

REPUBLIQUE TUNISIENNE

---@---

MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES ET DE L'ENVIRONNEMENT

---@---

GOUVERNORAT DE MEDENINE

---@---

COMMUNE DE DJERBA HOUMT-SOUK

**PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN
DE LA COMMUNE DE DJERBA HOUMT SOUK
ZONE DE «MELLITA»**

REGLEMENT D'URBANISME

DECEMBRE 2019

B.E.A.U. Bureau d'Etude
Rue Habib Thameur Ht-Souk Djerba
Tel: 75 650 783 Fax: 75 651 468
e-mail : bousoffara.faouzi@planet.tn

REPUBLIQUE TUNISIENNE

REPUBLIQUE TUNISIENNE



MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES
ET DE L'ENVIRONNEMENT

وزارة التجهيز والسكان والتعمير والتربية
MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT, DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
والتربية

DIRECTION DE L'URBANISME
D.R.E.H.A.T DE MEDENINE

GOUVERNORAT DE MEDENINE
COMMUNE DE DJERBA HOUMET ESSOUK

PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

DE DJERBA HOUMET ESSOUK (ZONE DE MELLITA)

REGLEMENT D'URBANISME

<u>ELABORATION</u>	B.E.A.U Rue Habib Thameur Ht Souk Djerba Tel : 75 650 783 – Fax : 75 651 468 e-mail : boussoffara.faouzi@topnet.tn
<u>SUIVI</u> <u>ET COORDINATION</u>	DIRECTION DE L'URBANISME DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DU L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
APPROBATION : Arrêté Mr le Gouverneur le 13 Déc. 1999	1 ère REVISION : Décret n° :du
PROPOSE PAR : LE PRESIDENT DE LA COMMUNE DE DJERBA HOUMET ESSOUK	VERIFIE PAR : LE DIRECTEUR DE L'URBANISME

VU ET PROPOSE PAR :
LE MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

SOMMAIRE

REGLEMENT D'URBANISME

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	4
<u>TITRE II- DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES</u>	
<u>LES ZONES</u>	5
<u>TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE</u>	16
CHAPITRE I : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE: UAa1	17
CHAPITRE II : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE: UAa4	20
CHAPITRE III : ZONE POLY-FONCTIONNELLE: UBa	24
CHAPITRE IV : ZONE D'EQUIPEMENT: E	27
CHAPITRE V : ZONE TOURISTIQUES D'ANIMATION: UTa	29
CHAPITRE VI : ZONE VERTE AMENAGEE : UVa	31
CHAPITRE VII : CIMETIERES: Uve	34
<u>ANNEXES</u>	35

REGLEMENT D'URBANISME

En conformité avec les dispositions du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'urbanisme, promulgué par la loi 94-122 du 28/11/1994, tel qu'il a été modifié et complété par la loi N° 2003-78 du 29 Décembre 2003, et la loi 2005-71 du 04 Août 2005 et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 03/10/1995, portant définition des pièces constitutives du Plan d'Aménagement Urbain, le plan d'aménagement urbain de la Commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita) est constitué des pièces suivantes :

- Des documents graphiques établis à l'échelle 1/5000 ;
- Un règlement d'urbanisme ;
- Un rapport de présentation ;
- Des annexes.

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

Article 1 : Champ d'application du plan d'aménagement

Le présent règlement s'applique au territoire du Plan d'Aménagement Urbain de la Commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita) tel que délimité sur le document graphique joint au présent règlement, et conformément à l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire du 16 janvier 2014 portant délimitation des zones requérant la révision du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita)

Le présent règlement du PAU 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 hauteurs maximales autorisées et les coefficients d'utilisation foncière (CUF).

Dans toutes les autres zones, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de la Commune Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita), demeurent valables, tant que leurs dispositions réglementaires sont compatibles avec le présent règlement.

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

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

Article 2 : Division du territoire en Zones

Le territoire couvert par le PAU de la Commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita) est subdivisé en zones relativement homogènes et délimitées sur les documents graphiques comme suit :

- UAa1 ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE
- UAa4 ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE
- UBa2 ZONE POLY- FONCTIONNELLE
- E ZONE D'EQUIPEMENT
- UVa ZONE VERTE AMENAGEE
- UVe CIMETIERE
- UTa ZONE TOURISTIQUE D'ANIMATION

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 tel que délimité sur le document graphique joint au présent règlement, et conformément à l'arrêté de Monsieur le Ministre de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire du 16 janvier 2014 portant délimitation des zones requérant la révision du **Plan d'Aménagement Urbain** de la commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita).

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement urbanisables, destinées à cet effet, par ailleurs tout terrain présentant localement des risques d'inondation, de glissement de terrain est interdit à la construction.

Sont égale interdits :

- Les établissements de 1^{ère} catégorie et leurs extensions.
- Les établissements de 2^{ème} catégorie et leurs extensions.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt.
- Les campings et les caravanings.
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public.
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique ou industrielle, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments, de fouilles et d'excavations, ainsi que des carcasses de véhicules, sont interdits en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Toutes les activités qui entraîneront des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous-conditions

Toute construction ou édification de quelque nature quelle 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 la commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita) sont celles relatives:

- Aux servitudes de l'aéroport Djerba- Zarzis,

- Aux servitudes du monument classé « **Jamma el Kabir** » (**Jamaa Boumessouer Mellita**)
- Au domaine public routier (Route **RR 116E**);
- Aux lignes électriques de moyenne tension ;
- Au réseau d'adductions d'eau potable;
- Au réseau de télécommunication.

Sont également autorisés sous conditions:

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 la submersion des propriétés riveraines.

Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones.

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

Toute opération de lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio collectifs correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements et aux normes en vigueur. La surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts publics, ne sera en aucun cas inférieure à 25 % de la superficie totale du lotissement.

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.

