

SOMMAIRE

	REGLEMENT D'URBANISME	1
TITRE I :	Dispositions générales	2-4
Titre II :	Dispositions communes applicables à toutes les zones	5-16
Titre III :	Dispositions particulières à chaque zone	17
Chapitre I	UAa1: Zone d'habitat individuel isolé	18-21
Chapitre II	UAa3: Zone d'habitat individuel en bande continue	22-25
Chapitre III	UBa : zone polyfonctionnelle	26-28
Chapitre IV	E: Zone Equipements publics	29-31
Chapitre V	UIa: Zone d'activités artisanales et de petits métiers	32-35
Chapitre VI	UIb: Zone d'activités industrielles non polluantes.	36-39
Chapitre VII	UVa: Zone verte aménagée	40-41
Chapitre VIII	UVe: Zone de cimetières	42
Chapitre IX	NAs : Zone de servitudes	43

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 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° 2009-29 du 09 Juin 2009, les dispositions du décret gouvernemental N° 926-2020 du 25 novembre 2020 et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 3 Octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du Plan d'Aménagement Urbain, le plan d'aménagement urbain de la ville de **Menzel Chaker** est constitué des pièces suivantes :

- Un document graphique établi à l'échelle 1/ 2000 ;
- Un règlement d'urbanisme y compris les annexes ;
- Un rapport de présentation ;

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

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1: CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME

Le présent règlement d'urbanisme s'applique au territoire du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de **Menzel Chaker** tel que délimité sur les documents graphiques joints au présent règlement et conformément à l'arrêté N° 2022- 7 du 10 Mars 2022.

En application des dispositions des articles 12 et 66 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tels qu'ils ont été modifiés par la loi n°2003-78 du 29 décembre 2003, le présent règlement du PAU de la commune de **Menzel Chaker** porte modification des cahiers des charges des lotissements antérieurs à son approbation et situés à l'intérieur des zones d'habitat individuel, et ce, en ce qui concerne les retraits, les hauteurs maximales et les coefficients d'utilisation foncière autorisés (C.U.F).

Dans tous les autres cas, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs à la présente révision du PAU, demeurent, valable, et toute modification doit être soumise aux dispositions de l'article 65 et 66 du CATU tel qu'il a été modifié par la loi n°2003-78 du 29 décembre 2003 et la loi n°2009-29 du 09 juin 2009.

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

La loi fait obligation à tout constructeur de se faire délivrer les autorisations préalables pour 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 DE TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement Urbain est divisé, pour les besoins du présent règlement d'urbanisme, en zones se présentant comme suit :

- Zone d'habitat individuel isolé (UAa1) ;
- Zone d'habitat individuel en bande continue (UAa3) ;
- Zone polyfonctionnelles (UBa) ;
- Zone d'activités artisanales et de petits métiers (UIa) ;
- Zone d'activités industrielles non polluantes (UIb) ;
- Zone d'équipements publics (E) ;
- Zone vertes aménagées (Uva)
- Zone de cimetières (UVe)
- Zone de servitudes : (NAs)

2-1 Les zones situées aux abords du Domaine Public Hydraulique :

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

- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n°94-122 du 28 novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°2003-78 Décembre 2003 et par la loi n°2005-71 du 04 août 2005 et par la loi n°2009-9 du 16 février 2009 et par la loi n°2009-29 du 09 juin 2009 et notamment ses articles 25, 25(bis) et (ter).
- Le code des eaux promulgué par la loi n°75-16 du 31 mars 1975, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n°2004-24 du 15 mars 2004.

La zone de servitude relative au domaine public hydraulique est en générale de 25 mètres à partir de la limite de celui-ci.

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

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

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones prévues par le plan d'aménagement urbain de la commune de Menzel Chaker tel que délimitées sur les documents graphiques joints au présent règlement.

SECTION I - UTILISATION DU SOL :

Article 1 : Types d'activités interdites :

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagées à cet effet. Par ailleurs, tout terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrain ou d'éboulement est interdit à la construction. L'ouverture ou l'exploitation de carrières sont interdites.

Sont également interdits :

- Les établissements de 1^{ère} catégorie et leurs extensions ;
- Les établissements industriels non polluants de 2^{ème} catégorie et leurs extensions en dehors des zones UIb ;
- 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 en dehors des zones UIa et UIb ;
- 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 en dehors des zones UIa et UIb ;
- L'implantation de stations de lavage en dehors des zones UIa et UIb ;
- Les petits métiers urbains en dehors des zones UIa ;
- 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.

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 commune de Menzel Chaker sont celles relatives aux domaines publics et réseaux suivants :

- aux domaines publics routiers (RN 13 , RR 119 , RL 918)
- aux lignes électriques de moyenne et de haute tension ;

- aux adductions d'eau potable ;
- aux réseaux d'assainissement ;
- au domaine public hydraulique ;
- au domaine public maritime ;
- au domaine public ferroviaire ;
- au réseau de télécommunication ;
- aux conduites de gaz ;
- aux conduites d'irrigation.

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

Sont autorisées sous conditions également ;

2.1 -Les 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.
- Etre 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 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-Les opérations d'ensemble

On entend par « opération d'ensemble » un ensemble de constructions à caractère résidentiel 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.

L'opération d'ensemble doit être réalisée en totalité (aménagement du lotissement approuvé et construction) et en conformité avec la législation en vigueur. Cette opération fera l'objet d'un lotissement approuvé par les services concernés.

