

COMMUNE DE SFAX

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'URBANISME

DIRECTION REGIONALE DE SFAX

SOCIETE D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT
DES COTES NORD DE LA VILLE DE SFAX

REVISION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE SFAX ZONE TAPARURA

REGLEMENT D'URBANISME

APPROBATION	1 ^{ère} REVISION	2 ^{ème} REVISION
Décret n.....	Arrêté de Monsieur le gouverneur de Sfax Dun° Du

PROPOSE PAR	VERIFIE PAR
<i>SOCIETE D'ETUDES ET D'AMENAGEMENT DES COTES NORD DE LA VILLE DE SFAX</i>	<i>LE DIRECTEUR DE L'URBANISME</i>

VU ET PROPOSE PAR
<i>MR LE MAIRE DE LA VILLE DE SFAX</i>

<p>GROUPEMENT MESLAMENI</p> <ul style="list-style-type: none">- Abdelkader Meslameni ARCHITECTE URBANISTE I.T.A.A.U.T- Farhat Makni ARCHITECTE URBANISTE I.T.A.A.U.T- Taoufik Megdiche URBANISTE – GEOGRAPHE- Abdelaziz Blaiech PAYSAGISTE <p>Route de Tunis km 1 ImmEllouze 3002 Sfax Tél : 74 298 402 – 74 211 027 – Fax : 74 211 028 GSM 98 413 382 E-mail:architecte@farhatmakni.tn Site web :www.farhatmakni.tn</p>
--

DECEMBRE 2020

**REVISION PARTIELLE DU PLAN
D'AMENAGEMENT
URBAIN DE LA COMMUNE DE SFAX**

REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE TAPARURA

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	: Champ d'application du règlement d'urbanisme.....	9
Article 2	: Division du territoire en zones :.....	9
Article 3	: Orientation de l'aménagement de la zone Taparura	11

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES: 12

SECTEUR 1 -UTILISATION DU SOL

Article 1	: Champ d'application du règlement d'urbanisme.....	12
Article 2	: Division du territoire en zones :	13

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3	: Accès voirie.....	16
Article 4	: Desserte par les réseaux.....	17
Article 5	: Surface et fronts des parcelles.....	19
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics	20
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :	20
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	20
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol (COS)	20
Article 10	: Hauteur maximale des constructions	20
Article 11	: Aspect extérieur..	20
Article 12	: Stationnement	21
Article 13	: Espaces libres et plantations	21
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière (CUF)	21

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE 22

Chapitre I	: Zones Parc Urbain (UPu).....	22
	De l'article 1 à l'article 14 : Néant.....	22

Chapitre II	: Zone Polyfonctionnelle à Prédominance D'affaires Et De Services (UBa1)	23
-------------	--	----

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1	: Activités interdites :	23
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	23

	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie	23
Article 4	: Desserte par les réseaux	23
Article 5	: Surface et forme des parcelles	23
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	24
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	24
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.....	24
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	24
Article 10	: Hauteur maximale de constructions.....	24
Article 11	: Aspect extérieur	24
Article 12	: Stationnement	24
Article 13	: Espaces libres et plantations	25
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière.....	25
Chapitre III	: Zone Polyfonctionnelle à Prédominance de Tourisme et de santé (UBa2)	26
	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	26
Article 1	: Activités interdites	
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	26
	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie.....	26
Article 4	: Desserte par les réseaux	26
Article 5	: Surface et forme des parcelles	27
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	27
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	27
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	27
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	27
Article 10	: Hauteur maximale de constructions.....	27
Article 11	: Aspect extérieur	27
Article 12	: Stationnement	28
Article 13	: Espaces libres et plantations	28
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	28

CHAPITRE IV	: ZONE POLYFUNCTIONNELLE A PREDOMINANCE D’AFFAIRES DE TOURISME ET DE SANTE(UBa3)	29
	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	
Article 1	: Activités interdites :	29
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	29
	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie	29
Article 4	: Desserte par les réseaux	29
Article 5	: Surface et forme des parcelles	29
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	30
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	30
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.....	30
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	30
Article 10	: Hauteur maximale de constructions.....	30
Article 11	: Aspect extérieur	30
Article 12	: Stationnement	31
Article 13	: Espaces libres et plantations	31
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	31
Chapitre V	: Zones A Prédominance D’Habitat (UBa4)	32
	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	
Article 1	: Activités interdites :	32
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	32
	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie	32
Article 4	: Desserte par les réseaux	32
Article 5	: Surface et forme des parcelles	32
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	33
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	33
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	33
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	33
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	33
Article 10	: Hauteur maximale de constructions.....	33
Article 11	: Aspect extérieur	33
Article 12	: Stationnement	33
Article 13	: Espaces libres et plantations	34
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	34

Chapitre VI	: Zones A Prédominance de Tourisme et de Loisirs (UBa5)	35
	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	
Article 1	: Activités interdites	35
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	35
	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie	35
Article 4	: Desserte par les réseaux.	35
Article 5	: Surface et forme des parcelles	35
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	36
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	36
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.....	36
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	36
Article 10	: Hauteur maximale	36
Article 11	: Aspect extérieur	36
Article 12	: Stationnement	36
Article 13	: Espaces libres et plantations.....	37
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	37
Chapitre VII	: Zones d'Animations et de loisirs (UBb)	38
	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	
Article 1	: Activités interdites	38
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	38
	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie	38
Article 4	: Desserte par les réseaux	38
Article 5	: Surface et forme des parcelles	38
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	38
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	39
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	39
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	39
Article 10	: Hauteur maximale de constructions.....	39
Article 11	: Aspect extérieur	39
Article 12	: Stationnement.....	39
Article 13	: Espaces libres et plantations	40
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	40