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

- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de 5000 m² et un front minimal de 50 mètres pour les opérations dans les zones d'extension urbaine, et une superficie minimale de 3000 m² et un front minimal de 30 mètres pour les opérations dans les tissus existants, et qu'elle soit délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer d'une largeur minimale de 15 mètres ;
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé. Pour les promoteurs immobiliers agréés, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilité et ce, conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

- La conception de ces opérations doit tenir compte de leur environnement urbain, et répartir les surfaces autorisées en masses de différentes hauteurs tenant compte des servitudes et de l'environnement urbain immédiat (vis à vis, ensoleillement, aération, retraits etc....) ;
- Les opérations d'ensemble sont autorisées dans les zones d'habitat individuel. La hauteur des constructions autorisées dans le cadre des opérations d'ensemble ne pourra excéder R+2 soit 12 mètres avec un Coefficient d'Occupation du Sol maximal de 0,50 et un Coefficient d'Utilisation Foncière maximal de 1,4 ;
- Le changement de hauteur dans ces opérations doit être effectué graduellement de façon à ce que la différence d'hauteur entre deux bâtiments voisins ne dépasse en aucun cas deux niveaux ;
- Toute opération d'ensemble doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux parkings et aux équipements socio collectifs correspondant aux besoins de la population qu'elle engendrera. La surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts publics, ne sera en aucun cas inférieure à 25% de la superficie totale de l'opération.
- Les opérations d'ensemble doivent généralement respecter les dispositions applicables respectivement aux zones dans lesquelles elles sont autorisées. Toutefois, ces opérations pourront bénéficier de dispositions particulières qui seront définies au sein du règlement de chaque zone.

2.3. Les monuments à intérêt architectural:

Toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction du monument « **Jamma el Kabir** » (**Jamaa Boumessouer Mellita**) classé sur la liste du patrimoine national est soumise à l'autorisation préalable du ministère chargé du patrimoine.

2.4. Les constructions à usage commercial dans les zones résidentielles:

Des constructions à usage commercial peuvent être autorisées dans les zones résidentielles, et ce le long de certains axes que le présent règlement d'urbanisme a nommé axes commerciaux et qui ont des emprises supérieures ou égales à 12 mètres.

2.5. Les stations de services :

Peuvent être implantées dans les zones UBa2 et en bordures des voies classées et en dehors des différents carrefours sous réserves de l'autorisation des services concernés après inventaire des nuisances. Elles ne pourront en aucun cas être intégrées dans les immeubles collectifs et 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:

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

2.6. Les décharges publiques :

Pour les dépôts d'ordures de provenance domestique ou autre, de déchets divers de matériaux de démolition, de fouilles et d'excavations, est interdit en dehors des zones

spécialement affectées à cet effet par les autorités municipales .

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

3.1- Voies de dessertes

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

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

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une ou plusieurs voies du domaine communal existantes ou projetées. 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 parcelles destinées à l'habitat individuel ne pourront recevoir qu'un seul accès voitures. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les parcelles bordées par une voie strictement de desserte et lorsque aucun des accès ne sera à moins de 15 mètres du carrefour le plus proche.

L'emprise des voies à créer est de 10 m au minimum répartis entre une chaussée de 5 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun.

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 10 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 8 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

3.2- 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 3,20 m au-dessus des voies piétonnes et 4,30 m au-dessus des voies véhiculaires.

3.3- Routes classées

La route classée desservant le territoire du P.A.U de la Commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita) est la route régionale **RR 116 E** reliant la zone de Mellita à l'aéroport Djerba- Zarzis.

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 :

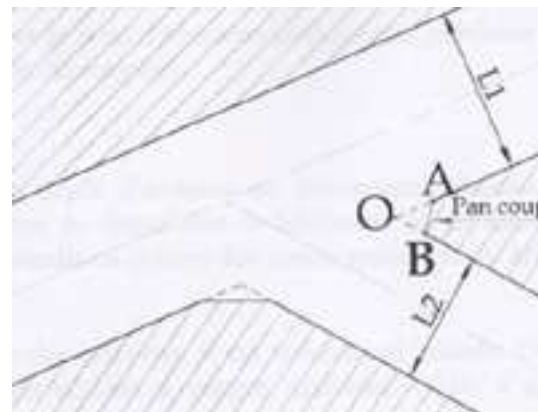
$$OA=L1/4$$

$$OB=L2/4$$

Soit, L1= largeur de la voie n°1

L2= largeur de la voie n°2

Les garages des parcelles 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.

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 lorsqu'il existe.

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'ils 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 ruissèlement, eau de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe.

Les aménagements et constructions ne doivent, en aucun cas, gêner l'écoulement 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.

4.5- Branchement au réseau téléphonique :

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

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

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

Si ces conditions ne sont pas remplies l'autorisation de construire peut être refusée et

sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

Les 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 minima seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement. Toutefois, pour les parcelles anciennes, la taille et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant. De même, certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au dit règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minima à condition qu'elles aient déjà fait l'objet de titres fonciers ou autres actes de propriété individualisés.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des 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 serait définie par le règlement applicable à chacune des dites zones.

Pour les parcelles anciennes dont la taille et la largeur du front sont inférieures aux minima exigés, les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses existantes, et ce si l'administration le juge utile et à condition qu'il ne sera pas porté atteinte à l'aspect esthétique du quartier.

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 privés 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 8 mètres ou uniquement sur les voies de 8 mètres ou plus de largeur et dans les conditions suivantes :

- Hauteur libre sous saillies : 3m au minimum comptés à partir du trottoir.
- Saillies maximales : 1.20m compté à partir de nu de l'alignement sans toutefois dépasser 7% de la largeur de voie.
- Longueur maximale au plus égale au 1/3 de la longueur de la façade sur voie.
- Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2m 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 des arrêtés d'alignement.

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

Les retraits sur les limites séparatives doivent être strictement respectés vu leur incidence sur les constructions existantes et sur les droits des tiers. Aucune tolérance ne peut être étudiée.

Toutefois, pour les parcelles anciennes dont la taille et la largeur du front sont inférieures aux minima exigés, les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses et volumes existants.

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 20 cm.

Pour les constructions non contiguës, les travaux enterrés tels que piscine, citerne, fosse étanche, un retrait minimum de 2 m est obligatoire par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter sur la mitoyenneté à condition que leurs hauteurs ne dépassent pas 2,50 m.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapports 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 4 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.

