coefficient d'utilisation foncière défini par le présent règlement.

Le total des surfaces construites autorisées comprend toutes les surfaces couvertes réalisées, y compris les murs à l'exception des sous-sols des surfaces de balcons et terrasses non couvertes.

Le Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F) sera inférieur ou égal à 80% de la superficie de l'îlot.

CHAPITRE XVII

LA ZONE D'EQUIPEMENTS ET D'ANIMATIONS TOURISTIQUES : UTa

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UTa est une zone d'équipements et d'animation touristiques . Compte tenu du caractère très plat de cette zone, les aménagements à réaliser doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdites toutes les utilisations autres que celles énumérées à l'article 2, et notamment les utilisations suivantes :

- Les établissements de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- Les installations nuisantes, dangereuses, polluantes, celles non compatibles avec l'activité touristique ;
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les défrichements, coupes et abattages d'arbres à l'exception des arbres dangereux et des bois morts. Chaque arbre abattu devrait être remplacé.
- Les implantations d'entreprises dont les locaux sont à usage principal d'entrepôts.
- L'habitat de toute nature.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage de commerces et de services qui sont en relations directe avec l'animation touristique (commerce, artisanal, agence de voyage...)

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et Voiries :

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par une voie existante ou projetée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de répondre aux règles minimales de desserte relatives à la lutte contre les incendies, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères et les tâches d'approvisionnement ou de ravitaillement.

Les voies piétonnes doivent avoir une largeur minimale de 10m.

Les voies ouvertes à la circulation automobile et véhiculaire doivent avoir une largeur minimale de 15m.

Les voies sans issue doivent être munies d'une plate forme de retournement à leur extrémité (14m x 14m).

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux suivants :

- Réseau de distribution d'eau potable ;
- Collecteurs des eaux usées ;
- Collecteurs des eaux pluviales ;
- Réseau de distribution électrique ;
- Réseau de télécommunication ;
- Réseau de gaz.

Les installations à l'intérieur de l'îlot sont à la charge du promoteur.

Tout réseau et installation à l'intérieur de la parcelle, doivent être conformément à la réglementation en vigueur et après obtention de l'accord du service public concerné.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface minimale de la parcelle est fixée à 5 milles mètres carrés et un front de 50m.

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

Les constructions seront en retrait de 7m par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publiques, ce retrait sera aménagé en parkings et en espaces verts.

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

Toute construction doit être implantée au moins 8 mètres des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être à une distance l'une par rapport à l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

L'occupation ne peut en aucun cas excéder 15% de la superficie du lot.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions seront conçues à deux niveaux 10m soit (R+1). Un supplément pourra être autorisé pour les mezzanines et les demi niveaux, la hauteur maximale ne dépassera pas dans ce cas les 11 mètres.

Les niveaux en dessous seront comptabilisés comme sous-sol dans les calculs de coefficient d'utilisation foncière.

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

ARTICLE 11 : Aspect Extérieur :

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

Cette recherche doit s'appliquer aux domaines suivants :

- Implantation des volumes et rapports entre eux
- Macro volumétrie, plan masse et silhouette
- Volumétrie et géométrie des éléments de la construction
- Texture des surfaces
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs.

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

- Les couleurs autorisées sont celles habituellement utilisées en Tunisie : murs blancs et menuiserie de couleur bleue, verte ou blanche.
- Toute construction secondaire doit être créée en harmonie avec le thème Architectural

Ces constructions secondaires concernant notamment :

- les clôtures, éléments de séparation et bordures.
- portails et abri poubelles.
- kiosques, pergolas.
- enseignes et signalisations.
- luminaires extérieurs.
- fontaines, piscines, bassins.
- mobilier extérieur.
- revêtement de sols extérieurs.
- cheminées, bouches de ventilation, etc...

ARTICLE 12 : Stationnement :

Aires de stationnement :

Des parkings seront prévus à l'intérieur de l'îlot et ceci en fonction des aménagements projetés (type d'activités).

Pour les bureaux une place pour 50 m² couvert

Pour les commerces une place pour 30 m² couvert

Pour les restaurants et les cafés une place pour 15 m² couvert

Pour les aires de jeux et de loisirs une place pour 25 m² d'espace aménagé.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

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

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

Un écran de verdure devra être planté le long du parking.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le CUF ne doit pas dépasser :

- 0,30.

CHAPITRE XVIII

ZONE A REGLEMENTATION PARTICULIERE

PAR LE PAD DU LAC SUD : UP

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat à régler ultérieurement et faisant l'objet d'un périmètre d'intervention foncière et d'un plan d'aménagement de détail au profit de la société de promotion des berges du Lac Sud.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

DE L'ARTICLE 1 à L'ARTICLE 2 :

Se référer au plan d'aménagement de détail du Lac Sud qui sera approuvé ultérieurement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

DE L'ARTICLE 3 à 14 :

Se référer aussi au plan d'aménagement de détail du Lac Sud qui sera approuvé ultérieurement.