Chapitre VIII	: Zones civique d'équipement (UCE).....	41
	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	
Article 1	: Activités interdites :	41
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	41
	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie	41
Article 4	: Desserte par les réseaux	41
Article 5	: Surface et forme des parcelles	41
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	41
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	42
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	42
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	42
Article 10	: La hauteur maximale de constructions.....	42
Article 11	: Aspect extérieur	42
Article 12	: Stationnement	42
Article 13	: Espaces libres et plantations	43
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	43
Chapitre IX	: Zones de Parking (UBp)	44
	SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	
Article 1	: Activités interdites	44
Article 2	: Activités autorisées sous conditions	44
	SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 3	: Accès et voirie	44
Article 4	: Desserte par les réseaux.....	44
Article 5	: Surface et forme des parcelles	44
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques	44
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	45
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	45
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	45
Article 10	: Hauteur maximale de constructions.....	45
Article 11	: Aspect extérieur	45
Article 12	: Stationnement	45
Article 13	: Espaces libres et plantations	45
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	46

Chapitre X	: Zone Verte Aménagé (Uva).....	47
	SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :	
Article 1	: Types d'activités interdites	47
Article 2	: Types d'activités autorisées sous conditions :.....	47
	SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL : NEANT	
Chapitre Zones XI	: Zone Verte Equipée (Uvb)	49
	SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :	
Article 1	: Types d'activités interdites	49
Article 2	: Types d'activités autorisées sous conditions	49
	SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
Article 3	: Accès et Voirie :	49
Article 4	: Desserte par les réseaux	49
Article 5	: Surfaces et fronts des parcelles	49
Article 6	: Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics	49
Article 7	: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle	50
Article 8	: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet	50
Article 9	: Coefficient d'occupation du sol	50
Article 10	: Hauteur maximale des constructions :	50
Article 11	: Aspect extérieur.....	50
Article 12	: Stationnement	51
Article 13	: Espaces libres et plantations	51
Article 14	: Coefficient d'utilisation foncière	51
Chapitre Zones XII	: Zone de servitude (NAs) : NEANT.....	52
ANNEXES		
	-Liste des Textes Juridiques Spécifiques.....	53
	-Emprise des routes classées Situées dans Le Périmètre d'étude du PAU De La Commune de Sfax (Zone De Taparura).....	53
	-Liste des Servitudes Usuelles Dans La Commune De Sfax (Zone De Taparura)	53
	-Liste des Monuments A Intérêt Architectural.....	53
	-Plans des Réseaux Publics dans Le PAU De La Commune De Sfax (Zone De Taparura)	53
	-Liste des textes juridiques spécifiques.....	53
	-Emprise des routes classées situées dans le périmètre d'étude du PAU de la commune de sfax (zone de Taparura).....	53
	-Liste des servitudes usuelles dans la commune de sfax (zone de Taparura)	53
	-Liste des monuments à intérêt architectural	53
	-Plans des réseaux publics dans le PAU de la commune de sfax (zone de taparura)	53

REGLEMENT D'URBANISME

En conformité avec les dispositions du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'urbanisme, promulgué par la loi 94-122 du 28/11/1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi N° 2003-78 du 29 Décembre 2003 modifié par la loi n° 2005 – 71 du 04 août 2005, la loi n°2009-9 du 16 février 2009 et la loi n°2009-29 du 09 juin 2009, et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 3/10/1995, portant définition des pièces constitutives du **Plan d'Aménagement Urbain**. Le Plan d'Aménagement urbain de la commune de Sfax (zone de Taparura) est constitué des pièces suivantes :

- Un document graphique établi à l'échelle 1/5000 ;
- Un règlement d'urbanisme y compris annexes ;
- Un rapport de présentation ;

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

- **Titre Premier: Dispositions générales ;**
- **Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones ;**
- **Titre III : Dispositions particulières à chaque zone ;**

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

Article premier : Champ d'application du règlement d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Sfax (zone Taparura), tel que délimité dans les documents graphiques joints au présent règlement et conformément au décret n° 3290 du 2 Aout 2013 concernant le déclassement de ce territoire du domaine privé maritime (DPM) à un Domaine Public de l'Etat (DPE), et à l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire du 11 Mai 2018 portant délimitation des zones requérant la révision partielle du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Sfax.

Les cahiers des charges des nouveaux lotissements dans la zone Taparura devront se conformer en tous points aux dispositions du présent règlement.

La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer les autorisations préalables pour toute nouvelle construction ou pour le réaménagement, l'extension, la reconstruction ou la transformation d'usage des constructions existantes conformément aux dispositions du présent règlement d'urbanisme.

Article 2 : Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement Urbain de la zone de Taparura est divisé en zones, se présentant comme suit :

- Zone Parc Urbain (UPu).
- Zone Polyfonctionnelle à Prédominance D'affaires Et De Services (UBa1)
- Zone Polyfonctionnelle à Prédominance de Tourisme et de santé (UBa2)
- Zone Polyfonctionnelle à Prédominance de Tourisme et de santé(UBa3)
- Zone A Prédominance D'Habitat (UBa4)
- Zone A Prédominance de Tourisme et de Loisirs (UBa5)
- Zone d'Animations et de loisirs (UBb)
- Zone civique d'équipement (UCE) qui comporte UCE1, UCE2 , UCE3 et UCE4.
- Zone de Parking (UBp) qui comporte UBp1, UBp2 et UBp3.
- Zone Verte Aménagé (Uvc)
- Zone Verte Aménagé (Uva)
- Zone Verte Equipée (Uvb)
- Zone de servitude (Nas)

Le territoire de la zone de TAPARURA est divisé en 7 Secteurs qui sont :

Secteur 1 : LE PARC Urbain qui est le cœur du projet. Il couvre une superficie de 58 ha. Il concerne la zone (UPu).

Secteur 2 : c'est un secteur mixte à prédominance d'affaires et de services, il couvre une superficie de 81 Ha, il est l'extension immédiate du centre-ville de SFAX et il est limité par :

- Le parc urbain et le secteur 3 : côté Nord
- Les anciennes plages, le port et Graniphos : côté SUD.
- La plage : côté EST.
- La pénétrante Nord SUD et Le terrain SNCFT : côté OUEST

Il comporte les zones UBa1, UCE1, UBb, UVa et UBp1.