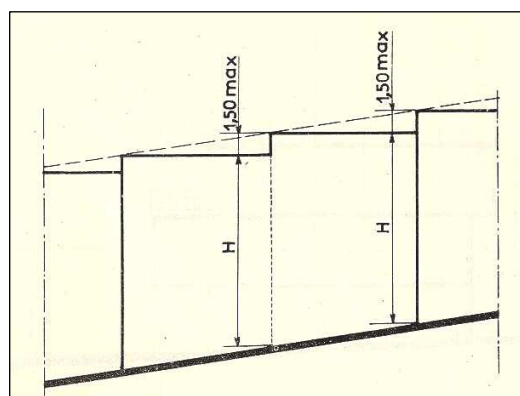
Au C.O.S admis peut être ajouté une superficie maximale de 30 m² pour les garages et dépendances.

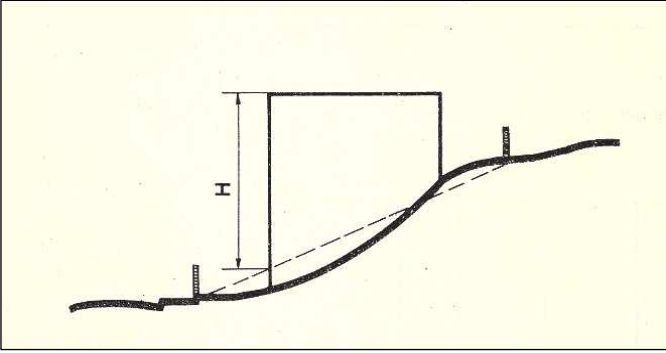
Article 10 : Hauteur maximale des constructions

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.

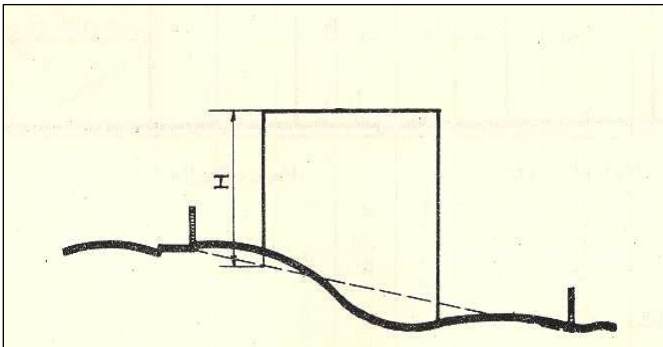
Sont tolérés les dépassements dus aux couvertures traditionnelles (voûtes et coupes), éléments d'angle, cage d'escalier, souche de cheminé et doivent s'intégrer harmonieusement à l'architecture.

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.



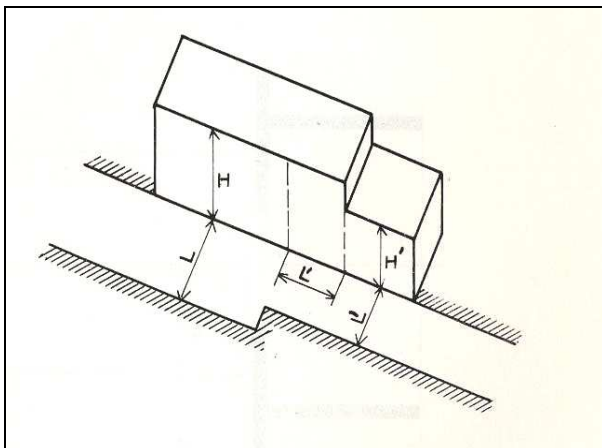
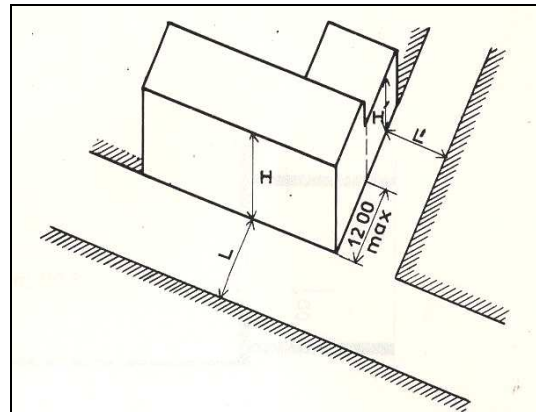


Dans le cas d'une construction implantée en retrait d'une voie sur un terrain en déclivité par rapport à cette voie, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel du terrain correspondant à l'axe de la construction.



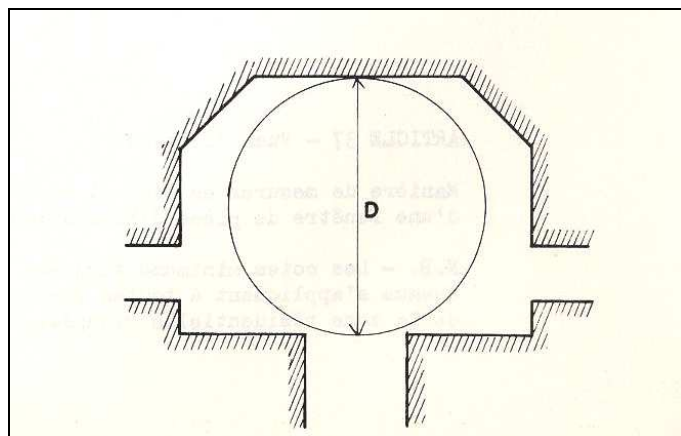
Le profil conventionnel du terrain se définit par la ligne fictive qui rejoint les côtes de nivellement de deux points situés dans l'axe de la parcelle, respectivement sur l'alignement de la voie et sur la limite opposée du terrain.

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 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 peut ne pas être atteinte au vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6,7,9 et 14 relatifs à chaque zone.

Article 11 : Aspect extérieur

Afin de préserver le cachet architectural de l'Ile de Djerba, le vocabulaire architectural des nouvelles constructions devra puiser de l'architecture vernaculaire locale.

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 bleu ou en vert. Les matériaux brillants et réfléchissants sont prohibés dans le traitement des façades. La pose de faïence doit être limitée aux encadrements des ouvertures.

