

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DES AFFAIRES LOCALES

GOUVERNORAT DE SFAX

COMMUNE DE SFAX

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

REGLEMENT D'URBANISME

DISPOSITIONS GENERALES

(Objet de la Consultation Publique du 15 décembre 2020 au 16 février 2021)

APPROBATION	1^{ère} REVISION	2^{ème} REVISION PARTIELLE	3^{ème} REVISION PARTIELLE	4^{ème} REVISION PARTIELLE
Décret n° 1265 Du 21 /12/1983.	Arrêté de Monsieur le gouverneur de Sfax du 04/10/2002	Arrêté de Monsieur le gouverneur de Sfax du 04/09/2004	Décret n° 1235 Du 02 /05/2006.

APPROUVE PAR

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SFAX

REGLEMENT D'URBANISME

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

- Un document graphique établi à l'échelle 1/25000 (plan de délimitation de la zone concernée par la révision partielle),
- Les dispositions générales du règlement d'urbanisme,
- Un rapport de présentation.

Le présent règlement d'urbanisme est structuré en un seul titre, le titre premier : Dispositions générales, qui sera modifié par la présente révision partielle. Tous les autres titres ne seront pas modifiés.

TITRE PREMIER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1: Champ d'application du règlement d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire délimité par la délibération du conseil Municipal lors de sa session extraordinaire en date du 18 décembre 2019 portant la délimitation du périmètre de la zone concernée par la révision partielle du plan d'aménagement de Sfax.

Le présent règlement porte modification seulement du Titre premier : Disposition générales communes applicables à toutes les zones.

Les autres dispositions du règlement d'urbanisme du plan d'aménagement urbain de Sfax restent conformes aux dispositions du règlement d'urbanisme approuvé par arrêté du M. le gouverneur de Sfax du 4 Octobre 2002 tel qu'il a été modifié par les révisions partielles du 04/09/2004 et du 02/05/2006.

ARTICLE 2 : Division du territoire en zones

La commune de Sfax a été subdivisée en zones relativement homogènes, caractérisées par différentes fonctions et vocations. On distinguera :

- La zone centrale
- Les zones péricentrales et périphériques
- Les zones vertes
- Les zones d'équipements socio-collectifs
- Les zones d'activités
- Les servitudes

Ces différentes zones font l'objet d'un règlement d'urbanisme qui définira, pour chacune d'entre-elles l'utilisation et les conditions d'occupation du sol.

1-Zones centrales

- . ZC1 : R+9
- . ZC2 : R+7
- . ZC3 : Médina
- . ZC4 : R+4

2-Zones péricentrales et périphériques

- . Ua1 : R+6 axes
- . Ua2 : R+4 axes
- . Ub ...: 35 à 50 logements à l'hectare.
- . Uc: 20 à 35 logements à l'hectare.
- . Ud : 10 à 20 logements à l'hectare.

3-Zones vertes

- .Eva ..: il s'agit d'espaces libres urbains aménagés en verdure pouvant accueillir un petit équipement de service en structure légère et démontable.
- . Ev ...: il s'agit d'espaces libres aménagés ou devant être aménagés en verdure.

4-Zones d'équipements

- . E : Equipement

5-Zones d'activités

- .Ie: Industries existantes
- .Ip :Industries projetées
- . Zs :Salines

6-Servitudes

- .Zp : Zone portuaire
- .Zf: Zone ferroviaire

ARTICLE 3 : Dispositions communes à toutes les zones

3.1 –Types d'activités interdites

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

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

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

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

3.2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

3.2.1 Les opérations d'ensemble dans les zones péricentrales et périphériques à réaliser par les promoteurs immobiliers agréés

On entend par « opération d'ensemble » dans les zones péricentrales et périphériques, un ensemble de constructions à caractère résidentiel pouvant intégrer des services, des commerces et des équipements socio-collectifs.

Elles concernent les zones du plan d'aménagement urbain ayant les vocations suivantes : Ua1, Ua2, Ub, Uc et Ud.