Les opérations d'ensembles sont autorisées dans les zones UAa1 et UAa3 **s'il existe dans ces zones un réseau public d'assainissement** et elles doivent répondre aux conditions suivantes :

- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de 3000 m² et un front minimal de 30m .
- Etre implantée dans un ilot au bord d'une voie existante structurante ou classée dont l'emprise minimale est supérieure ou égale à 20 mètres et délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à crée de largeur minimale de 15m.
- La hauteur maximale autorisée sera de 20 mètres soit R+4.
- Le coefficient d'occupation du sol maximum C.O.S est fixé à 0.5
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum C.U.F est fixé à 2.20.
- Etre branchée aux réseaux publics d'assainissement (ONAS).
- 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 constructions selon un plan masse tout en respectant les retraits en tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, retraits etc...).
- Prévoir toutes les places de parkings nécessaires à l'intérieur de la parcelle.
- Le retrait concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics est de 5m peut être aménagé en place de parking, et toute en respectant la règle $H \leq L+R$ (Dans tous les cas, cette hauteur est toujours inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait $H \leq L + R$, (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie) ;
- Dans toute opération d'ensemble quel que soit sa taille les emprises nécessaires à la réalisation des équipements socio - collectifs et des espaces verts doivent être réservés sur la base des normes et ratio prévus par la grille des équipements.

2 3- Les monuments historiques et architecturaux :

L'autorisation de tous types de travaux sur les monuments à intérêt historique et architectural s'ils existent, nécessairement soumise à l'avis préalable des services autorisés de l'institut national du patrimoine (INP) et de la commune en respectant la typologie de l'existant et la morphologie urbaine.

2.4- Les décharges publiques :

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

2.5- Les stations de services :

L'implantation des stations de services dans les zones autorisées, est interdite sur les bordures des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et aux carrefours. Ces stations ne peuvent se situer à moins de 200 mètres les unes des autres quand elles sont sur une même voie.

Les surfaces minimales des terrains sur lesquels ces installations pourront être autorisées, sont ainsi fixées :

- 1000m² s'il s'agit d'une station de services dont l'activité se limite à la distribution de carburant.
 - 1500m² s'il s'agit d'une station de services de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont ;
 - 2000m² dans le cas d'une station de services comportant une installation de lavage et de graissage à deux ponts ;
 - Le terrain devra présenter un front de 40m au minimum pour les stations de services de distribution de carburant uniquement et de 50m pour les autres stations de services.
- La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25mètres.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 : Accès et voiries :

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 (retrait, décrochement, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigés 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 urbain existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

Les accès doivent 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 lots destinés à l'habitat individuel ne pourront recevoir qu'un seul accès voitures. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les lots bordés par une voie strictement de desserte et lorsqu'aucun des accès ne sera à moins de 15,00 mètres du carrefour le plus proche.

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 6 mètres ; elles ne doivent pas desservir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres. La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

Les voies véhiculaires à créer dans les zones d'habitat individuel auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun.

Pour les constructions de type autre que l'habitat individuel, la largeur minimale de la voie sera fixée par le règlement qui lui est applicable.

3-2 - Routes classées

Les trois routes classées desservant le territoire de la ville de **Menzel Chaker** sont la RN13, la RR 119 et la RL918.

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

Toute construction ou édification de quelque nature qu'elle soit et tout lotissement qui sont situés aux abords de ces routes, devront être soumis à un arrêté d'alignement délivré par les services concernés des ponts et chaussée selon la législation en vigueur.

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.

3-4- Application des dispositions réglementaires concernant les zones de croisement des voies

Au niveau des croisements des voies, les pans coupés sont tracés comme étant la base (AB) d'un triangle (OAB), dont les côtés (OA et OB) sont pris sur les alignements des deux voies et en appliquant la formule suivante :

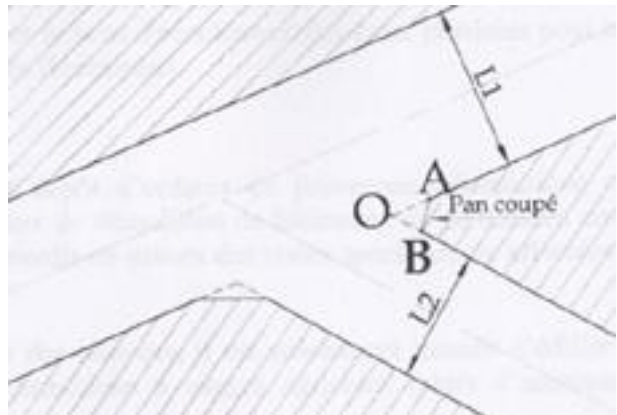
$$OA=L1/4$$

$$OB=L2/4$$

Soit, L1= largeur de la voie n°1

L2= largeur de la voie n°2

Les garages des lots d'angles doivent être édifiés sur le côté le plus éloigné des croisements des voies existantes ou projetées.



Article 4 - Desserte par les réseaux

4-1- Branchement au réseau d'eau potable :

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

4-2- Raccordement au réseau d'assainissement :

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

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

4-3 Branchement au 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.

4-4 Branchement au réseau d'électricité et de gaz :

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

4-5 : Branchement au réseau de télécommunication:

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau de télécommunication.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :

Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellements donnant des lots 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 loi.

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

Les surfaces et fronts minimums seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement. Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au dit règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minimums à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers ou autres actes de propriétés individualisées.