Les couvertures seront du type terrasses – dalles, voûtes ou coupoles, blanchies à la chaux ou au moyen de peintures mates blanches. Les matériaux d'étanchéité de composition métallique et de tons réfléchissants brillants devront être peints ou enduits en blanc mat. Les couvertures en tuiles mécaniques ou vernissées sont interdites.

Indépendamment des souches des conduits de fumées et de ventilation, qui seront groupées dans des volumes simples et d'une saillie strictement réglementaire (40 cm au-dessus des parties les plus hautes de la construction), aucune superstructure même réduite ne devra y être érigée (telle que buanderie, cage d'escalier, installation d'étendage du linge, pergolas en maçonnerie, etc.). Toutefois, peut être tolérée l'implantation en retrait des façades des cages d'escaliers, d'ascenseurs et de montes charges ainsi que des locaux techniques de 12 m² maximum.

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

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

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

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

Article 12 : Stationnement

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

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement		
	Besoins propres	Besoins générés	Total
▪ Habitation :			
- Pour les logements de moins de 150 m ² SHO	1	Néant	1
- pour les logements de plus de 150 m ² SHO	1,5	Néant	1,5
▪ Commerces et locaux annexes:			
- pour 100 m ² de plancher SHO	1	2	3
▪ Restaurants et locaux annexes :			
- Pour 10 m ² de plancher SHO :	0,5	0,5	1
▪ Bureaux et équipements socio-collectifs :			
- Pour 100 m ² de plancher SHO	1	1	2
▪ siège de banque ou d'assurance :			
- Pour 100 m ² de plancher SHO :	1	1	2
▪ Siège d'administration publique :			
- Pour 100 m ² de plancher SHO :	1	1	2
▪ Hôpitaux et cliniques :			
- Pour 100 m ² de plancher SHO	0,5	1,5	2
▪ Salles de sport stades et salles de spectacles :			
- Pour 100 places assises	Néant	10	10
▪ Etablissements scolaires et universitaires :			
- Primaire et préscolaire par salle de classe	1	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	10
▪ Etablissements hôteliers pour 100m ² de plancher SHO :	0,5	1	1,5
▪ Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100m ² de plancher SHO :	2	1	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 répondre aux caractéristiques minimales suivantes : Une longueur de 5 m, une largeur de 2,50 m.

Article 13 : Espace 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 12 m doivent être obligatoirement bordées d'arbres.

Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et reconstructions, doivent être remplacés. Les arbres et végétations existants doivent être conservés.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F)

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 et caves 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.

Dans chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable. Toute fois ce coefficient put être atteint en vu de respect des dispositions des articles 6, 7, 8,9 et 10 relatifs à chaque zone.

**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, d'habitat individuel de faible densité, de type généralement isolé ou du type jumelé, et où pourront être autorisés.

La densité dans cette zone varie entre 20 et 30 logements à l'hectare.

SECTION I : 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 établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégories;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions;
- L'implantation de nouvelles stations de services;
- L'implantation de nouvelles stations de lavage ;
- Les stockages, dépôts ou entrepôts nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.
- 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 sont les suivants :

- Les établissements de 3^{ème} catégorie et non classés, sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les inconvénients qui résulteraient des fumées, poussières ou émanations nuisibles pour les habitations existantes ou celles appelées à être construites dans le voisinage.
- Les locaux pour activités artisanales à condition qu'elles ne soient pas une source de nuisance ou de gêne pour le voisinage.
- L'habitat semi collectif à condition de respecter les dispositions du présent chapitre,
- 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 qu'elles soient implantées sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 8 mètres pour le tissu existant, et à 10,00 mètres 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. Cette surface peut toutefois atteindre 60 m² sur les axes commerciaux cités à l'article 2-4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ;

- 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 activités de services ou de bureaux à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 100 m² couvert, et sans limite de surface sur les axes commerciaux sus indiqués.
- Le réaménagement et l'extension des stations de service existantes nonobstant des conditions prévues par le paragraphe 2.6 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones;
- Les opérations d'ensemble telles que définies par l'article 2.2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION II : 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 : Surfaces et fronts des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, toute parcelle doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 16 mètres pour les constructions de type isolé ;
- une surface minimale de 350 m² et un front minimum de 12 mètres pour les constructions de type jumelé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises des 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 s'implanter en retrait de 4m au minimum par rapport à la voie publique.

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 aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

- Toute construction du type isolé doit être implantée à une distance des limites séparatives, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4,00 mètres ;
- Les constructions de type jumelé doivent être contiguës d'un côté et doivent respecter, à chaque niveau, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4,00 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

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

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

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

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

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

- une longueur de 6,50 mètres ;
- une largeur de 4,00 mètres, qui pourrait aller jusqu'à 6 mètres à la condition de ne pas dépasser le 1/3 de la façade, et ce, au cas où une deuxième place de stationnement a été autorisée ;
- une hauteur de 2,50 mètres hors tout.

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

- * Pour les constructions de type isolé, le COS n'excèdera pas 0,3.
- * Pour les constructions de type jumelé, le COS n'excèdera pas 0,4.

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 12,00 mètres mesurés à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère, soit R+2 pour les constructions du type isolé ou jumelé.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions 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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espace libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F)

- * Pour les constructions de type isolé, le CUF n'excèdera pas 0,9 pour les constructions en R+2.
- * Pour les constructions de type jumelé, le CUF n'excèdera pas 1, 2 pour les constructions en R+2.

CHAPITRE II

ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE: UAa4

Caractère de la zone

Il s'agit de zones résidentielles d'habitat individuel parfois, d'assez forte densité obéissant généralement à l'ordre groupé avec quelques constructions de types isolé, jumelé, en bande continue.

Pour les constructions de typa individuel isolé ou jumelé il y a lieu à se référer aux dispositions du chapitre 1 relatif aux zones UAa1.