CHAPITRE XIX

ZONE A REGLEMENTATION PARTICULIERE

AU PROFIT DE L'APAL : UP1

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone située à l'embouchure de l'oued Méliane. C'est une zone inondable qu'il faudrait d'abord assainir pour qu'elle devienne propre à l'aménagement. Elle doit être réservée à une opération de loisirs et de tourisme dont le programme sera arrêté en commun accord avec l'Agence du Protection et de l'Aménagement du littoral et de l'office National d'Assainissement.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

DE L'ARTICLE 1 à L'ARTICLE 2 :

Se référer au plan d'aménagement de détail de la zone qui sera réalisé par l'APAL et réglementé ultérieurement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

DE L'ARTICLE 3 à 14 :

Se référer aussi au plan d'aménagement de détail de la zone qui sera réglementé ultérieurement.

CHAPITRE XX

ZONE DE CHEVAUCHEMENT ENTRE LE PAU DE RADES ET LE PIF DU LAC SUD : Ipa2

ARTICLE UNIQUE

Dans l'attente de l'approbation de plan d'aménagement de détail du lac de sud et pour l'octroi des autorisations des lotissements et des permis de construire seul les dispositions du plan d'aménagement du Radès approuvé par décret N°95-2395 du 30 Novembre 1995 seront appliqués

CHAPITRE XXI

ZONES VERTES AMENAGEES : UVa

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones UVa sont l'ensemble des zones vertes à planter et à aménager en parcs, jardins publics, squares, alignements d'arbres ou de bosquets, places, placettes et cours plantées...ouverts à la fréquentation du public et à la création et au divertissement de celui-ci.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdites :

- 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 :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

- Les pistes d'accès,
- Le mobilier urbain,
- Les clôtures en dur à une hauteur de 0,80m, le reste sera en fer forgé à une hauteur maximale de 2m.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 A 12 :

NEANT.

ARTICLES 13 : Espaces libres et plantations :

Les accès et les végétations existantes doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

NEANT.

CHAPITRE XXII

ZONE VERTE EQUIPEE : UVb

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'espaces libres urbains aménagés en verdure et susceptible de recevoir des activités sportives, des équipements de loisirs, des terrains de jeux et parcs d'attraction...

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Dans cette zone, sont interdites :

- 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 :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

Les terrains de sport et les constructions liées à l'activité sportive et aux loisirs, ou destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics (, pistes d'accès, bancs, aires de jeux, kiosques etc....).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 à 8 :

NEANT.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS ne peut pas dépasser 1/10 de la superficie totale.

ARTICLE 10: Hauteur maximale des constructions :

Les constructions seront conçues à un niveau RDC, soit 4 mètres de hauteur.

ARTICLE 11: Aspect Extérieur :

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

Cette recherche doit s'appliquer aux domaines suivants :

- Implantation des volumes et rapports entre eux
- Macro volumétrie, plan masse et silhouette
- Volumétrie et géométrie des éléments de la construction
- Texture des surfaces
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs.

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

- Les couleurs autorisées sont celles habituellement utilisées en Tunisie : murs blancs et menuiserie de couleur bleue, verte ou blanche.
- Toute construction secondaire doit être créée en harmonie avec le thème Architectural

ARTICLE12

Les parking seront prévus à l'intérieur du l'îlot à raison d'une place de parking pour 50 m² d'espace aménagé.

ARTICLE 13 :

Les accès et les végétations existantes doivent être conservés.

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

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Le CUF maximum est fixé à 0,10.

CHAPITRE XXIII

ZONE DU PARC URBAIN : (FORET DE RADES) PU

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de la forêt de Radès, située au Sud-Ouest de la commune du côté de la route régionale 33 et la route nationale 1. Cet espace vert grignoté de presque tous les côtés doit être rigoureusement protégé et préservé, pour assurer une meilleure qualité de la vie en milieu urbain d'autant plus que cet espace représente un élément fort nécessaire pour l'équilibre naturel.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie et de service.

Les défrichements et déboisement sont strictement interdits.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Dans cette zone, sont autorisés sous conditions :

Les terrains de sport et les constructions liées à l'activité sportive et aux loisirs, ou destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics (, pistes d'accès, bancs, aires de jeux, kiosques etc....).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

De l'article 3 à l'article 8 :

Néant.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS ne peut pas dépasser 1/10 de la superficie totale.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions sont conçues à un niveau RDC, soit 4m de hauteur.

De l'article 11 à l'article 13 :

Néant.