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

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

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

Aucune saillie sur l'alignement de la voie publique n'est autorisée au rez-de-chaussée à l'exception des seuils de porte dans la limite de 30 cm comptés à partir du nu de l'alignement. Les seules saillies autorisées sur une voie publique ou privée sont en étage et concernent exclusivement les fers forgés dans la limite de 40 cm comptés à partir du nu de l'alignement ainsi que les ganarias et balcons uniquement sur les voies de 6,00 mètres ou plus de largeur et dans les conditions suivantes :

- La hauteur libre sous saillies doit être supérieure ou égale à 3,00 mètres comptés à partir du niveau zéro du trottoir ;

- La saillie doit être inférieure ou égale à 80 cm comptés à partir du nu de l'alignement sans toutefois dépasser 7% de la largeur de la voie ;
- Longueur de la partie en saillie doit être inférieure ou égale au 1/3 de la longueur de la façade du bâtiment sans excéder 3,00 mètres par saillie.

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.

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. Aucune tolérance ne peut être étudiée sans être accompagnée du consentement écrit du voisin concerné. Toutefois le requérant peut bénéficier, si l'administration le juge utile, du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à la limite séparative commune.

Dans tous les cas, cela ne devra pas porter aucune atteinte à l'aspect esthétique du quartier.

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

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles 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 plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

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

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.

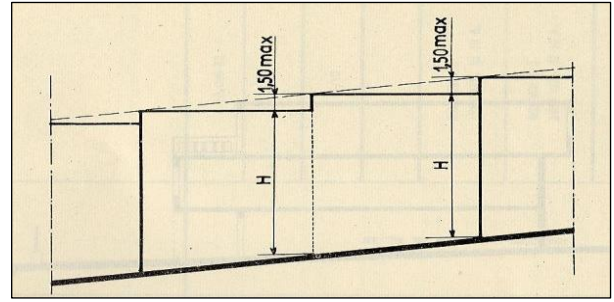
Pour chacune des zones, un coefficient d'occupation du sol maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable.

Article 10 : Hauteur Maximale des constructions

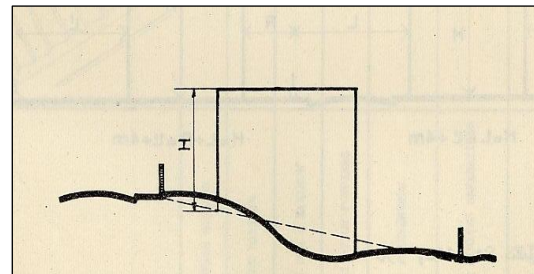
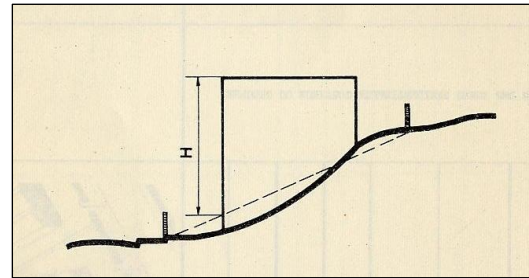
Pour l'application du présent règlement, la hauteur d'une construction est calculée par rapport au milieu de la façade, à partir de la côte de nivellement prise à l'alignement considéré jusqu'au sommet de l'acrotère.

Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

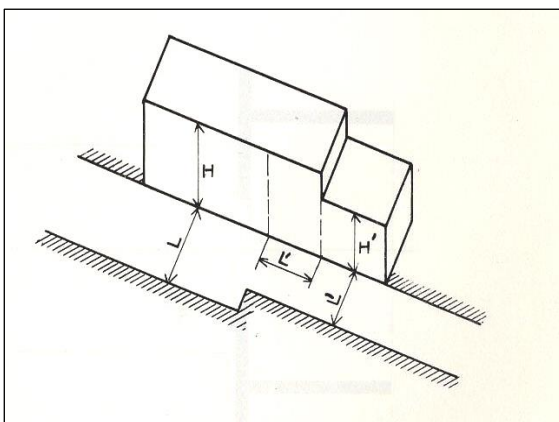
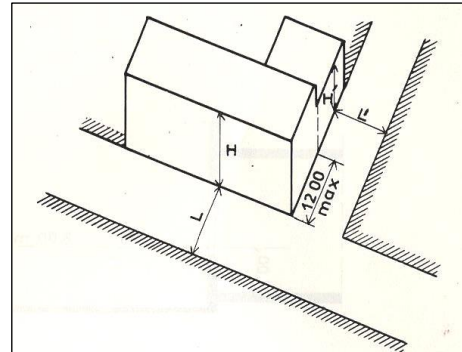
Dans le cas de façades en bordure de voies en déclivité, les constructions sont divisées en sections, de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1,50 mètre par rapport au profil de la voie, les limites de hauteur prescrites.



Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une voie sur un terrain en déclivité par rapport à cette voie, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel du terrain correspondant à l'axe de la construction. Le profil conventionnel du terrain se définit par la ligne fictive qui rejoint les côtes de nivellement de deux points situés dans l'axe de la parcelle, respectivement sur l'alignement de la voie et sur la limite opposée du terrain.

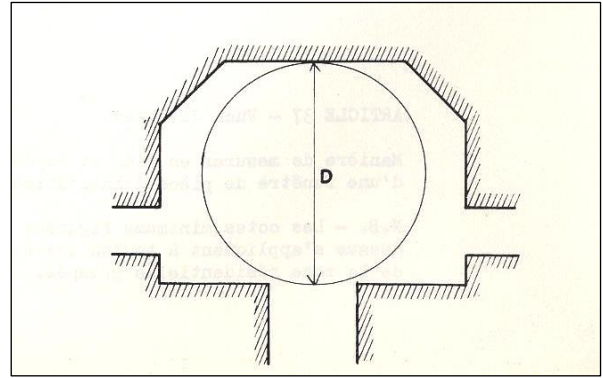


Lorsqu'une construction est située à l'angle de deux voies où les hauteurs autorisées sont différentes, la plus grande de ces deux hauteurs sera autorisée sur l'autre face, mais sur une longueur maximale de 12,00 mètres, cette longueur étant comptée à partir de l'intersection des alignements.