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 minimum de 50m donnant sur une voie existante ouverte sur sa totalité d'une emprise supérieure ou égale à 20m. La parcelle doit être délimitée de tous les côtés par des voies véhiculaires, existantes ou à créer, d'une largeur minimale de 12m.
- Le coefficient d'occupation du sol maximum C.O.S est fixé à 0,5.
- Le coefficient d'utilisation foncière CUF est fixé à 3. (les étages techniques et de parking ne seront pas comptabilisés).
- Le nombre d'étages autorisés est arrêté à R+9 sans compter les étages techniques et ceux des parkings.
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé.
- Ces opérations d'ensemble sont à réaliser par les promoteurs immobiliers agréés. Pour ces derniers, et conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, les autorisations de bâtir peuvent être accordées avant la réalisation des travaux de viabilité.
- La conception des opérations d'ensemble doit tenir compte de leurs environnements urbains 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,...). Tout en notant que l'aménagement global du RDC devra être orienté vers l'intérieur du projet sauf des exceptions de nécessité.
- Le retrait concernant l'implantation des constructions le long de la façade principale sera aménagé en espaces verts, square,...et ne sera pas réservé aux parkings. Sur les autres façades, le retrait sur la voie doit être réservé à un parking transversal.
- Prévoir toutes les places de parkings nécessaires et répondant aux besoins propres à l'intérieur de la parcelle.
- Prévoir la réalisation des équipements socio-collectifs sur la base minimale de 3% de la surface couverte totale du projet.
- Prévoir la réalisation d'une étude sur l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement la prévision de la mise en place des containers semi-enfouillis.
- Afin de garantir plus de fluidité et d'efficacité, et après avis positif de la commission d'autorisation de bâti et approbation du conseil Municipal, le tracé des voies projetées dans une opération d'ensemble peut être éventuellement rectifié à condition de préserver le droit des tiers, de sauvegarder leurs surfaces et de garantir la fluidité de la circulation.

3.2.2 Les opérations d'ensemble dans la zone centrale

On entend par « opération d'ensemble » dans la zone centrale un ensemble de constructions à caractère polyfonctionnel attractif comportant des équipements socio-collectifs de loisir et touristiques.

Elle concerne les zones du plan d'aménagement urbain ayant les vocations Zc1 et Zc2 non comprise la zone Bab B'Har délimitée par la rue Tazarka, Av Ali Belhouane, Rue Imam Boukhari, Rue Ali Bach Hamba, Rue Habib Achour (Ancien rue Haffouz) et la rue Remada (zone de proposition d'inscription au patrimoine mondial).

Les opérations d'ensemble dans la zone centrale sont soumises aux mêmes dispositions définies pour les opérations d'ensemble dans les zones péri-centrales et périphériques, exception faite de :

- Le coefficient d'occupation du sol maximum C.O.S est fixé à 0,3. . Cet espace sera aménagé en zones vertes, voies piétonnes, parkings. Toutes constructions même légères sont interdites.
- Le coefficient d'utilisation foncière CUF est fixé à 6 pour la zone à vocation Zc1 et à 4.8 pour la zone à vocation Zc2. (les étages techniques et de parking ne seront pas comptabilisés).
- La hauteur maximale autorisée est tributaire du CUF total.
- Avoir l'avis favorable d'une commission spéciale municipale élargie regroupant tous les services publics concernés.

3.2.3 Centre d'animation, de loisirs, de sports et de cultures

Pourra être autorisé dans les zones du Plan d'Aménagement ayant la vocation : Zc1, Zc2, Zc4, Ua1, Ua2, Ub, Uc, Ud, Ie ou Ip, un centre d'animation, de loisirs, de sports et de cultures dont la parcelle doit satisfaire aux normes suivantes:

- Surface minimale : : 1500 m²,
- Front minimum : 25m,
- Hauteur maximale : à respecter la hauteur fixée pour chaque zone,
- COS maximum : à respecter le COS fixé pour chaque zone,
- CUF maximum : à respecter le CUF fixé pour chaque zone.

Toute parcelle support du centre d'animation doit :

- être implantée au bord d'une voie existante structurante ou classée dont l'emprise minimale est supérieur ou égale à 20 mètres.
- Prévoir toutes les places de parkings nécessaires et répondant aux besoins du projet, et ce, à l'intérieur de la parcelle. Le retrait par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics de largeur minimale de 5m doit être aménagé en parking
- Avoir les retraits d'implantation par rapport aux limites séparatives égal à h/2 sans être inférieur à 6 m

3.2.4 Un centre de vie :

Pourra être autorisé un centre de vie dans les zones Ie et Ip, à caractère industriel, pouvant recevoir des activités commerciales, de services (cafés, restaurants, mosquée, banque, administration, unité Hôtelière etc....) et toute activité nécessaire pour le bon fonctionnement de la zone industrielle.