Secteur 3 :c'est un secteur mixte à prédominance de santé, d'affaires et de services, il couvre une superficie de 81Ha et il est limité par :

- Le secteur n°4 du côté Nord,
- Le parc Urbain et le secteur n°2, côté SUD
- La plage cotée EST.
- La pénétrante Nord -Sud, la future gare multimodale, la poudrière côté NORD SUD.

Il comporte les zones UBa1, UBa2, UCE1, UBb, UVa et UBp1.

Secteur 4 :c'est un secteur mixte à prédominance d'affaires et de services, il couvre une superficie de 70 Ha et il est limité par :

- La rue piétonne du centre-ville TAPARURA du côté NORD
- Le secteur 3 côté SUD
- La plage cotée EST.
- La pénétrante et la zone Poudrière côté OUEST

Il comporte les zones UBa2,UCE2, UBb, UVa et UBp2.

Secteur 5 :c'est un secteurmixte à prédominance d'Habitat, il couvre une superficie de 57Ha et il est limité par :

- Le secteur 6 côté nord Est
- La rue piétonne du centre-ville TAPARURA du côté SUD OUEST
- La pénétrante et le quartier populaire « Hay Bourguiba » côté Nord-Ouest
- La plage côté SUD EST.

Il comporte les zones UBa4, UCE3, UBb, UVa et UBp3.

Secteur 6 :c'est un secteur mixte à prédominance d'Habitat, il couvre une superficie de 56Ha et il est limité par :

- Le secteur 7 côté Nord-Est
- Le secteur 5 côte Sud-Ouest
- La pénétrante, la caserne et le quartier populaire coté Nord-Ouest
- La plage côté Sud -Est.

Il comporte les zones UBa4, UCE3, UBb, UVa et UBp3.

Secteur 7: c'est un secteur mixte à prédominance de tourisme culturel et de loisirs, il couvre une superficie de 45 Ha, il est limité par :

- Le quartier populaire cité Hamza Côté Nord Est
- Le secteur 6 côtésud-ouest
- Le théâtre de plein air et la pénétrante côté Nord-Ouest
- La plage côté Sud Est

Il comporte les zones UBa5, UBb et UVa

Article 3 : Orientation de l'aménagement de la zone Taparura

L'orientation de l'aménagement de la zone Taparura est de favoriser la réalisation des grands équipements et des grands projets urbains telle que : Cité Médicale, cité culturelle, cité sportive ; un centre de Technologie de l'information et de la Communication en rapport avec les besoins de la ville.

Les grands équipements dédiés à la zone Taparura se présentent comme suit :

Secteur 2:

- Mosquée
- Un centre culturel et sportif
- Une université
- Un centre pour la technologie de l'informatique et la communication (TIC).

Secteur 3:

- Un centre Socio-culturel et sportif
- Médiathèque

Secteur 4:

- Un centre de services touristique et finances.
- Une station de service propre (air, électricité)

Secteur 5:

- Un Palais de finances
- Un Palais de congrès
- Un centre muséologique
- Une Station de service

Secteur 6:

- Un centre muséologique
- Un Centre culturel et sportif
- Une Station-service propre (Air, électricité).

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones de Taparura prévues par le Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Sfax.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article Premier - Types d'activités interdites :

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

Sont également interdits notamment :

- Les établissements de 1^{ère} catégorie et leurs extensions notamment les établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- Les établissements de 2^{ème} catégorie et leurs extensions notamment les établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- Les établissements de 3^{ème} catégorie et leurs extensions.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les ateliers de réparation de véhicules et leurs extensions
- Les petits métiers urbains.
- Les constructions ou les ouvrages abritant des activités polluantes à l'environnement ou entraînant des nuisances ou pollutions sonores et ce conformément aux dispositions de l'article 26 du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.
- Les surfaces habitables en sous-sol.
- Le lotissement ou la construction dans les zones des servitudes conformément à la législation en vigueur.

Article 2 -Types d'activités autorisées sous conditions :

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

Les servitudes usuelles dans la zone de Taparura sont celles relatives :

- Au domaine public hydraulique....
- Au domaine public maritime
- Au domaine public routier (.....) ;
- Aux lignes électriques de moyenne tension ;
- Aux conduites de gaz ;
- Aux adductions d'eau potable ;
- Au réseau ferroviaire;
- Au réseau d'assainissement ;
- Au réseau de métro ;
- Au réseau de télécommunication ;
- Aux conduites de pétrole.

Toute opération de lotissement ou de construction située aux abords immédiats de la zone de servitude de domaine public maritime doit être soumise à une étude hydraulique approuvée par les services concernés.

Toute intervention (extension, travaux de routes...etc.) doit être soumise à l'avis préalable de la commune de Sfax et tous les services et les concessionnaires concernés.

Peut-être édiflée dans les zones soumises aux servitudes, toute construction nécessaire au fonctionnement des équipements publics relatives notamment aux réseaux de transport, de télécommunication, d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, d'hydrocarbure, et ce après un avis favorable des services concernés et l'accord des services municipaux concernés.

Ces constructions doivent être soumises aux règles relatives à la sécurité, à l'isolation et la protection de l'environnement ainsi que à l'aspect esthétique et au cachet architectural de la zone de Taparura.

2.1-Les opérations de lotissement :

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

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

Les voies doivent être disposées de façon à faciliter l'écoulement des eaux pluviales et d'éviter l'inondation et la submersion des propriétés riveraines.
Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones.

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

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

2.2 Opérations d'ensemble

On entend par « opération d'ensemble » un ensemble de constructions à caractère mixte pouvant intégrer les services, les commerces et les équipements socio collectifs.

Une opération d'ensemble peut être constituée d'une même typologie ou de typologies différentes à condition d'assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet.

Le terrain support d'une opération d'ensemble est considéré vis à vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique, entouré des 4 côtés par des voies véhiculaires d'emprise minimale de 20 mètres existantes ou projetées.