Quand une construction est située au droit d'un changement de largeur de voie, la hauteur autorisée dans la partie la plus large sera également autorisée dans la partie la plus étroite sur une longueur au plus égale à sa largeur.

Si une construction prend vue sur un espace libre public : place, square, parking, sa hauteur sera au plus égale au diamètre du plus grand cercle qui peut être inscrit à l'intérieur des alignements de cet espace libre.



La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, cette hauteur ne peut pas être atteinte au vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6,7,9 et 14. L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

Article 11 : Aspect extérieur

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

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

La couleur des murs extérieurs doit être obligatoirement blanche et les menuiseries doivent être peintes en blanc, bleu ou la teinte naturelle de la menuiserie.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont prohibés dans le traitement des façades. La pose de faïence doit être limitée.

Les couvertures seront du type terrasses-dalles, voûtes ou coupoles, l'emploi de tôle ondulée est interdit, notamment les auvents et les portiques devant les locaux commerciaux. D'une façon générale, l'aspect extérieur des façades doit être soigné, entretenu et compatible avec le caractère général de la zone.

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

Les cages d'escaliers extérieurs, 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 fumée des cheminées.

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

Article 12 : Stationnement des véhicules

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, conforme aux ratios minima suivants :

Usage des constructions	Nombre de place de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturés Si elles existent	Total
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation collective : - Pour les logements de moins de 150 m2 SHO - pour les logements de plus de 150 m2 SHO 	1 1,5	Néant Néant	Néant Néant	1 1,5
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces et locaux annexes : - pour 100 de m2 de plancher SHO 	1	2	3	6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants et locaux annexes : - Pour 10 m2 de plancher SHO : 	0,5	0,5	1	2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bureaux et équipements socio-collectifs : - Pour 100 m2 de plancher SHO 	1	1	2	4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ siège de banque ou d'assurance : - Pour 100 m2 de plancher SHO : 	1	1	2	4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Siège d'administration publique : - Pour 100 m2 de plancher SHO : 	1	1	2	4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hôpitaux et cliniques : - Pour 100 m2 de plancher SHO 	0,5	1,5	1	3
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Salles de sport stades et salles de spectacles : - Pour 100 places assises 	Néant	10	Néant	10
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissements scolaires et universitaires : - Primaire par salle de classe - Secondaire par salle de classe - Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre 	1 2 5	Néant Néant 5	Néant Néant Néant	1 2 10
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissements hôteliers pour 100m² de plancher SHO 	0,5	1	1	2.5
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100m² de plancher SHO 	2	1	Néant	3

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

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 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

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

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. Toutefois, ce coefficient ne peut pas être atteint en vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6,7,9 et 10.

**TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES
A CHAQUE ZONE**

Chapitre I : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1

Caractère de la Zone :

Il s'agit de zones résidentielles existantes ou projetées de faible densité, d'habitat du type généralement isolé intégrant quelques constructions existantes de type individuel jumelé.

Ces zones correspondent à l'ensemble des îlots délimités par un contour fermé et définis par le symbole (UAa1) conformément au document graphique du présent Plan d'Aménagement Urbain.

Section 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1: Types d'activités interdites :

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

- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone ;
- L'habitat individuel groupé.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

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

- Les locaux pour activités artisanales à condition qu'elles ne soient pas une source de nuisance ou de gêne pour le voisinage.
- Les commerces et les services de première nécessité au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépasse pas 30m² à condition qu'ils soient implantés sur des voies supérieures ou égales à 10m pour le tissu urbain existant, et sur des voies supérieures ou égales à 12m pour le tissu urbain projeté ; et qu'elles n'entraînent pas de nuisances de risque de pollution pour le voisinage et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux.
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et le droit des tiers ;
- Le réaménagement, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes du type individuel jumelé.
- Le réaménagement et l'extension des stations de service existantes nonobstant des conditions prévues par l'article 2-5 du titre II.
- Les opérations d'ensemble telles que définies par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et front des parcelles

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

- Une surface de 400 m² et un front minimum de 18m pour les constructions du type individuel isolé ;
- Une surface de 300 m² et un front minimum de 12m pour les constructions du type individuel jumelé ;

Pour les opérations d'ensemble, la surface et le front minimum sont fixés par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1, toute construction doit respecter un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour les opérations d'ensemble, le retrait par rapport à la limite de la voie publique ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Ce retrait doit être aménagé en parking.

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

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

- Toute construction du type individuel isolé doit être, à chaque niveau, implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres ;
- Toute construction du type individuel jumelé, doit être contiguë d'un côté et doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres par rapport aux autres limites séparatives ;

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

Le garage peut être, soit incorporé à la masse de la construction, soit séparé en respectant les dimensions maximales suivantes :

- Longueur de 6,5 mètres ;
- Largeur de 4 mètres ;
- Hauteur de 2,5 mètres au maximum, mesurés à partir de la côte zéro du trottoir y compris acrotère.

Pour les opérations d'ensemble, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres.

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

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

- 0.30 pour les constructions du type individuel isolé.
- 0.40 pour les constructions du type individuel jumelé.
- 0.50 Pour les opérations d'ensemble.

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, sont également applicables aux zones UAa1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés à partir du niveau zéro du trottoir jusqu' au point le plus haut de l'acrotère soit R+2 .