La hauteur maximale des constructions du centre de vie, le COS et le CUF est celle définie dans le caractère de la zone : Ie et Ip.

Le centre de vie doit être conçu au bord d'une voie existante structurante formant une unité architecturale isolée par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics avec un retrait de 15m sur la voie principale. Le retrait sur les limites séparatives est de h/2 sans être inférieur à 6 m. Les retraits séparatifs peuvent être aménagés en parking avec une bande de verdure de 1m.

Le maître de l'ouvrage doit assurer le nombre nécessaire et suffisant de places de parking à l'intérieur de la parcelle.

3.2.5 Parkings à étages

Des constructions à usage de parkings à étages peuvent être autorisées dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement exceptés les zones ZC3 (médianna), UVa, Zs, Zp, Zf, Ev. Ces constructions devront respecter les règles de gabarit (C.O.S et Hauteur) dans la zone où se situe le projet. Pour garantir plus de rentabilité au projet, des surfaces commerciales, de service et d'animation peuvent être intégrées dans la masse à condition que la demande de stationnement pour ces surfaces commerciales ne dépasse pas le 1/3 de la capacité du parking à étages projeté.

3.2.6 Hauteur des constructions :

a_ Tout au long de la rocade du canal des eaux pluviales: Les zones Ub, situées de part et d'autre de la rocade du canal des eaux pluviales ne pourront avoir de hauteur supérieure à R+2. Pour les zones Ud situées également le long de la dite rocade et sur une profondeur de 35m elles peuvent être affectées à des constructions du type collectif isolé en R+2 (avoir les mêmes dispositions techniques appliquées au collectif isolé de la zone Uc).

b_ Pour les constructions d'habitat individuel situées dans les zones Ub, Uc et Ud du présent plan d'aménagement urbain : En application des dispositions de l'article 12 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°2003-78 du 29 Décembre 2003, pourront être autorisées la hauteur maximale de 12 mètres soit R+2 dans les dites zones tout en respectant:

- les retraits minimum de 4m par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics,
- les retraits h/2 par rapport aux limites séparatives de la parcelle sans être inférieur à 4m,

Pour des considérations de densification et d'optimisation d'utilisation foncière, ces constructions peuvent abriter 3 logements (vocation semi-collective). Le stationnement des voitures particulières doit être assuré à l'intérieur de la parcelle à raison d'une place minimum par logement. Un seul garage est autorisé dans la zone de retrait ne dépassant pas 32m² de surface et d'une hauteur de 2.5m au maximum mesurés à partir de la côte zéro du trottoir dont la longueur ne dépassant pas 8m. Les autres places seront réservées à l'intérieur de la parcelle.

c_ Tolérance dans les hauteurs limites des constructions : Pour des considérations purement technique, une tolérance de 10 % est accordée pour les hauteurs limites des constructions telles que définies par la réglementation du Plan d'Aménagement de la Commune de Sfax approuvé le 4/10/2002.

3.2.7 Foyers universitaires:

Pour les terrains situés à moins de 1 kilomètre d'un établissement universitaire et dans une zone d'habitat individuel (Uc ou Ud), la construction d'un foyer universitaire sera encouragée et, à ce titre, elle devra présenter les caractéristiques suivantes:

- Largeur minimale de la voirie de desserte égale à 12 mètres ;
- Retrait sur rue de 4 mètre accessible au public et réservé au stationnement ;
- Hauteur maximale autorisée: R+3, sauf si la réglementation de la zone autorise une hauteur plus grande ;

Retrait sur limites latérales et postérieures égale à la hauteur « H » du bâtiment diminuée de 4m.

3.2.8 Aménagements touristiques le long de la route de Sidi Mansour:

Le long de la route de Sidi Mansour, la construction d'unités d'animation et d'hébergement touristiques est encouragée. A ce titre, les constructions destinées à accueillir ces fonctions obéiront aux règles spécifiques suivantes :

- Un front de rue minimal de 20 mètres ;
- Une hauteur maximale de R+2 ;
- Un retrait sur rue minimal de 6 mètres totalement aménagé en espace vert et/ou en parking ;

Des retraits sur limites latérales et postérieures égaux à la hauteur de la construction diminuée de 4 mètres.

3.2.9 Servitudes diverses:

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 bâtir ou de lotissement.