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

- L'ilot support de l'opération d'ensemble doit avoir une superficie minimale de 1Ha et un front minimal de 40 mètres, et qu'elle doit donner sur une voie existante ou projetée dont l'emprise est supérieure ou égale à 28mètres ;
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé. Pour les promoteurs immobiliers agréés, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilité et ce, conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
- La conception de ces opérations doit tenir compte de leur environnement urbain, et répartir les surfaces autorisées en masses de différentes hauteurs tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, retraits etc....) ;
- Les opérations d'ensemble sont autorisées dans les zones (UBa2), (UBa3), (UBa4) et (UBa5) avec un Coefficient d'Occupation du Sol maximal de 0.3 et un Coefficient d'Utilisation Foncière maximal de 5.
- Le changement de hauteur dans ces opérations doit être effectué graduellement de façon à ce que la différence d'hauteur entre deux bâtiments voisins ne dépasse en aucun cas deux niveaux ;
- Toute opération d'ensemble doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio collectifs correspondant aux besoins de la population qu'elle engendrera.
- Les opérations d'ensemble doivent généralement respecter les dispositions applicables respectivement aux zones dans lesquelles elles sont autorisées.
- Peuvent être autorisés sous forme d'une opération d'ensemble dans les secteurs 2, 3, 4,5, 6 et 7 des grands équipements telle que cité médicale, cité culturelle et sportive ; pôle universitaire ; pôle TIC (pour la technologie de l'information de la communication ...etc.

La conception de l'opération d'ensemble doit tenir compte de:

- Emprises de domaines publics et ses servitudes telles que Le DPM et le DPH
- La zone réservée au parc urbain
- La connexion avec les quartiers environnants
- La corniche piétonne
- L'éco- boulevard
- L'emprise et l'alignement à la pénétrante NORD/SUD
- La priorité aux transports collectifs et aux modes de déplacements doux.

2.3 Les stations de services :

Les stations de services d'hydrocarbure sont interdites dans tout le territoire de la zone de Taparura, Sont autorisées seulement les stations de services propres et ce pour l'alimentation des moyens de transport doux.

2.4 L'Ilot

L'ilot est un rassemblement de bâtiments autonomes et non identiques, entouré par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer. Les hauteurs des bâtiments sont limitées par le CUF, mais non généralisés. Il en est de même pour les façades alignées, mais sans continuité d'une construction à une autre. La mitoyenneté est à éviter afin de créer des bâtiments aux expositions multiples et de privilégier la création d'échappées visuelles. Cette forme urbaine exige une mixité des hauteurs et des affectations.

La diversité sera également concrétisée par la mixité de programmes et plusieurs typologies seront permises et basées sur les potentialités de l'ilot.

L'ilot permet :

- Une traversée des vues et de la lumière.
- Une lisibilité et une luminosité.
- La mixité et l'harmonie volumétrique.

Le principe de l'ilot est régi par :

- Un alignement des façades.
- Des hauteurs de bâti aléatoires définies par le règlement de la zone.
- Des cours intérieures ouvertes même si elles sont closes par un grillage ou un portail.

Les retraits entre ilots doivent être aménagés en végétal et en parking.

2.5. Parking

- **Les parkings à étages :** Les constructions à usage de parkings à étages sont autorisées dans les zones dans lesquelles elles sont implantées.

Les parkings à étage devront respecter les règles de gabarit (COS et hauteur) de la zone dans laquelle ils sont implantés. Dans tous les cas, la hauteur sous plafond des parkings ne doit pas dépasser 2.50 mètres.

- **Les aires de stationnement :** Les aires de stationnement peuvent être autorisées dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement de la zone de Taparura.

Dans tous les cas, le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 50m² de plancher.

La totalité de place de parking devra être réservée dans la parcelle.

2.6. Préservation des espaces verts

Tous les espaces boisés et toutes les plantations existantes, ayant un caractère paysager (arbre et arbrisseaux isolés ou en groupe, haies et taillis), devront être préservés et protégés.

L'affouillement et l'exhaussement sont interdits au pied des arbres, ainsi que le compactage dans un rayon de 3 mètres autour des arbres. Les arbres, accidentellement détériorés au cours d'un chantier, devront être remplacés.

2.7. Confort, santé, qualité et sécurité des ambiances

L'Aménagement de la zone de TAPARURA doit doter la cité d'une qualité de vie en tenant compte des mesures qui renforcent l'hygiène et la santé et qui sont notamment :

- La maîtrise des effets de risques et de nuisances.
- La conception des projets et le choix des matériaux.
- L'exigence en matière de confort thermique, acoustique et visuel.
- L'exigence en matière de qualité de l'air.
- Le choix de la morphologie urbaine et de traitement des espaces publics.
- L'ensoleillement des espaces extérieurs/intérieurs.

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Accès et Voirie.

3.1. Desserte des immeubles :

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

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

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine public existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible.

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

Les voies véhiculaires à créer auront une emprise minimale de 20 mètres répartis entre une chaussée de 8 mètres et deux trottoirs de 6 mètres chacun.

Les constructions ne doivent en aucun cas gêner l'écoulement des eaux pluviales. Les voies projetées pour les nouveaux lotissements doivent suivre les axes hydrauliques.

Toutes les voies sont dotées d'arbres, d'aménagement en minéral, Végétal, d'un trottoir piéton et peuvent être dotés d'une piste cyclable.

3.2. Routes classées :

Les routes classées desservant le territoire de la zone de Taparura sont la pénétrante, Avenue Ali Belhouane et Avenue Habib Bourguiba.

Tout aménagement d'accès sur cette route est soumis à l'accord préalable des services concernés. Les accès directs sur les routes à grand débit de circulation sont spécialement interdits.

Un arrêté d'alignement délivré par les services compétents est obligatoire pour chaque opération de lotissement, construction ou aménagement d'un bâtiment existant situé aux abords de ces routes classées.