Cependant, en l'absence du réseau public d'assainissement, la hauteur est ramenée à R+1, soit 8 mètres.

Pour les opérations d'ensemble, la hauteur maximale est fixée par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas la hauteur de la construction ne doit pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait par rapport à celle-ci.

La hauteur maximale des garages et dépendances non intégrés à la masse ne peut en aucun cas excéder 2,50 mètres hors tout.

Article 11 : Aspect extérieur

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

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres sur la rue et 2,20 mètres sur les limites séparatives.
- Les clôtures sur rue peuvent être constituée d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 1,00 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives ;
- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue de 2,00 m de hauteur doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m² ;

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

Article 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- 0,80 pour les constructions du type individuel isolé.
- 1,00 pour les constructions du type individuel jumelé.
- 2,20 pour les opérations d'ensemble.

Cependant, en l'absence du réseau public d'assainissement, la hauteur est ramenée à R+1 et le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 0,5 pour les constructions du type individuel isolé ;
- 0,7 pour les constructions du type individuel jumelé.

Chapitre II : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL DE TYPE CONTINUE : UAa3

Caractère de la Zone

Il s'agit de zones résidentielles, de densité de l'ordre de 30 logts/ ha à caractère d'habitat individuel du type généralement continu, intégrant quelques constructions du type individuel isolé, jumelé ou groupé

Cette zone correspond à l'ensemble des îlots délimités par un contour fermé et défini par le symbole (UAa3) conformément aux documents graphiques du présent Plan d'Aménagement Urbain.

Section 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1: Types d'activités interdites

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

- les stockages, dépôt et d'une façon générale tous dépôts de ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène publique et au respect de l'environnement

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 activités de commerce de première nécessité et de service à condition qu'elles soient implantées au rez-de-chaussée des constructions, que leur surface ne dépasse pas 30m² et à condition qu'elles soient implantées sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 8,00mètres pour le tissu urbain existant, et à 10,00mètres pour le tissu urbain projeté, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques de pollution pour le voisinage et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux.
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc...) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et le droit des tiers ;
- Le réaménagement, la reconstruction ou l'extension des constructions de type d'habitat individuel isolé, jumelé ou groupé conformément respectivement aux dispositions de la zone UAa1, UAa3 du présent règlement d'urbanisme ;
- Le réaménagement et l'extension des stations de service et de lavage existantes ;
- Les opérations d'ensemble telles que définies par l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION 2: CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 4 : desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 5 : surface et front des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface et un front des parcelles minimums de :

- 200 m² et 10,00 mètres pour les constructions de type d'habitat individuel continu.
- 80 m² et 8 mètres pour les constructions de type d'habitat individuel groupé.

Pour les constructions de type d'habitat individuel isolé ou jumelé la surface et le front des parcelles minimums seront conformément respectivement aux dispositions de la zone UAa1 du présent règlement d'urbanisme ;

Pour les opérations d'ensemble, la surface et le front minimums sont fixés par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type d'habitat individuel continu doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour les constructions de type d'habitat individuel isolé ou jumelé les retraits seront conformément aux dispositions de la zone UAa1 du présent règlement d'urbanisme ;

Pour les opérations d'ensemble, le retrait par rapport à la limite de la voie publique ne doit pas être inférieur à 5 mètres, ce retrait doit être aménagé en parking.

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

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

- Toute construction doit être implantée directement sur les limites séparatives latérales et observer, à chaque niveau, un retrait de au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4,00 mètres.
- Sur les limites séparatives latérales, les constructions doivent être contiguës les unes aux autres pour les constructions de types continu et groupe.

Pour les constructions de type d'habitat individuel isolé ou jumelé les retraits seront conformément aux dispositions de la zone UAa1 du présent règlement d'urbanisme.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une 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 parcelle doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, et dans tous les cas jamais inférieurs à 6,00 mètres et à 8,00 mètres pour les opérations d'ensemble.

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

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

- 0,70 pour les constructions du type d'habitat individuel continu ;

- 0.80 pour les constructions du type d'habitat individuel groupé.

Les pièces d'habitation doivent donner sur un patio individuel d'au moins :

- 16m² sans que le plus petit côté ne soit inférieur à 4 mètres pour les constructions à R-D-C.
- 24m² sans que le plus petit côté ne soit inférieur à 4 mètres pour les constructions à un étage.
- 36m² sans que le plus petit côté ne soit inférieur à 6 mètres pour les constructions à deux étages.

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

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

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

Pour les constructions de type d'habitat individuel isolé ou jumelé le coefficient d'occupation du sol maximal seront conformément aux dispositions de la zone UAa1 du présent règlement d'urbanisme.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Cependant, en l'absence du réseau public d'assainissement, la hauteur est ramenée à R+1, soit 8 mètres.

Pour les opérations d'ensemble, la hauteur maximale est fixée par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Dans tous les cas la hauteur de la construction ne doit pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait par rapport à celle-ci.

Article 11 : Aspect extérieur

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

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres sur la rue et 2,20 mètres sur les limites séparatives ;
- Les clôtures sur rue peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 1,00 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives et doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc....) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m².
- Les clôtures sur les limites séparatives doivent être en maçonnerie pleine et doivent avoir une hauteur maximale de 2,20 mètres.

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

Les garages doivent être intégrés à la masse principale pour les constructions de type d'habitat individuel continu. Ils peuvent être édifiés sur les limites séparatives pour les constructions de type l'isolé ou jumelé.