Les servitudes usuelles dans la Commune sont les suivantes:

- Sites ou monuments historiques ou archéologiques ;
- Servitude ferroviaire ;
- Protection des emprises de futures voies urbaines
- Lignes électriques,
- Conduite de gaz
- Adduction d'eau,
- Domaine public routier,
- Domaine public maritime,
- Domaine public hydraulique,
- Cimetière.

3.3 –Accés et voirie

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

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

Les voies de desserte publique doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres. Les impasses seront dotées d'un dispositif de retournement de 10 x 10 ;

3.4-Desserte pas les réseaux

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

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

Au droit de toutes les voies dont l'emprise n'est pas spécifiée sur le document graphique, l'alignement des constructions nouvelles sera déterminé par les services compétents en la matière.

3.5-Décharge publique

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

3.6 -Parkings

En dehors de la zone centrale (ZC1 et ZC2), les projets de constructions nouvelles devront prévoir, dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles selon les ratios minimum de l'article 12 de chaque zone en plus de :

- 2 places par chambre pour les cliniques polyfonctionnelles et 1 place pour 50 m² couvert pour les cliniques à discipline unique,

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

Les superficies construites en sous-sol en tant que parking ne sont pas comptabilisées dans le CUF de la parcelle si le sous-sol est enterré sur plus de la moitié de sa hauteur.

Les dimensions d'une place de stationnement en surface ou en sous-sol sont de 2.3mx5m.

Pour les promoteurs immobiliers, il y a la possibilité d'édifier des parkings en étages et qu'ils ne seront pas comptabilisés en CUF et en hauteur. Pour des raisons d'esthétique urbaine, un retrait de 4m sur la façade est à prévoir au niveau des étages supplémentaires par rapport à la hauteur réglementaire de la zone en question.

Pour les constructions individuelles du type isolé (zones Ub, Uc et Ud) et jumelé (zones Ub et Uc) le stationnement des voitures particulières doit être assuré à l'intérieur de la parcelle à raison d'une place minimum par logement. Un seul garage est autorisé dans la zone de retrait ne dépassant pas 32m² de surface et d'une hauteur de 2.5m au maximum mesurés à partir de la côte zéro du trottoir dont la longueur ne dépassant pas 8m. Les autres places seront réservées à l'intérieur de la parcelle.

3.7 -Préservation des espaces verts

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

L'affouillement et l'exhaussement sont interdits au pied des arbres, ainsi que le compactage dans un rayon de 3 mètres autour des arbres.

Les arbres, accidentellement détériorés au cours d'un chantier, devront être remplacés.

3.8 -Stations services

Les stations services sont interdites en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres et aux carrefours. Elles ne peuvent se situer à moins de 200 mètres les unes des autres 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 service dont l'activité se limite à la distribution de carburant,
- 1500 m² s'il s'agit d'une station service de distribution comportant une installation de lavage et de graissage à un seul pont,
- 2000 m² dans le cas d'une station service à deux ponts.

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

La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25 mètres.

Il est rappelé que toute construction d'une nouvelle station service est subordonnée à l'accord des autorités compétentes en matière de protection civile

3.9 -Dispositions et éclaircissements à apporter aux zones de vocation : Zc1, Zc2, Zc4, Ua1, Ua2, Ub, Uc et Ud

3.9.1 -Limitation de la hauteur des constructions dans la zone de Bab B'har

La zone proposée à être inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO (la zone de la Médina et Bab B'Har délimitée par la rue Tazarka, Av Ali Belhouane, Rue Imam Boukhari, Rue Ali Bach Hamba, Rue Habib Achour -ancienne rue Haffouz- et la rue Remada) est considérée comme zone de sauvegarde dont il faut respecter le caractère architectural et les hauteurs existantes.

3.9.2 -Autorisation dans les lotissements approuvés

Le règlement d'urbanisme du plan d'aménagement sera appliqué pour les lotissements qui ont dépassé 10 ans depuis leurs approbation et dont les propriétaires n'ont pas déposé leurs demandes de maintien de vocation du dit lotissement dans les délais réglementaires.

3.9.3 -Le collectif isolé dans la zone Uc

Des constructions collectives discontinues R+2 peuvent être édifiées dans la zone Uc pour les parcelles situées le long des emprises de voies ouvertes d'une largeur supérieure ou égale à 10m.

3.9.4 -La construction sur les limites séparatives latérales dans la zone Ub

En cas d'existence d'une construction édifiée sur la limite séparative en RDC ou plus (les annexes non comprises), il sera toléré, dans la zone Ub, de construire sur cette limite séparative sans observer de retrait, et ce, sur la profondeur et la hauteur réglementaire de la dite zone.