SECTION I : 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 établissements de 1^{ère} et 2^{ème} catégories;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions;
- L'implantation de nouvelles stations de services;
- L'implantation de nouvelles stations de lavage ;
- Les stockages, dépôts ou entrepôts nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- Tout morcellement foncier ne respectant pas les dispositions applicables à la présente zone.
- 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 sont les suivants :

- Les établissements de 3^{ème} catégorie et non classés, sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les inconvénients qui résulteraient des fumées, poussières ou émanations nuisibles pour les habitations existantes ou celles appelées à être construites dans le voisinage.
- Les locaux pour activités artisanales à condition qu'elles ne soient pas une source de nuisance ou de gêne pour le voisinage.
- L'habitat semi collectif L'habitat semi collectif à condition de respecter les dispositions du présent chapitre,
- 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 qu'elles soient implantées sur des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 8 mètres pour le tissu existant, et à 10 ,00 mètres 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. Cette surface peut toutefois atteindre 60 m² sur les axes commerciaux cités à l'article 2-4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ;

- 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 activités de services ou de bureaux à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 100 m² couvert, et sans limite de surface sur les axes commerciaux sus indiqués.
- Le réaménagement et l'extension des stations de service existantes nonobstant des conditions prévues par le paragraphe 2.6 de l'article 2 du Titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones;
- Les opérations d'ensemble telles que définies par l'article 2.2 du Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

SECTION II : 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 : Surfaces et fronts des parcelles

Pour être constructible, les parcelles doivent avoir une forme régulière, une superficie minimale de :

- 100 m² avec un front minimum de 8 m, pour les constructions du type groupé.
- 200 m² et un front minimal de 10,00 mètres pour les constructions du type en bande continue .

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,

Pour les constructions du type en bande continue doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique

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 applicables à toutes les zones, les constructions de type groupé devront satisfaire les conditions suivantes :

- les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, jointif avec les constructions voisines ;
- les retraits par rapport aux voisins seront considérés comme des patios et doivent par conséquent avoir les dimensions minimales fixées à l'article 9 ci-après ;

- En cas d'implantation d'un patio au droit d'une limite séparative, le mur de clôture établi au droit du patio sera constitué d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,50 mètres. En cas de retrait ce dernier doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Pour les constructions de type en bande continue, toute construction doit être implantée directement sur les limites séparatives latérales et observer, à chaque niveau, un retrait au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4,00 mètres par rapport à la limite postérieure.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur un 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 groupées élevées sur une même propriété peuvent être édifiées en ordre continu, jointif les unes avec les autres. Les retraits entre les constructions, quand ils existent, seront considérés comme des patios et doivent par conséquent avoir les dimensions minimales fixées à l'article 9 ci-après.

Pour les constructions en bande continue non contiguës, implantées sur une même propriété, elles 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 4,00 mètres.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- 0,75 pour les constructions de type groupé,
- 0,6 pour les constructions de type en bande continue.

Les patios doivent présenter au total une superficie égale au moins au ¼ de la parcelle.

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

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

Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les minimas pour chaque patio supplémentaire, à condition que celui-ci ne desserve que des locaux annexes ne devant pas servir à l'habitation, doivent 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 1^{er} étage.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est de 8 m pour R+1.

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 auront des clôtures en murs pleins de hauteur ne dépassant pas 3 mètres.

Article 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espace libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F)

Pour les constructions de type groupé, le CUF maximum est de 1,5 ;

Pour les constructions de type en bande continue, le CUF maximum est de 1,2.

CHAPITRE III

ZONE POLY-FONCTIONNELLE: UBa

Caractère de la zone

Il s'agit de zones centrales polyfonctionnelles existantes ou projetées de forte densité réservées à l'habitat semi collectif et collectif, aux activités de commerces et de services, situées essentiellement sur la **RR116 E** et les voies de plus de 12 mètres.

Elles sont généralement en ordre continu où des galeries doivent être prévues à l'alignement des voies publiques.

Les parcelles d'angle seront édifiées en ordre jumelé.

SECTION I : 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 ;
- Les établissements de 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie et leurs extensions ;
- Les garages destinés à la réparation des véhicules ;
- L'implantation de nouvelles stations de services.
- 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 sont les suivants:

- Les ateliers d'artisanat d'art et les activités culturelles à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;
- Les équipements socio collectifs à caractère public ou privé sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et accord des services municipaux;
- Les établissements non classés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les inconvénients qui résulteraient des fumées, poussières ou émanation nuisibles pour les habitations existantes ou celles appelées à être construites dans le voisinage ;
- L'implantation, le réaménagement et l'extension des stations de service existantes nonobstant des conditions prévues par l'article 2-6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones .

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

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 emprise supérieure ou égale à 12,00 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour être constructible, toute parcelle doit avoir une surface minimale de 200 m² et un front minimal de 10,00 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 implantées en observant un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait doit être aménagé en parking. Les constructions doivent prévoir des galeries de 2,5 mètres de profondeur qui peuvent être édifiées à l'alignement de la voie publique.

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 édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines sur les limites latérales. Le retrait par rapport aux limites séparatives postérieures doit être, à chaque niveau, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 4,00 mètres.

Pour les parcelles intermédiaires édifiées en ordre jumelé, les constructions doivent être contiguës d'un côté et doivent respecter, à chaque niveau, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4,00 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur un 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 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 0,60 pour les parcelles intermédiaires et 0,4 pour les parcelles d'angle.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et dans un souci d'harmonisation avec le centre historique proche, la hauteur générale des bâtiments sera limitée à 8 mètres pour un R+1, exception faite pour les parcelles donnant sur les voies de 12 mètres et plus où la hauteur peut atteindre 12 mètres pour un R+2.

Article 11 : Aspect extérieur

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espace libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F)

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

- 1,8 pour les parcelles intermédiaires en R+2
- 1,2 pour les parcelles d'angle en R+2.

CHAPITRE IV

ZONE D'EQUIPEMENT: E

Caractère de la zone

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements existants ou projetés à caractère administratif, culturel, éducatif, sanitaire, etc.... qui sont soumis chacun au règlement de la zone où il est situé.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'activités interdites

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions 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 applicables à toutes les zones, sont autorisés sous conditions les logements de fonction pour le personnel dont la présence est strictement indispensable à la surveillance et à l'entretien des bâtiments à condition que le logement ne dépasse pas 100 m² couverts.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outre les conditions fixées par le règlement de la zone correspondante, la taille et la forme de chaque parcelle doivent répondre aux exigences du programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et 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 peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait.

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, ou à créer.