Le garage doit respecter les dimensions suivantes :

- Longueur de 6.5 m.
- largeur de de 4 m
- hauteur maximal y compris acrotère de 2.5 m

Article 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- 1,50 pour les constructions du type individuel continu ;
- 2,00 pour les constructions du type individuel groupé.
- 2,20 pour les opérations d'ensemble.

Pour les constructions de type d'habitat individuel isolé ou jumelé le coefficient d'utilisation foncière maximal seront conformément aux dispositions de la zone UAa1du présent règlement d'urbanisme.

Cependant, en l'absence du réseau public d'assainissement, la hauteur est ramenée à R+1 et le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 1,40 pour les constructions du type individuel continu ;
- 1,80 pour les constructions du type individuel groupé.

Pour les constructions de type d'habitat individuel isolé ou jumelé le coefficient d'utilisation foncière maximal seront conformément aux dispositions de la zone UAa1du présent règlement d'urbanisme.

Chapitre III : ZONES POLYFUNCTIONNELLES : UBa

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones polyfonctionnelles qui comportent en RDC des activités de commerce et de services, et de l'habitat en étages et où les constructions sont du type polyfonctionnel continu.

Section 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Voir les dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

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

- Les ateliers d'artisanat et les activités culturelles au RDC à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou de risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardins d'enfants, etc....) à condition de respecter les normes exigées par les services concernés et le droit des tiers ;
- Les établissements de 3ème catégorie et non classés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les inconvénients qui résulteraient des fumées, poussières ou émanations nuisibles pour les habitations existantes ou celles appelées à être construites dans le voisinage ;
- Le réaménagement et l'extension des stations de services existantes.

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 voies à créer dans ces zones doivent avoir une largeur minimale de 16 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et front des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 20 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m par rapport à la limite de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parking public.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être implantées en ordre continu, mitoyennes aux limites latérales des propriétés.

Sur les limites arrière les constructions doivent être obligatoirement implantées en observant, à chaque niveau, un retrait au moins égal à la demi- hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur 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 situées sur une même parcelle ne peuvent être édifiées que si la distance les séparant est égale au moins à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 8 mètres pour les nouvelles constructions.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,6.

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 18 m mesurés à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère soit (R+4).

Cependant, en l'absence du réseau public d'assainissement, la hauteur sera ramenée à R+2 soit 12 mètres.

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

Article 11 : Aspect extérieur

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes, seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain voisinant.

Les saillies sur la voie publique ne peuvent se développer qu'à partir du premier étage et ne peuvent en aucun cas dépasser 1,30 m.

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

Article 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 2,8 pour les constructions à R+4.

Cependant, en l'absence du réseau public d'assainissement, le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,5 pour les constructions à R+2.

Chapitre IV : ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS : E

Caractère de la Zone

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

Les emplacements des équipements existants sont indiqués sur le document graphique du plan d'aménagement urbain et identifiés par le symbole qui précise leurs caractères (Ep).

Pour les équipements publics projetés dont la nature n'est pas arrêtée par le présent PAU, il est possible d'y implanter tout genre d'équipement public, et ce, selon l'urgence de la demande.

Section 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

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

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments de 100 m² couverts.

Le réaménagement des stations de services existantes.

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surface et front des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones et outre les conditions fixées par le règlement de la zone correspondante, la taille et la forme de chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions. La hauteur des constructions est fixée à 12 m soit R+2.

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

Article 11 : Aspect extérieur

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

Les clôtures doivent satisfaire les conditions suivantes :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre sur la rue et 2 mètres sur les limites séparatives ;

Les clôtures légères sur rue peuvent être constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0,80 mètre de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives ; Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs à fleurs, tuiles, etc...) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m².

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

Article 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outres le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,5.

Chapitre V : ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES ET DE PETITS METIERS : UIa

Caractère de la Zone

Il s'agit des zones réservées exclusivement aux activités artisanales et aux petits métiers non polluants. Les constructions y sont édifiées en ordre isolé ou jumelé

Cette zone correspond à l'ensemble des îlots délimités par un contour fermé et définis par le symbole (UIa) conformément aux documents graphiques du présent Plan d'Aménagement Urbain.

Section 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1: Types d'activités interdites

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

- Les établissements industriels de 1ère et 2^{ème} catégories.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- Les constructions provisoires à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile,.....) à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits

Article 2: Types d'activités autorisées sous conditions

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

- les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
 - au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80m² ;
 - au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...);
 - à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).
- les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel travaillant dans les établissements artisanaux et des petits métiers.
- les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités artisanales et de petits métiers ;

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3: Accès et voirie

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

- La largeur minimale de la voie sera de 12m avec une chaussée de 7m au minimum.
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique,
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules lourds.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a-Réseau d'électricité et réseau de télécommunication :

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

b- Réseau d'eau potable :

Les installations de la zone devront obligatoirement se raccorder au réseau, susceptible de fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

c-Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés :

- Les effluents devront être traités avant leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.
- Ils devront en tout état de cause remplir les conditions prévues par les règlements sanitaires ;
- Le système de traitement des effluents devra, avant tout commencement d'exécution, être soumis à l'avis de l'ONAS.

d- Réseau d'eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

Article 5 : Surface et front des parcelles

Outre les caractéristiques indiquées à l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, les parcelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Une surface minimale de 400m² et un front minimal de 20,00 mètres pour les constructions du type isolé.
- Une surface minimale 300m² de superficie et un front minimal de 15,00 mètres pour les constructions du type jumelé.

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

Outre le respect des dispositions prévus par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance

minimale de 5 mètres de la limite de la voie publique.