Article 14: Coefficient d'utilisation foncière :

Le CUF maximum est fixé à 0,10.

ANNEXES

1. Nomenclature des établissements classés
2. Nomenclature des routes classées
3. Liste des servitudes usuelles dans la commune de Radès
4. Les ZNA relatives aux zones de servitudes
5. Liste des textes juridiques spécifiques
6. Les plans des réseaux

A N N E X E 1

Nomenclature des établissements classés

NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES

BRANCHES D'ACTIVITES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS	CATEGORIES			
		1	2	3	
Industries métallurgiques mécaniques et électroniques I.M.M.E.	- Electricité	X	X	X	
	- Electromécanique		X	X	
	- Trans.métaux	X	X		
	- Garage			X	
	- Electronique			X	
	- Electroménager			X	
	- Construction navale			X	
	- Chaudronnerie			X	
	- Quincaillerie			X	
Industries Agricoles et Alimentaires I.A.A.	- Huileries		X		
	- Abbatoirs	X	X		
	- Tabacs		X		
	- Conserveries		X		
	- Laiteries				
	- Charcuterie Industrielle				
	- Brasseire				
	- Sucrierie		X	X	
Industries Agricoles et Alimentaires I.A.A.	- Torréfaction café		X		
	- Trans.alcools		X		
	- Corps gras		X		
	- Coton		X		
	- Minoterie			X	
	- Confiserie-Chocolaterie		X		
	- Séchage de piments		X		
Industries textiles	- Tissage		X	X	
	- Chiffons		X		
	- Confection-habillement		X	X	
	- Filature	X			
	- Bonneterie				
Industries Matériaux de construction céramique et verre I.C.M.C.C.V.	- Briqueterie			X	
	- Produits céramiques		X	X	
	- Matériaux de construction		X		
	- Cimenterie	X	X		
	- Chaux		X		
	- Produits réfractaires		X		
Engrais chimiques I.C.H.	- Engrais et pesticides	X	X		
	- Gaz industriels	X	X		
	- Colorants		X		
	- Encres d'imprimerie		X		
	- Caoutchouc		X		
	- Poudrerie	X	X		
	- Celluloïd	X	X		
	- Détergents		X		
	- Hydrocarbures	X	X		
	- Peintures et colles		X		
	- Nitrocellulose	X	X		
		- pharmacie		X	

BRANCHES D'ACTIVITES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS	CATEGORIES		
		1	2	3
Industries diverses I.D.	- Menuiserie – bois – métal		X	
	- Laverie			X
	- Teinturerie		X	X
	- Gravures imprimeries			X
	- Liège			X
	- Traitement ouate			X
	- Chaussures-cuir		X	X
	- Papiers-cartons		X	X
	- Emailage			X
	- plastique	X	X	X
	Dépôts	- Liquides inflammables	X	
- Matières inertes			X	X

A N N E X E 2

Nomenclature des routes classées

NOMENCLATURE DES ROUTES CLASSEES

La commune de Radès comprend :

1. La Route Nationale N° 1 (Tunis – Ras Jédir) – RN1 :

De la limite communale avec la commune de Mégrine (carrefour RN1 – RR33), jusqu'à la limite communale avec la commune d'Ez-zahra (cité Borj El Ouzir).

- Emprise de 30 mètres (soit 15 m de part et d'autre de l'axe de la route).
- Une ZNA de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la route).

2. La Route Régionale N° 33 (Ben Arous – La Marsa) :

De la route Nationale N°1 à Fondouk Chouchat passe par Radès jusqu'à la limite communale avec la commune de la Goulette.

- Emprise de 30 mètres (soit 15 m de part et d'autre de l'axe de la route).
- Une ZNA de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la route).

3. La Route Régionale N° 33 - E1 :

De l'embranchement avec la RR33 du côté Radès-Forêt jusqu'à la limite communale avec la commune d'Ez-zahra

- Emprise de 30 mètres (soit 15 m de part et d'autre de l'axe de la route).
- Une ZNA de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la route).

4. La X20 (rocade) :

De l'embranchement avec la RN1 entre Fondouk Chouchat et la Cité Sportive 7 Novembre passe par la forêt de Radès jusqu'à l'ouvrage du Goulet-Radès. Cette voie n'est pas encore réalisée son emprise est fixé à 40 mètres (soit 20 m de part et d'autre de l'axe de la route).

Une ZNA de 10 mètres soit 5 m de part et d'autre de la route.

5. La Route Locale 575 :

De l'embranchement avec la RR33 de cité Mohamed Ali jusqu'au carrefour de la RR33 à cité Mallaha.

- Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route).
- Une ZNA de 10 mètres (soit 5 m de part et d'autre de la route).