3.9.5 – Les Cités gardées

Des cités résidentielles gardées peuvent être édifiées dans les zones de vocation Uc et Ub à condition de :

- La programmation de l'habitat uniquement,
- La programmation effective des places de parking nécessaires à l'intérieur de la parcelle,
- Le retrait de 5 m sur les voies publiques sera subdivisé en deux parties :
 - 2.5m le long de la voie sera aménagé en parking longitudinal. Ces places ne seront pas comptabilisées dans le besoin du projet en parking,
 - et 2.5m à l'intérieur du complexe résidentiel qui sera aménagé en espace vert après édification d'un mur de clôture.

3.9.6 -Surface de la parcelle

Une tolérance de 10% en moins est tolérée pour les surfaces minimales exigées pour que la parcelle soit constructible et ce pour les zones à vocation Zc4, Ua2, Ub, Uc et Ud.

3.9.7 –Implantation des constructions par rapport aux voies

Les grandes opérations commerciales ou de services (cliniques, salles de fête, complexe de jeux, grande surface commerciale) doivent observer un retrait de 15 m minimum sur l'alignement de la voie principale.

3.9.8 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas d'observation d'un retrait par rapport aux limites séparatives (latérales et postérieures), ce retrait est fixé à h/2 sans être inférieur à 4 m et ce pour les zones du plan d'aménagement ayant la vocation : Zc1, Zc2, Zc4, Ua1, Ua2, Ub, Uc et Ud.

3.9.9 - Largeur de la rampe d'accée au parking

La largeur de la rampe d'accée au parking est de 3.5m minimum, Dans le cas ou la capacité du parking dépasse 30 places deux accées (entrée et sortie) sont à prévoir.

3.9.10 -Aspect Extérieur

Des saillies sur les façades peuvent être développées dans la limite de la propriété à raison de 50% de la surface suivante : 1,6m x largeur de la façade et ce pour chaque étage.

3.9.11 -Les cours intérieures et les gaines pour les immeubles collectifs

Des cours intérieures ayant des ouvertures habitables peuvent être programmées au sein de la construction à partir du sol ou à partir du plancher du rez de chaussée à condition de respecter les dimentions suivantes :

- 8m x 8m pour les constructions en R+4,
- 10m x 10m pour les constructions en R+6 et R+7,
- 12m x 12m pour les constructions en R+9.

Des gaines techniques pour l'aération des locaux et pour la climatisation sont à prévoir avec des dimensions minimales de 1.5m x 1.5m.

3.9.12 -Le calcul du COS et du CUF

La surface nette de la parcelle est la base du calcul du COS et du CUF.

On entend par COS le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle.

On entend par CUF, le rapport de la somme des surfaces 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.

3.9.13 -Programmation de loge de gardien, local syndic et local poubelle

Une loge gardien est à programmer pour les immeubles comportant plus que 6 logements. C'est un studio d'une superficie ne dépassant pas 30m² qui devra être intégré dans l'immeuble et ne peut en aucun cas être édifié à la terrasse. Un box pour le gardien doit être programmé au RDC.

Le local syndic est un bureau d'une surface minimale de 9m² qui devra être intégré dans l'immeuble et ne peut en aucun cas être édifié à la terrasse.

Le concepteur devra présenter des solutions efficaces pour l'enlèvement des ordures ménagères.

3.9.14 –Autorisation aux terrains développant un COS supérieur à 80 m²

Pour les terrains qui peuvent développer un COS supérieur à 80 m², ces projets ne seront pas assujettis à l'Arrêté du Ministère de l'équipement et de l'habitat en date du 10 août 1995, fixant les cas exceptionnels ne nécessitant pas le recours à l'architecte pour l'élaboration des plans d'architecture des projets de construction.

3.9.15 -Droit de retour

Pour les constructions d'angles, ils ont un droit de retour de 12m (à partir de la masse constructible) en sauvegardant la même hauteur sur la voie principale, au delà, observant un retrait de $L=H$ pour le reste de la masse sur la voie secondaire.

H : la hauteur de la masse,

L : la largeur entre deux masses (vis-à-vis).

3.9.16 – Constructions par des baches de collecte et de stockage des eaux pluviales

Application du décret gouvernemental N°171/2018 du 19 février 2018 portant promulgation de quelques règlement 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.