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

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

- Toute construction du type isolé doit être, à chaque niveau, implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5,00 mètres.
- Toute construction du type jumelé doit être contiguë d'un côté et doit respecter un retrait, à chaque niveau, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres aux autres limites séparatives.

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

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

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

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

- 0,30 pour les constructions de type isolé.
- 0,40 pour les constructions de type jumelé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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

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

Article 11 : Aspect extérieur

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

Les règles suivantes à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc....seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs ;
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacués ;
- Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ces aires seront localisées selon les dispositions

suivantes :

- * L'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains ;
 - * L'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.
 - * L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.
- Les clôtures de la façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 1,80 mètre, les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,20 mètres.

Article 12 : Stationnement

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toutes les parties non construites, qui devront être égales au moins à 50% de la superficie de chaque lot, comprendront :

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

Espaces plantés et engazonnés.

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

- Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.
- Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbre de haute tige ne pourra être inférieur à celui existant initialement ;
- Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbre excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone ;
- Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelques causes que ce soit ;
- Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :
 - *de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;
 - *de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.Elles recevront une plantation d'alignement à raison d'un arbre de haute tige tous les 6 mètres et d'une haie vive le long des clôtures ajourées.

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

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

- 0,80 pour les constructions de type isolé.
- 1,10 pour les constructions de type jumelé.

Chapitre VI : ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES UIb

Caractère de la Zone :

Il s'agit de la zone réservée exclusivement aux activités industrielles non polluantes ainsi qu'aux activités artisanales et petits métiers de type isolé et conformément à la réglementation en vigueur.

Avant toute opération de lotissement, une ceinture aménagée en espace vert doit être réalisée aux alentours de ces zones industrielles, et ce conformément aux dispositions du décret n°1925 du 19 septembre 1984 (article 27) concernant le cahier des charges relatif à l'aménagement et l'entretien des zones et des constructions industrielles.

Section 1 : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

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

- Les constructions à usage exclusif d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- Les établissements commerciaux ;
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile,) à l'exception de ceux nécessaires à la période de chantier ;
- L'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits ;

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

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

- Les établissements industriels non polluants de 2^{ème} catégorie dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que les mesures soient prises pour prévenir les dangers ou incommodités relatives à la sécurité, la salubrité, la santé du personnel qui y est occupé ;
- les établissements industriels de 3^{ème} catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
 - * au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m².
 - * au personnel (vestiaire, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc...) ;
 - * à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits) ;
- les établissements destinés aux activités artisanales et aux petits métiers urbains ;
- les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle et réactive du personnel ;
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de l'unité industrielle.

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

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

- La largeur minimale de la voie à créer est de 15m.
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique,
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

a-Réseau d'électricité et réseau de télécommunication :

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

b- Réseau d'eau potable :

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

La consultation préalable des autorités compétentes et des services intéressés est obligatoire.

c-Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

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

d- Réseau d'eaux pluviales :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales.

Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de toute pollution.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est strictement interdit.

Article 5 : Surface et front des parcelles

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

- Une surface minimale de 1000 m² et un front minimal de 30 mètres pour les lots à vocation industrielle.
- Une surface minimale de 500 m² et un front minimal de 20 mètres pour les lots destinés aux activités artisanales et aux centres de vie.
- Une surface minimale de 300 m² et un front minimal de 15 mètres pour les lots destinés aux petits métiers.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux

emprises d'ouvrages publics

Outre le respect des dispositions prévues de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres de la limite de l'emprise de la voie publique.

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

Outre le respect des dispositions prévues de 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 des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et en tous cas jamais inférieurs à 6 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,5.

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 est fixée à 12 mètres mesuré à partir du niveau zéro du toiture jusqu'à le point le plus de l'acrotère, soit R+2.

Article 11 : Aspect extérieur

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

Les règles suivantes sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc...seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacuées.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières, strictement, nécessaires au fonctionnement de l'entreprise ces aires de stockage seront localisées selon les dispositions suivantes :

- l'acquéreur devra proposer un aménagement des abords de l'aire, formant un écran visuel (plantations, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains.

- l'acquéreur devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

- l'objet de cette aire de stockage, ainsi que le projet de son aménagement, devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir.

Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale auront une hauteur de 1,80 mètres. Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2,50 mètres.

Article 12 : Stationnement

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

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

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

Espaces plantés et engazonnés.

Les espaces plantés et engazonnés devront être au moins égal à 20% de la superficie du sol.

- Il sera prévu, au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.
- Toutefois, dans le cas où le lot était planté avant sa cession, le nombre d'arbres de haute tige ne pourra être inférieur à celui existant initialement.
- Si cette disposition conduisait à un nombre d'arbres excessif, compte tenu des contraintes d'occupation du sol, l'acquéreur pourrait se voir autorisé à en planter une partie, à l'extérieur de son lot dans les espaces communs de la zone ;
- Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction par quelque cause que ce soit.

Sur les marges de retrait seront aménagées des bandes gazonnées et plantées :

- * de 2 mètres de largeur minimum en bordure des voies ;
- * de 1 mètre minimum en limite mitoyenne et en fond de parcelle.

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1,2.

Chapitre VII : ZONE VERTE AMENAGEE : UVa

Caractère de la Zone

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Elles seront aménagées selon l'aire disponible en jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Section 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones UVa en espaces verts publics.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

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

Section 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3: Accès et voirie

Néant.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Néant.

Article 5 : Surfaces et formes des parcelles

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

Ces projets doivent être approuvés par le service municipal compétent.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Néant.