6. La Route Locale 562:

De l'embranchement avec la RR33- E1 à côté de cité El oulija- de Radès jusqu'à la ligne de chemin de fer de la SNCFT.

- Emprise de 20 mètres (soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route)
- Une ZNA de 10 mètres soit 5 m de part et d'autre de la route.

A N N E X E 3

Liste des servitudes usuelles dans le Commune de Radès

LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE RADÈS

- Au domaine public maritime (DPM),
- Au domaine public hydraulique (DPH),
- Aux conduites d'adduction d'eau potable,
- Aux réseaux d'assainissement,
- Au domaine public ferroviaire,
- Au Domaine Public routier,
- Aux lignes électriques de haute et de moyenne tension,
- Aux conduites de gaz

A N N E X E 4

Les ZNA relatives aux zones de servitudes

LES ZONES NON AEDIFICANDI (ZNA)RELATIVES AUX ZONES DE SERVITUDES

- La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public maritime est en général de 25 mètres à partir de la limite de celui-ci.
- La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public hydraulique est fixée à 25 mètres de part et d'autre des rives du lit majeur des oueds, principalement l'Oued Miliane
- La zone de servitude non aédificandi des lignes de haute et moyenne tension pour le transport de l'énergie électrique est fixée comme suit :
 - pour les lignes de moyenne tension, de puissance 10, 15 et 30 Kv la zone de servitude est fixée à 8 mètres (4 mètres de chaque côté par rapport à la ligne)
 - pour les lignes de haute tension, de puissance 90 et 150 kv la zone de servitude est fixée à 16 mètres (8 mètres de chaque côté par rapport à la ligne).
 - Pour les lignes de haute tension, de puissance 225 kv la zone de servitude est fixée à 20 mètres (10 mètres de chaque côté par rapport à la ligne).
- La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public ferroviaire est fixée selon le plan parcellaire de la SNCFT.
- La zone de servitude non aedificandi du domaine public routier est fixée d'après le décret N°98-1890 du 28 Septembre 1998 relatif à la classification des routes nationales et régionales (voir annexe 2).

A N N E X E 5

Liste des textes juridiques spécifiques

LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES

- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 Décembre 2003 et la loi N°2005-71 du 4 Août 2005.
- Le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n° 94-35 du 24 Février 1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2001-118 du 6 Décembre 2001.
- La loi n° 83-87 du 11 Novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents, notamment la loi n° 96-104 du 25 Novembre 1996.
- Le code des forêts promulgué par la loi n° 88-20 du 13 Avril 1988, elle qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n° 2005-13 du 26 Janvier 2005.
- Le code des eaux promulgué par la loi n° 75-16 du 31 Mars 1975, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n° 2001-2606 du 9 Novembre 2001 .
- Le code du patrimoine archéologique historique et des arts traditionnel promulgué par la loi n°94-35 du 24 Février 1994 tel que complété et modifié par la loi N° 2001-118 du 16 Décembre 2001.
- La loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral.
- La loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime.
- La loi n° 86-17 du 07 Mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat.
- Le décret N° 2005-2765 du 11 Octobre 2005 fixant les zones des sauvegardes des terres agricoles du gouvernorat de Ben Arous.

A N N E X E 6

LES PLANS DES RESEAUX

**Ce rapport a été élaboré
par une équipe pluridisciplinaire de l'AUGT
sous la direction de Monsieur Mohamed MARZOUKI
Directeur Général de l'AUGT, composé de :**

- Mr. Hassen **NACCACHE** : Urbaniste, Chef de Projet
- Mr. Abdellaziz **HADJ AHMED** : Urbaniste Général, Directeur de la DACL
- Mr. Khemaies **BEN ABDALLAH** : Ingénieur Principal, Collaborateur
- Mr. Fethi **MAALAOUI** : Technicien Supérieur Collaborateur
- Mme Aïcha **CHEOUR** : Traitement de texte et mise en page
- Mme Zoubeida **TROUDI**
- Mr Sassi **GRAMI**
- Mr. Mohamed **BALBOULI** : Photocopie et reliure
- Mr. Mohamed **SASSI**

REPUBLIQUE TUNISIENNE

**Ministère de l'Équipement, de l'Habitat
et de l'Aménagement du Territoire**

DIRECTION DE L'URBANISME

DREHAT DE BEN AROUS

**Ministère de l'Intérieur
et du Développement Local**

GOUVERNORAT DE BEN AROUS

COMMUNE DE RADES

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN
DE LA COMMUNE DE RADES
REGLEMENT D'URBANISME**

OCTOBRE 2006



AUGT

**18-19 Av Med Ali Akid - Cité Olympique – Bp 44 Cité El Khadra 1003
Tél. 71 287 006 / Fax. 71 785 605**