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

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait fixées par le règlement de la zone dans laquelle est situé l'équipement. Au cas où la construction est mitoyenne à une construction voisine, les volumes et les façades doivent constituer une unité architecturale. Au cas où la construction doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives, il doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4,00 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 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Le COS maximal, toutes dépendances comprises, est conforme à celui prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié, et ce à l'exception des zones UAa1 où le COS pourra atteindre 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 peut atteindre 14 m pour un R+2.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2m

Les clôtures mitoyennes ne peuvent excéder 2.50m.

Article 11 : Aspect extérieur

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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)

Le coefficient d'utilisation foncière maximal, peut atteindre 1,8 pour R+2.

CHAPITRE V

ZONE TOURISTIQUES D'ANIMATION: UTa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement touristique pouvant accueillir des activités d'animation culturelle et de loisirs (restaurants, cafés, salles d'exposition, salles de cinéma, vente des articles d'artisanat, etc...) construites en ordre isolé.

SECTION I : 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 interdites les activités suivantes :

- * Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} classe et leurs extensions.
- * Les stockages, dépôts ou entrepôts et tous les dépôts de ferrailles ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- * Les garages destinés à la réparation de véhicule, les forges
- * Les petits métiers urbains,
- * Les nouvelles stations de services .

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 logements de fonction ou de personnes dont la présence est nécessaire avec une surface ne dépassant pas 80 m².
- * Le commerce compatible avec la fonction récréative sans changer le caractère de la zone.
- * L'hébergement touristique et pension de famille à condition de se limiter à une densité de 100 lits/ha et conformément à la réglementation en vigueur.
- * Les activités de services en rapport avec le caractère de la zone
- * Les équipements socio collectifs à caractère public ou privé sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et accord des services municipaux.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries

Voir dispositions communes applicables à toutes zones.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes applicables à toutes zones.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 1000m² et un front minimal de 20 m.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la voie publique.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent s'implanter à une distance égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres des limites mitoyennes y compris les locaux annexes.

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

Outre les dispositions de l'article 7 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 des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,4.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions peut atteindre 8 mètres pour un R+1 et 12 mètres pour un R+2 partiel.

Article 11 : Aspect extérieur

Voir dispositions communes applicables à toutes zones.

ARTICLE 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes zones.

Article 13 : Espace libres et plantations

Voir dispositions communes applicables à toutes zones.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F)

Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 1.

CHAPITRE VI

ZONE VERTE AMENAGEE : UVa

Caractère de la zone

Il s'agit de zones vertes aménagées existantes ou projetées (UVa) qui seront aménagées selon l'aire disponible en parcs, 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.

SECTION I : UTILISATION DU SOL

Article 1 : Type d'activités interdites

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

- * Le défrichage et les déboisements.
- * Les constructions d'usages d'habitations.
- * Les constructions à usages commerces.
- * Les constructions à usages d'artisanats ou établissements non classées
- * Toutes formes d'occupations du sol sans relation directe avec l'aménagement de ses zones en espaces verts publics et leur fonctionnement.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous-conditions

Sont autorisées 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 bonde tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.
- * Les locaux techniques et de services nécessaires au déroulement de l'activité principale et à l'entretien de l'espace.
- * La plantation des terrains nus ainsi que la restauration et l'entretien des constructions existantes, sans toutefois que cela n'engendre aucune forme de consolidation ou renforcement des structures des constructions ni d'extension au détriment des espaces boisés ou reboiser, sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente,.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voiries.....**Néant.**

Article 4 : Desserte par les réseaux.....**Néant.**

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Les zones à créer ou à aménager doivent faire l'objet de projets d'aménagement établis par les services départementaux concernés, susceptibles de définir le cas échéant le

programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

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

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

Les constructions mentionnées à l'article 2 ci-dessus peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique à l'exception des routes classées dont les servitudes doivent être strictement respectées, soit en retrait par rapport à l'alignement.

En cas de retrait, celui-ci ne pourra pas être inférieur à 5 mètres.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les constructions doivent observer un retrait minimum de 5m des limites mitoyennes

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapports 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 applicables à toutes les zones, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

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

Le coefficient d'occupation du sol ne peut en aucun cas dépasser 0,01

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur des constructions n'excèdera pas 4m. Cette hauteur pourrait exceptionnelle atteindre 5m pour les espaces nécessitent une hauteur sous plafond plus importante.

Article 11 : Aspect extérieur

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

- ✓ Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40m de hauteur, surmonté de grilles, soit de claustras ou de treillages doublés de haies vives. La hauteur ne doit excéder en aucun point de la clôture 1,90m.
- ✓ Soit par un talus en terre d'au plus 1m de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excèdera en aucun point 2,50m.

ARTICLE 12 : Stationnement

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 13 : Espace libres et plantations

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

plantations entretenues et renouvelées si nécessaire.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (C.U.F)

Le coefficient d'utilisation foncière ne peut en aucun cas dépasser 0,01.

CHAPITRE VII

CIMETIERES: Uve

Caractère de la zone :

Il s'agit des zones réservées aux Cimetières, elles doivent être aménagées à cet effet. Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

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 interdites toutes les formes d'occupation des sols sans relation directe avec l'aménagement du cimetière.

Article 2-Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions les constructions destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics, telles que murs- bahuts, gardiennage...

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Articles de 3 à 14Néant

ANNEXES

1- LISTE DES TEXTES JURIDIQUES SPECIFIQUES.