Article 11 : Aspect extérieur

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

-soit d'un mur bahut d'au plus 0,4 mètres de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point de la clôture 1,90 mètres ;

-soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur plantées de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,50 mètres.

Des murs pleins d'au plus 1,90 mètres de hauteur pourront être autorisés dans le cas des cimetières

Article 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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

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

Néant.

CHAPITRE VIII- ZONES DE CIMETIERES : UVe

Caractère de la zone :

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

Section 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les défrichements, les déboisements. Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements classés ou non et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement des zones UVe en cimetières.

De l'article 2 à l'article 14

Néant.

Chapitre IX : ZONE DE SERVITUDE : NAs

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones situées aux abords des domaines publics hydrauliques, maritimes, ferroviaires et aux abords des lignes électriques de moyenne et de haute tension et où toute forme d'urbanisation, de construction ou d'extension de constructions existantes est interdite.

Toutefois, est permise, sous autorisation de l'autorité administrative compétente, la complantation de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones.

SECTION 1 -UTILISATION DU SOL :

Article 1 : Types d'activités interdites :

Toute forme de construction.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions les plantations d'arbres.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

De l'article 3 à l'article 14 Néant.

LES ANNEXES

1. Liste des textes juridiques spécifiques
2. Nomenclature des établissements classés
3. Nomenclature des routes classées.
4. Liste des servitudes usuelles dans la commune de Menzel Chaker
5. Plans des réseaux publics

ANNEXE 1

LA LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES

- Le décret gouvernemental N°926-2020 du 25 novembre 2020 portant ajustement des procédures de coordination des services centraux et ses intérêts extérieurs, institutions et entreprises publiques avec les municipalités dans le domaine d'élaboration, de révision et d'approbation des plans d'aménagement urbain.
- 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 baches de collecte et de stockage des eaux pluviales récupérées des terrasses des bâtiments non accessibles **qui a été modifier par le décret gouvernemental n°2019-1194 du 19 décembre 2019.**
- 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.

ANNEXE 2

NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES

Branches d'activités	Etablissements industriels	Catégories		
		1	2	3
Industriels métallurgiques, mécaniques et électroniques I.M.M.E.	- Electricité	X	X	X
	- Electromécanique		X	X
	- Trans. Métaux	X	X	
	- Garage			X
	- Electronique			X
	- Electroménager			X
	- Construction navale			X
	- Chaudronnerie			X
	- Quincaillerie			X
Industriels agricoles et alimentaires I.A.A.	- Huileries		X	
	- Abattoirs	X	X	
	- Tabacs		X	
	- Conserveries		X	
	- Laiteries			
	- Charcuterie industrielle			
	- Brasserie			
	- Sucrierie		X	X
Industries agricoles et alimentaires I.A.A.	- Torréfaction café		X	
	- Trans. Alcools		X	
	- Corps gras		X	
	- Coton		X	
	- Minoterie			X
	- Confiserie-chocolaterie		X	
	- Séchage de piments		X	
Industries textiles	- Tissage		X	X
	- Chiffons		X	
	- Confection-habillement		X	X
	- Filature	X		
	- Bonneterie			
Industries matériaux de construction céramique et verre I.M.C.C.V.	- Briqueterie			X
	- Produits céramiques		X	X
	- Matériaux de construction		X	
	- Cimenterie		X	
	- Chaux	X	X	
	- Produits réfractaires		X	
Branches d'activités	Etablissements industriels	Catégories		
		1	2	3

Engrais chimiques I.C.H.	- Engrais et pesticides	X	X	
	- Gaz industriel	X	X	
	- Colorants		X	
	- Encres d'imprimerie		X	
	- Caoutchouc		X	
	- Poudrerie	X	X	
	- Celluloïd	X	X	
	- Détergents		X	
	- Hydrocarbures	X	X	
	- Peintures et colles		X	
	- Nitrocellulose	X	X	
	- Pharmacie		X	
Industries diverses I.D.	- Menuiserie bois, métal		X	
	- Laverie			X
	- Teinture		X	X
	- Gravures imprimeries			X
	- Liège			X
	- Traitement ouate			X
	- Chaussures, cuir		X	X
	- Papiers-cartons		X	X
	- Emailage			X
	- Plastique	X	X	X
Dépôts	- Liquides inflammables			
	- Matières inertes			

ANNEXE 3

NOMENCLATURE DES ROUTES CLASSEES SITUEES DANS LE PERIMETRE
COMMUNAL DE **MENZEL CHAKER**

- La route nationale (RN 13) traversant Menzel Chaker et reliant Sfax et Sidi Bouzid.
- La régionale (RR119) traversant Menzel Chaker et reliant El Hencha et Haj Gacem.

ANNEXE 4

LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE
MENZEL CHAKER

Les servitudes usuelles dans la commune de **Menzel Chaker** sont celles relatives :

- Au domaine public routier de la RN 13 et la RR119 et la RL918.
- Aux lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
- Aux adductions d'eau potable ;
- Aux réseaux d'assainissement (la ville de Menzel Chaker n'est pas dotée jusqu'à présent d'un réseau d'assainissement).
- Au domaine public hydraulique ;
- Au réseau de télécommunication ;

ANNEXE 5

LES PLANS DES RESEAUX PUBLICS

- Le réseau d'eau potable (Réseau SONEDE).
- Le réseau d'assainissement (Réseau ONAS), la ville de Menzel Chaker n'est pas dotée jusqu'à présent d'un réseau d'assainissement.
- Le réseau d'électricité (Réseau STEG - Electricité).
- Le réseau de Télécommunication.