3.3. Voies privées :

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

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

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 mètres au-dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 mètres au-dessus des voies piétonnes.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

4.1. **ENERGIE**

Toute nouvelle construction dans la zone de TAPARURA ne doit plus consommer de l'énergie fossile excepté gaz de ville pour son chauffage ni pour son rafraîchissement mais elle doit produire de l'électricité à travers son architecture bioclimatique, son isolation externe et son triple vitrage et à travers aussi le respect des prescriptions indiqués ci-dessous :

- Le traitement des toits de constructions en panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- Le passage à des modes de consommation d'énergie plus sobres.
- Le recours plus souvent à des sources d'énergie décentralisées ainsi que des modes de production.
- L'installation de chauffage selon le système de cogénération qui produit à la fois de l'électricité et de la chaleur.
- L'encouragement de déplacement par vélo ou par transports publics et minimiser l'usage de véhicules privés.
- L'accessibilité aux arrêts de bus ou de tram ou d'autres moyens de transport doit être possible à pied ou en vélo.
- Le traitement des voies piétonnes.
- La réservation d'un espace pour le stationnement des vélos.

4.1.2. Branchement au réseau d'électricité et de gaz :

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

4.1.3. Branchement au réseau téléphonique :

Tout nouveau lotissement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau téléphonique.

4.2. **L'EAU**

Toute nouvelle construction dans la zone de TAPARURA doit réduire les consommations d'eau potable et de maîtriser les rejets d'eaux pluviales et usées, par des solutions techniques adaptées à la zone.

4.2.1. Branchement au réseau d'eau potable :

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

4.2.2. Raccordement au réseau d'assainissement :

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

4.2.3. Branchement au réseau d'eaux pluviales :

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

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

Tout nouveau lotissement doit contenir :

- Une analyse des besoins en eau potable et des rejets (pluviales et usées).
- Une analyse de la qualité des rejets d'eaux pluviales provenant des ruissellements (toitures, parkings, voiries.).
- Une étude pour les futures constructions concernant :
 - Le niveau de qualité environnementale souhaité.
 - Les objectifs quantifiés en matière de perméabilisations des sols, d'infiltration, de tamponnage à la parcelle et de débit de fuite vers les réseaux collectifs.
 - Les objectifs quantifiés en matière de consommation d'eau potable.
 - Les objectifs quantifiés par usages en matière de récupération d'eau pluviale.
- La qualité de traitement de lotissement selon :
 - Le choix de revêtements de sols, perméables ou non, selon les zones d'usage, de végétalisation des espaces extérieurs et des toitures.
 - Le choix de traitement préalable des eaux de parkings et voiries.
 - Le choix de gestion des eaux pluviales : infiltration et/ou tamponnage,
 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à ces choix : stockage en terrasse, noues, fossés, bassins, puits ...

4.3.LES DECHETS

Tout aménagement dans la zone de Taparura doit suivre les prescriptions nécessaires et cela pour réduire la production des déchets à tous les niveaux afin d'améliorer la qualité environnementale. Ces prescriptions sont :

- La bonne gestion des déchets au niveau des chantiers.
- La bonne gestion des déchets dans les lotissements et dans les constructions.
- Le choix de l'emplacement de la taille et de la disposition des locaux des déchets intermédiaires.

4.3.1. Gestion des réseaux TAPARURA SMART CITY

Tout aménagement dans la zone de Taparura doit être doté de toutes les composantes nécessaires à une ville SMART qui utilise les technologies de l'information et de la communication pour rendre son infrastructure critique, ainsi que ses composants et ses services publics plus interactifs, efficaces et accessibles et pour que les citoyens être plus conscient d'eux .

Il est basé sur les 5 technologies clés d'une Smart city :

1. Une meilleure gestion de l'énergie renouvelable, de l'approvisionnement en eau et de systèmes de gestion des déchets.
2. Une Mobilité durable avec des nouvelles solutions de transport développées.
3. La mise en place d'une infrastructure intelligente en utilisant des technologies permettant de convertir les données issues de capteurs disposés, en véritables informations, en analysant les modes de déplacement et la localisation des centres d'intérêt.
4. L'utilisation des technologies de communication innovantes dans les services publics intelligents.
5. La mise en place d'un système de soin et de santé capables de répondre à la demande tout assurant des services de qualité.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

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

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

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

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

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

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux voies publiques et, le cas échéant, de respecter les prescriptions de retrait édictées par les arrêtés d'alignement. Les piscines ne peuvent être autorisées que dans les zones assainies.

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur la moins élevée des deux constructions et jamais inférieure à une distance fixée par le règlement de la zone qui lui est applicable.

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

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

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

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable.

Article 11 - Aspect extérieur :

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et respecter les prescriptions indiquées dans chaque zone.

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

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

Tout lotisseur qui ne respecte pas le cahier de charge de lotissement approuvé notamment les délais d'exécution des travaux, ou toute personne qui ne respecte pas le permis de bâtir autoriser, peut être suivi par le conseil municipal de Sfax qui peut prendre toutes les mesures nécessaires contre la spéculation foncière.

Les cages d'escaliers extérieures, les descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades ainsi que les conduites de fumées des cheminées.

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

Article 12 - Stationnement :

Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, les projets de constructions devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles.

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

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

- 6 mètres pour une seule rangée de véhicules ;
- 7 mètres pour deux rangées de véhicules ;

Article 13 - Espaces libres et plantations :

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, ces espaces devront être plantés à raison de 50 % au moins de leur superficie. Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions.

Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière (CUF) :

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

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I : ZONE PARC URBAIN (UPu).

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée pour le parc urbain. Cette zone fera l'objet d'un plan d'ensemble approuvé par le conseil municipal de Sfax après avis des services concernés.

De l'article 1 à l'article 14 : Néant.

CHAPITRE II : ZONE POLYFUNCTIONNELLE A PREDOMINANCE D'AFFAIRES ET DE SERVICES (UBa1)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone polyfonctionnelle à très forte densité, à prédominance d'affaires et de services de type discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Activités interdites :

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

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

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

- Les activités de commerce et d'animation
- Les équipements socio-collectifs

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UBa1 doivent avoir une emprise minimale de 20 mètres et doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l'Équipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire.

Les lots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 4000m² et un front minimum de 40 mètres pour les constructions de type discontinu.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, à chaque niveau, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière de 15m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même**propriété**

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

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0.3.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de constructions n'est pas limitée. Elle est variée et elle respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité imposées aux I.G.H (immeubles à grandes hauteurs).