- Le code du travail promulgué par la loi n°66 - 27 du 30 Avril 1966 telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n°2007-19 du 02 avril 2007 et le décret-loi n°2011-115 du 2 novembre 2011.
- Le code des eaux promulgué par la loi n°75-16 du 31 mars 1975, tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment la loi n°2004-24 du 15 mars 2004.
- La loi n° 83-87 du 11 Novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 90 - 45 du 23 avril 1990 et par la loi n° 96-104 du 25 Novembre 1996, la loi n° : 2007 – 69 du 27 décembre 2007 relative à l'initiative économique et la loi n°2016-67 du 15 août 2016.
- La loi n° 86-17 du 07 Mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 2017 - 20 du 12 avril 2017.
- 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 et la loi n°2018-01 du 3 janvier 2018.
- La loi n°93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement telle que compété et modifiée par la loi 2007-35 du 4 juin 2007;
- Le code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels promulgué par la loi n° 94-35 du 24 Février 1994 tel qu'il a été modifié et complété par le décret-loi n°2001-118 du 6 Décembre 2001 et le décret-loi n°2011-43 du 25 mai 2011 ;
- 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 notamment par la loi n° 2009– 29 du 9 juin 2009.
- Le code des télécommunications promulgué par la loi n°2001-1 du 15 janvier 2001 tel qu'il a été modifié et complété par les textes subséquents, notamment par la loi n°2013-10 du 12 avril 2013 ;
- La loi n°2005-90 du 3 octobre 2005 relative aux parcs urbains ;
- La loi n° 2009-11 du 2mars 2009, portant promulgation du code de la sécurité et de la prévention des risques d'incendie, d'explosion et de panique dans les bâtiments.
- 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 telle qu'elle a été modifiée et complétée par les textes subséquents notamment, par le décret loi n°2011-84 du 5 septembre 2011 ;
- 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.
- 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.

2- LISTE DES SERVITUDES USUELLES DANS LA COMMUNE DE DJERBA HOUMET-ESSOUC (ZONE DE MELLITA)

Les servitudes usuelles dans la commune de la commune de Djerba Houmet-Essouk (zone de Mellita) sont celles relatives:

- Aux servitudes de l'aéroport Djerba- Zarzis,
- Au domaine public routier (Route **RR 116E**);
- Aux lignes électriques de moyenne tension ;
- Au réseau d'adductions d'eau potable;
- Aux servitudes du monument classé « **Jamma el Kabir** » (**Jamaa Boumessouer Mellita**)
- Au réseau de télécommunication.

3- LISTE DES MONUMENTS CLASSES DANS LA COMMUNE DE DJERBA HOUMET-ESSOUC (ZONE DE MELLITA)

Toute opération d'aménagement, d'extension, de restauration, de réparation, de modification, de démolition ou de reconstruction du monument « **Jamma el Kabir** » (**Jamaa Boumessouer Mellita**) classé sur la liste du patrimoine national est soumise à l'autorisation préalable du ministère chargé du patrimoine.

4- NOMENCLATURE DES ROUTES CLASSEES TRAVERSANT LA ZONE DE MELLITA

N°	DESIGNATION DE LA ROUTE	Emprise (m)
3	Route RR 116E Houmt-Souk Aéroport	20

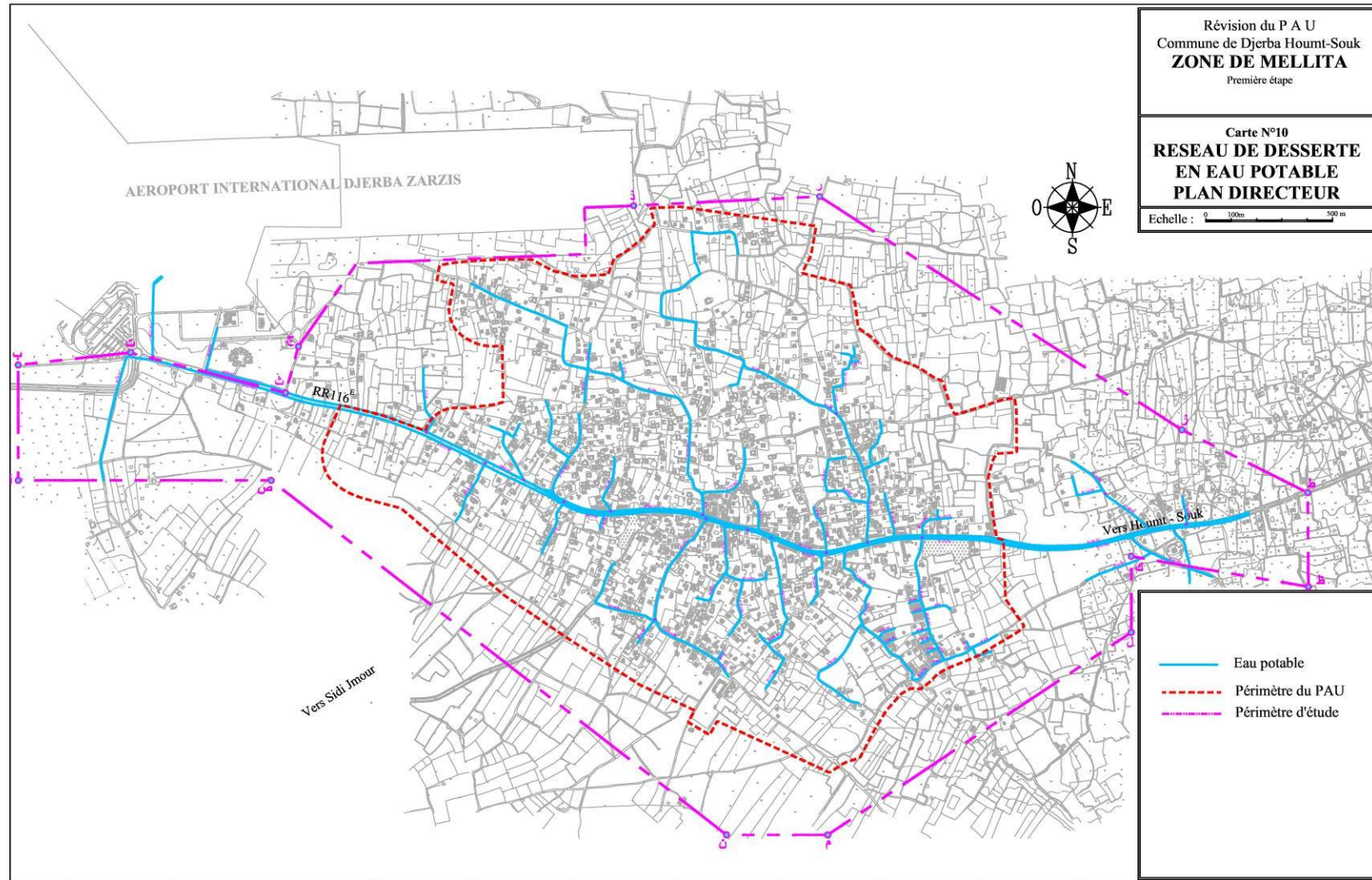
Toute construction sur les routes classées doit faire l'objet d'un arrêté d'alignement délivré par les autorités concernées.

5- NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES

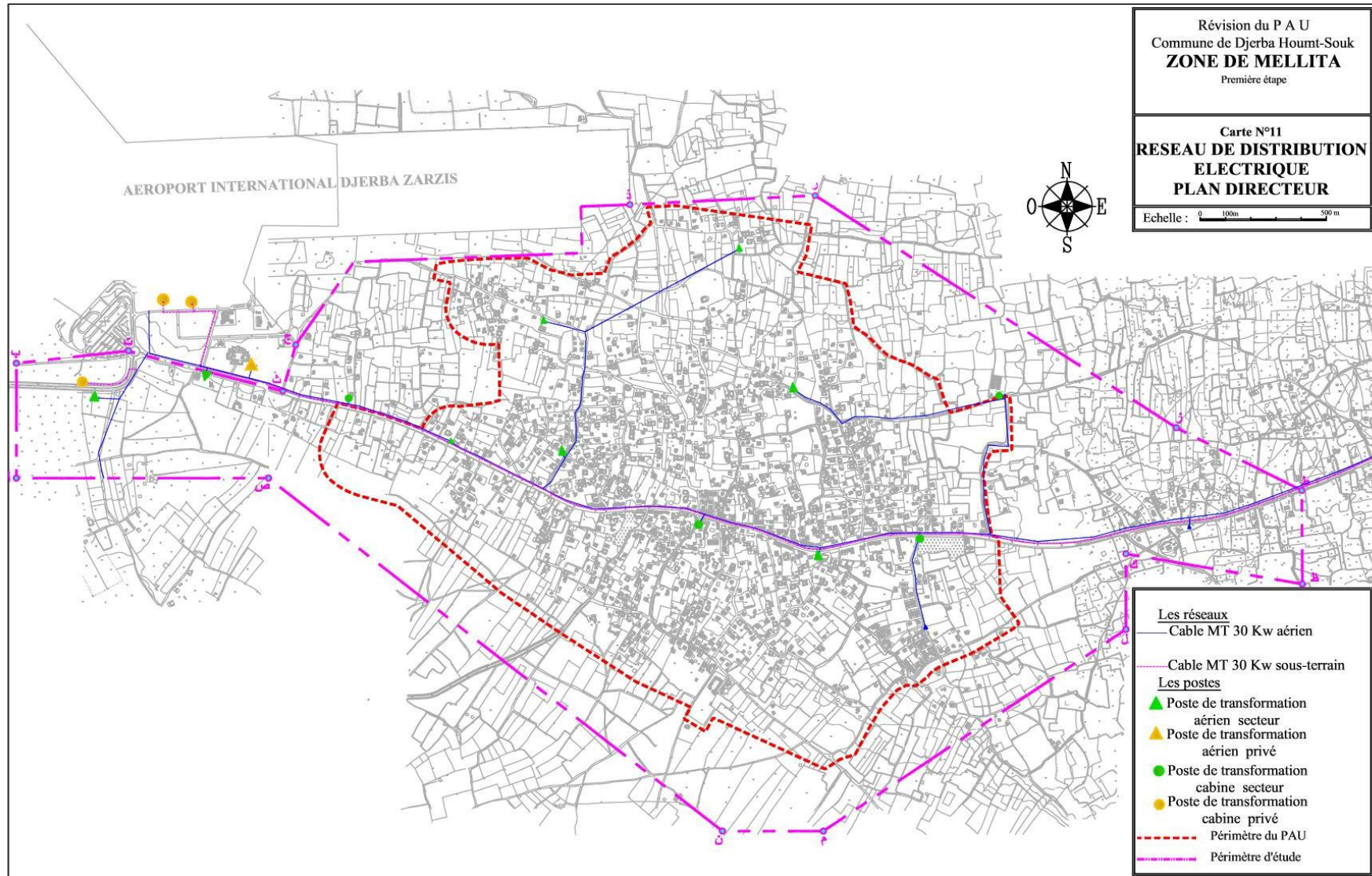
BRANCHES D'ACTIVITIES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS	CATEGORIES		
		1	2	3
Industries métallurgiques Mécaniques et électriques I.M.M.E.	- Electricité	X	X	X
	- Electromécanique		X	X
	- Trans-métaux	X	X	
	- Garage			X
	- Electronique			X
	- Electroménager			X
	- Construction navale			X
	- Chaudronnerie			X
- Quincaillerie			X	
Industries Agricoles et Alimentaires I.A.A.	- Huileries		X	
	- Abattoirs	X	X	
	- Tabacs		X	
	- Conserves		X	
	- Laiterie			
	- Charcuterie			
	- Industrielle			
	- Brasserie		X	
- Sucrerie			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
	- Chiffon		X	
	- Confection habillement		X	X
	- Filature	X		
	- Bonneterie			
Industries Matériaux de Construction céramique et verre I.C.M.C.C.V.	- Briqueterie			X
	- Produits céramiques		X	X
	- Matériaux de construction		X	
	- Cimenterie	X	X	
	- Chaux		X	
	- Produits réfractaires		X	
Engrais chimiques I.C.H.	- Engrais et pesticides	X	X	
	- Gaz industriels	X	X	
	- Colorants		X	
	- Encres d'imprimerie		X	
	- Caoutchouc		X	
	- Poudrerie	X	X	
	- Celluloïd	X	X	
	- Détergent		X	
	- Hydrocarbures	X	X	
	- Peintures et colles		X	
	- Nitrocellulose	X	X	
	- Pharmacie		X	
	Industries diverses I.D.	- Menuiserie – bois – métal		X
- Laverie				X
- Teinturerie			X	X
- Gravures imprimeries				X
- Liège				X
- Traitement ouate				X
- Chaussures – cuirs			X	X
- Papiers – cartons			X	X
- Emailage				X
- Plastique		X	X	X
Dépôts	- Liquides inflammables	X		
	- Matières inertes		X	X

6- PLANS DES RESEAUX.

SONEDE (réseau d'alimentation en eau potable)



- STEG (réseau électrique)



- TELECOM (réseau Téléphonique)