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur. Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et modernes.
- D'ôter les clôtures de traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings peuvent être intégrés dans la construction et dans ce cas, leurs surfaces couvertes ne sont pas comptabilisées dans le C.U.F. ou aménagés au sol dans les zones de retraits de parcelle.

Le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 60m² de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes et des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à 5.

CHAPITRE III :
ZONE POLYFUNCTIONNELLE A PREDOMINANCE D'AFFAIRES, DE
TOURISME ET DE SANTE (UBa2)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone polyfonctionnelle à très forte densité à prédominance d'affaires, de tourisme et de santé de type discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Activités interdites :

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

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

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

- Les activités de commerce, de services et d'animation.
- Les équipements socio- culturel et sportif.
- Les opérations d'ensemble telles que définies par l'article 2-2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UBa2 doivent avoir une emprise minimale de 20mètres et doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l'Equipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire.

Les ilots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 4000m² et un front minimum de 40 mètres pour les constructions de type discontinu.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, à chaque niveau, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière de 15m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale égal à la hauteur de la construction la moins élevée et jamais inférieur à 8 mètres.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0.3.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de constructions n'est pas limitée. Elle est variée et respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité imposées aux I.G.H (immeubles à grandes hauteurs).

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur.

Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et moderne.
- D'ôter Les clôtures de traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings peuvent être intégrés dans la construction et dans ce cas, leurs surfaces couvertes ne sont pas comptabilisées dans le C.U.F. ou aménagés au sol dans les zones de retraits de parcelles.

Le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 60m² de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes et des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à :

- 4 pour les constructions discontinues.
- 5 pour les opérations d'ensemble.

CHAPITRE IV :
ZONE POLYFUNCTIONNELLE A PREDOMINANCE
D’AFFAIRES DE TOURISME ET DE SANTE(UBa3)

Caractère de la zone :

Il s’agit d’une zone polyfonctionnelle à très forte densité à prédominance d’affaires, de tourisme et de santé de type discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l’article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits toutes les activités polluantes dangereuses.

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

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

- Les équipements socio- culturel et sportif.
- Les opérations d’ensemble telles que définies par l’article 2-2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Outre le respect des dispositions prévues par l’article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UBa3 doivent avoir une emprise minimale de 20mètres et doivent respecter l’écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d’écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l’Equipement, de l’habitat et de l’aménagement de territoire.

Les ilots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l’article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 4000m² et un front minimum de 40 mètres pour les constructions de type discontinu.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, à chaque niveau, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière de 12m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

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

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0.3.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de constructions n'est pas limitée. Elle est variée et respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité imposées aux I.G.H (immeubles à grandes hauteurs).

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur.

Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et moderne.
- D'ôter les clôtures d'un traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings peuvent être intégrés dans la construction et dans ce cas, leurs surfaces couvertes ne sont pas comptabilisées dans le C.U.F. ou aménagés au sol dans les zones de retraits de parcelle.

Le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 60m² de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes et des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à :

- 3 pour les constructions discontinues.
- 5 pour les opérations d'ensembles.

CHAPITRE V: ZONE POLYFUNCTIONNELLE A PREDOMINANCE D'HABITAT (UBa4)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone polyfonctionnelle à très forte densité à prédominance l'habitat de type discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Activités interdites :

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

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

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

- Les équipements socio- culturel et sportif.
- Les opérations d'ensemble telles que définies par l'article 2-2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UBa3 doivent avoir une emprise minimale de 20mètres et doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l'Equipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire.

Les ilots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 3000m² et un front minimum de 30 mètres pour les constructions de type discontinu.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, à chaque niveau, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière de H/2.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale égal à la hauteur de la construction la moins élevée et jamais inférieur à 8 mètres.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0.3.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de constructions n'est pas limitée. Elle est variée et respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité imposées aux I.G.H (immeubles à grandes hauteurs).

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur.

Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et moderne.
- D'ôter les clôtures d'un traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings peuvent être intégrés dans la construction et dans ce cas, leurs surfaces couvertes ne sont pas comptabilisées dans le C.U.F. ou aménagés au sol dans les zones de retraits de parcelle.

Le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 60m² de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes et des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à :

- 2 pour les constructions discontinues.
- 5 pour les opérations d'ensemble.

CHAPITRE VI:**ZONE A PREDOMINANCE DE TOURISME ET DE LOISIRS (UBa5)****Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone polyfonctionnelle à très forte densité à prédominance de tourisme et de loisirs de type continu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 1 : Activités interdites :**

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

- Toutes les activités polluantes dangereuses.
- Les masses en bande continue dépassant 60 mètres.

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

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

- Les activités de commerce, de services et d'animation.
- Les équipements socio- collectifs.
- Les opérations d'ensemble telles que définies par l'article 2-2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**Article 3 : Accès et voirie**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UBa4 doivent avoir une emprise minimale de 20m et doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l'Equipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire. Les ilots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 1000m² et un front minimum de 20 mètres pour les constructions de type continu ;

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière H/2

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

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

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0.6.

Article 10 : Hauteur maximale

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, La hauteur de constructions n'est pas limitée. Elle est variée et respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité.

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur.

Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et moderne.
- D'ôter les clôtures d'un traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings peuvent être intégrés dans la construction et dans ce cas, leurs surfaces couvertes ne sont pas comptabilisées dans le C.U.F. ou aménagés au sol dans les zones de retraits de parcelle.

Le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 60m² de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes et des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à :

- 1,5 pour les constructions en bande continue.
- 5 pour les opérations d'ensemble.

CHAPITRE VII

ZONE D'ANIMATIONS ET DE LOISIRS (UBb)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone polyfonctionnelle à prédominance d'animations et de loisirs de type discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Activités interdites :

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

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UBb doivent avoir une emprise minimale de 20 mètres et doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l'Equipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire.

Les ilots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 4000 m² et un front minimum de 40 mètres pour les constructions de type discontinu.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, à chaque niveau, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière de 15 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

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

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0,1

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de constructions n'est pas limitée. à vérifier Elle est variée et respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité .

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur.

Il est souhaité de favoriser les constructions sur pilotis, ou structure léguer , structure tendue et dotes les lots des piscines.

Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et moderne.
- D'ôter les clôtures d'un traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings peuvent être intégrés dans la construction et dans ce cas, leurs surfaces couvertes ne sont pas comptabilisées dans le C.U.F. ou aménagés au sol dans les zones de retraits de parcelle.

Le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 60m² de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes et des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à 0.2.

CHAPITRE VIII : ZONE CIVIQUE D'EQUIPEMENTS (UCE)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'équipements socio - collectifs à très forte densité de type discontinu. Elle comporte la zone UCE1, UCE2, UCE3 et UCE4.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Activités interdites :

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

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

les activités autorisées sont les activités culturelles et sportif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UCE doivent avoir une emprise minimale de 20 mètres et doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l'Equipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire.

Les ilots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 4000m² et un front minimum de 40 mètres pour les constructions de type UCE1, UCE2, UCE3 et UCE4.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Otre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, à chaque niveau, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière de 15m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Otre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale égal à la hauteur de la construction la moins élevée et jamais inférieur à 8 mètres.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Otre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0.3.

Article 10 : La hauteur maximale de constructions

Otre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de constructions n'est pas limitée. Elle est variée et respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité imposées aux I.G.H (immeubles à grandes hauteurs).

Article 11 : Aspect extérieur

Otre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur.

Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et moderne.
- D'ôter les clôtures d'un traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement

Otre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parkings peuvent être intégrés dans la construction et dans ce cas, leurs surfaces couvertes ne sont pas comptabilisées dans le C.U.F. ou aménagés au sol dans les zones de retraits de parcelle.

Le nombre de place de parking nécessaire est calculé à raison d'une place de parking pour 60m² de plancher.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes et des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à :

- 5 pour la zone d'équipements civiques UCE1.
- 4 pour la zone d'équipements civiques UCE2.
- 3 pour la zone d'équipements civiques UCE3.
- 2 pour la zone d'équipements civiques UCE4

CHAPITRE IX ZONE DE PARKING (UBp)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de Parking à étages à très forte densité de type discontinu. Elle comporte les zones UBp1, UBp2 et UBp3.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits toute activité polluante dangereuse.

Article 2 : Activités autorisées sous conditions

Néant

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans les zones UBp doivent avoir une emprise minimale de 20 mètres et doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés en accord avec les services concernés de la commune et de Ministère de l'Equipement, de l'habitat et de l'aménagement de territoire.

Les ilots seront desservis par la voirie projetée, ou à créer.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et forme des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute parcelle issue de nouveaux lotissements doit avoir une surface minimale de 4000 m² et un front minimum de 40mètres pour les constructions de type discontinu ;

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être édifiée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être, à chaque niveau, implantée à une distance minimale des limites séparatives latérales et arrière de 15m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

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

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.O.S. maximum est fixé à 0.3.

Article 10 : Hauteur maximale de constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur de constructions n'est pas limitée. Elle est variée et respecte les dispositions du C.O.S, du C.U.F, des retraits et les normes de sécurité imposées aux I.G.H (immeubles à grandes hauteurs).

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est strictement interdit de construire des clôtures en dur.

Il est recommandé de construire des clôtures végétales, légères et transparentes (fer forgé) sur les limites séparatives des parcelles.

L'aspect extérieur doit :

- Favoriser l'aménagement paysager en végétal et minéral
- D'ôter les façades de volumes simples, épurées, végétalisées et moderne.
- D'ôter les clôtures d'un traitement léger et transparent. (Verre, Bois, Aluminium, végétale grillagés).

Article 12 : Stationnement**Article 13 : Espaces libres et plantations**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lotissement doit réserver des allées piétonnes, des espaces verts.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le C.U.F. maximum est fixé à :

- 5 dans la zone de parking UBp1.
- 3 dans la zone de parking UBp2.
- 2 dans la zone de parking UBp3.

CHAPITRE X

ZONE VERTE AMENAGEE (UVa)

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones vertes aménagées essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public.

Cette zone englobe les espaces verts public, aménagée selon l'aire disponible en jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article Premier - Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones UVa en espaces verts publics.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

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

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

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voirie :

Néant.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Néant.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Article9-Coefficient d'occupation du sol :

Néant.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Néant.

Article 11 - Aspect extérieur :

Néant.

Article12-Stationnement :

Voir Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article13- Espaces libres et plantations :

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

Article 14-Coefficient d'utilisation foncière :

Néant.

CHAPITRE XI

ZONE VERTE EQUIPEE (UVb)

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones vertes équipées intégrées au tissu urbain. L'aménagement des zones vertes doit faire l'objet obligatoirement d'un plan paysager en accord avec les services concernés.

SECTION PREMIERE - UTILISATION DU SOL :

Article Premier - Types d'activités interdites :

Outre les activités mentionnées à l'article premier du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones UVb en espaces verts publics et leur fonctionnement.

Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées les dépendances vouées au gardiennage, à la visite touristique, en particulier des abris sous réserve qu'ils soient en dehors des zones de servitudes et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et Voirie :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles voies à créer dans la zone UVb doivent respecter l'écoulement superficiel des eaux pluviales traversant la zone concernée vers leur rejet naturel ainsi le même sens d'écoulement des eaux pluviales.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Néant.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Les zones UVb à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement après avis du service municipal concerné. La conception du projet doit définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés. Ces projets doivent être approuvés par le service municipal concerné.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à

l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 6,00 mètres.

Toutefois, il est autorisé d'implanter des locaux pour gardien à la limite de la voie publique. La superficie du local ne doit pas dépasser 12m².

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 10 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale au double de la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 10 mètres.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,01.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres pour toute nouvelle construction.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5 mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante et à condition que la construction soit en structure légère.

Article 11 - Aspect extérieur :

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

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillage doublés de haies vives. La hauteur de la clôture ne doit excéder en aucun point 2,00 mètres ;
- Soit par un talus en terre de plus d'un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 1,80 mètre.

Article 12- Stationnement :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le stationnement lié à ces espaces sera assuré en dehors des voies publiques ; pour chaque zone, le projet d'aménagement doit tenir en compte des besoins en parkings à l'intérieur de la parcelle.

Article 13- Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tous les espaces libres seront aménagés et les plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

Article 14-Coefficient d'utilisation foncière :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0.01.

CHAPITRE XII - ZONES DE SERVITUDE (NAs)

Caractère de la zone :

Il s'agit de zones de servitudes situées aux abords du domaine public où toute forme d'urbanisation et de construction est interdite ainsi que les travaux d'extension des constructions existantes.

Toutefois sont permis sous autorisation de l'autorité administrative compétente la complantassions de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones ainsi que la restauration et l'entretien des constructions y existantes.

De l'Article Premier à Article 14:

Néant

ANNEXES

- 1) Liste des textes juridiques spécifiques
- 2) Emprise des routes classées situées dans le périmètre d'étude de la commune de Sfax (zone de Taparura)
- 3) Liste des servitudes usuelles
- 4) Liste des monuments à intérêt architectural
- 5) Plans des réseaux publics

LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES

- Le code du travail promulgué par la loi n°66-27 du 30 Avril 1966 telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n°2007-19 du 02 avril 2007 et le décret-loi n°2011-115 du 2 novembre 2011.
- Le code des eaux promulgué par la loi n°75-16 du 31 Mars 1975, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n°2004-24 du 15 mars 2004.
- La loi n°83-87 du 11 Novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n°90-45 du 23 avril 1990 et par la loi n°96-104 du 25 Novembre 1996 et complétée par la loi n°2007-69 du 27 décembre 2007 relative à l'initiative économique.
- La loi n°86-17 du 07 Mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat.
- Le code forestier tel qu'il a été refondu par la loi n°88-20 du 13 Avril 1988, puis modifié et complété par les textes subséquents et notamment la loi n°2009-59 du 20 juillet 2009.
- La loi n°93-41 du 19 Avril 1993 relative à l'office nationale de assainissement, tel que modifiée et complétée par la loi n° 2007-35 du 04 Juin 2007.
- Loi n° 96-41 du 10 juin 1996, relative aux déchets et au contrôle de leur gestion et de leur élimination tel que modifiée et complétée par la loi n° 2001-14 du 30 janvier 2001 portant simplification des procédures administratives relatives aux autorisations délivrées par le ministre de l'environnement et de l'aménagement du territoire dans les domaines de ses compétences.
- 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 et la loi n°2009-9 du 16 février 2009, et la loi n°2009-29 du 9 juin 2009.
- Le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n°94-35 du 24 Février 1994, tel que modifié et complété par la loi n°2001-118 du 6 Décembre 2001 et le décret – loi n°2011-43 du 25 mai 2011.
- La loi n°98-74 du 19 Août 1998 relative aux chemins de fer, tel que modifié et complété par la loi n° 2005- 23 du 07 mars 2005.
- Le code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments promulgué par la loi n° 2009-11 du 2 mars 2009, tel que modifié et complété par les textes subséquents,
- La loi n°2009-12 du 2 Mars 2009 relative à la publicité dans le domaine public routier et dans les propriétés immobilières y attenantes appartenant aux personnes.
- Le décret n°79-768 du 08 Septembre 1979 réglementant les conditions de branchement et de déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- Le décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994, fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office de l'assainissement.
- Le décret n° 2005-1991 du 11 juillet 2005, relatif à l'étude d'impact sur l'environnement et fixant les catégories d'unités soumises à l'étude d'impact sur l'environnement et les catégories d'unités soumises aux cahiers des charges.

- Le décret n°2006-1467 du 30 Mai 2006 fixant les normes techniques d'accessibilité facilitant le déplacement des personnes handicapées à l'intérieur des bâtiments publics, des espaces, des équipements collectifs, des complexes d'habitation et des bâtiments privés ouverts au public.
- Le décret gouvernemental n° 2018-171 du 19 février 2018, portant promulgation de quelques règlements généraux de construction relatifs à l'équipement des constructions par des bâches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles.
- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 8 octobre 1991 fixant les dispositions techniques particulières facilitant l'accessibilité des bâtiments civils aux personnes handicapées à mobilité réduite.
- L'arrêté du ministre de l'industrie de l'énergie et des petites et moyennes entreprises du 15 Novembre 2005 fixant la nomenclature des établissements dangereux insalubres ou incommodes tel que modifié et complété par l'arrêté du ministère de l'industrie et de la technologie du 23 février 2010 et l'arrêté du ministre de l'industrie du 24 octobre 2012.

***EMPRISE DES ROUTES CLASSEES SITUEES
DANS LE PERIMETRE D'ETUDE DU PAU
DE LA COMMUNE DE SFAX (ZONE DE TAPARURA)***

1. La Pénétrante:

LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE SFAX (ZONE DE TAPARURA)

Les servitudes usuelles dans la commune de sfax sont celles relatives :

- Au domaine public hydraulique(PK6 Oued Ezzit et PK4) ;
- Au domaine public routier (la pénétrante Nord-Ouest) ;
- Aux lignes électriques de moyenne tension ;
- Aux conduites de gaz ;
- Aux conduites d'adduction d'eau potable ;
- Aux réseaux d'assainissement des eaux usées ;
- Aux réseaux de télécommunications ;

LISTE DES MONUMENTS A INTERET ARCHITECTURAL

Néant.

PLANS DES RESEAUX PUBLICS DANS LE PAU DE LA COMMUNE DE SFAX (ZONE DE TAPARURA)

Les plans des réseaux publics sont présentés en annexes sont les suivants :

- Le plan du réseau d'eau potable (Réseau SONEDE) ;
- Le plan du réseau d'électricité (Réseau STEG – Electricité) ;
- Le plan du réseau de gaz (Réseau STEG – gaz) ;
- Le plan du réseau d'assainissement (Réseau ONAS) ;
- Le plan du réseau de télécommunication (Réseau TELECOM).

Le plan du réseau des voies classées