Zone polyfonctionnelle Zone UBa

- **Caractère de la zone**

C'est une zone polyfonctionnelle de forte densité constituée de commerces, de services, de bureaux et de l'habitat en étage.
Ce type de zone se caractérise par le fait qu'il peut admettre plusieurs fonctions ; en plus de la fonction résidentielle, une partie des constructions peut être affectée aux équipements, aux activités commerciales, culturelles, aux bureaux, centres d'affaires et de tourisme.

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, en retrait ou directement sur l'alignement

Les îlots UBa pourront recevoir des opérations d'ensemble avec des constructions du type « **IGH** » qui doivent être conforme à toutes les normes. Ces projets doivent avoir l'avis favorable d'une commission élargie regroupant tous les services publics consternés.

Ces projets peuvent être édifies dans les zones suivantes : La Gare de Sousse , Le terrain en face de l'hôtel Chèms el Hana et Riadh Palmes, Cité Olympique (Projet AFH) et l'ancienne zone industrielle à Suisse.

Pour la zone du Centre urbain nord (Projet AFH), il est nécessaire de demander l'avis des services compétents du Ministère chargé du patrimoine.

Section 1 : Utilisation du sol

Article 1 : Types d'activités interdites

- Les établissements industriels classés de 1ère et 2ème catégories et leurs extensions
- Les installations à usage de stockage dépassant une superficie de 200m².
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de constructions et tout autre forme de dépôt nuisible à la santé publique, à l'hygiène et portant atteinte à l'environnement.

Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions

- Les équipements privés (crèches, jardins d'enfants etc. …) nécessaires aux habitants de la zone sous réserve de respecter les normes exigées par les services concernés.
- Toute opération de construction, de morcellement, ou de lotissement dans la zone à intérêt archéologique, telle que définie sur le document graphique, est soumise à l'avis des services compétents du ministère chargé du patrimoine.

Section 2 : Conditions d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une ou plusieurs voies du domaine public existantes ou projetées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre le passage aisé des engins des services publics et de sécurité (protection civile, ramassage des ordures ménagères…).

Pour les nouveaux lotissements ou remembrements la largeur des voies ne doit pas être inférieure à 12 m

Article 4 : Desserte par les réseaux

Toute construction doit être obligatoirement raccordée aux réseaux d'infrastructures publiques suivants :

*** Branchement au réseau d'eau potable**

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

*** Branchement au réseau d'eau pluviale**

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau pluviale s'il existe.

* **Branchement au réseau d'assainissement**

Toute construction devra être raccordée au réseau d'assainissement

* **Branchement aux réseaux d'électricité**

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'électricité.

* **Branchement aux réseaux de téléphone**

Toute construction devra être branchée au réseau public téléphonique.

Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles

Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de forme régulières compatibles avec l'implantation des constructions.

Pour les nouveaux lotissements, Les parcelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : Surface: 600m² et Front : 20m.

Pour les constructions de type IGH la surface des parcelles sera définie par la commission élargie.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport à la voie et aux emprises d'ouvrages publics

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement de la voie publique ou en retrait et ce en fonction des constructions voisines. Au cas où le retrait s'impose, il sera de 6 m minimum.

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

Toute construction non contiguë à une limite séparative doit être séparée de celle-ci d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Sur les limites arrière, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant, à partir des limites séparatives, un retrait au moins égal à la demi-hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même parcelle, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

Article 9 : Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à 0,75.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser au point le plus haut de l'acrotère, la largeur de la voie augmentée du retrait soit H≤L+R .

La hauteur des constructions dans l'îlot de l'ex-caserne nord est limitée par le cahier des charges du lotissement approuvé de cet îlot.

Pour les constructions de type IGH la hauteur sera définie par une commission spéciale tenant compte du programme présenté par le promoteur ; cette hauteur ne peut en aucun cas dépasser le RDC+25 étages .

Article 11 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions et des installations est laissée à la libre expression de l'Architecte, du Maître de l'Ouvrage ou du Propriétaire sous réserves que la situation, les volumes, l'aspect, le rythme et la coloration des façades soient en relation avec le caractère de la zone et les prescriptions particulières issues des lois et règlements.

*** Couleurs**

Les maçonneries seront peintes en blanc et les boiseries le seront en bleu Toutefois, à titre exceptionnel et pour des raisons esthétiques, d'autres couleurs claires peuvent être utilisées pour les murs, la boiserie et la ferronnerie sous réserve de présenter un échantillon et obtenir l'autorisation municipale.

*** Masse de la construction**

- Les escaliers extérieurs sont interdits.
- Les appareils de climatisation en console sur la façade sont interdits.

*** Clôtures**

- Clôture à la limite de la voie publique.

Pour l'habitat collectif et pour des raisons de sécurité, elle sera constituée d'un mur de 80 cm surmonté d'un fer forgé ou de claustras, mais elle est absolument interdite si le bâtiment comporte des commerces.

- Clôture sur les limites séparatives :

La clôture sur les limites séparative ne dépassera pas les 2,50 m.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies
Le stationnement des véhicules en surface à l'intérieur du lot est autorisé.

Si pour des raisons d'architecture il n'est pas possible d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le pétitionnaire devra participer financièrement à la réalisation de parkings collectifs conformément à la réglementation en vigueur.

Le nombre de place à prévoir en fonction de l'affectation est défini par le tableau suivant :

Usage des constructions	**Nombre de places de stationnement**		
	Usager	**Généré**	**Total**
Habitation logement de moins de 150 m² SHO			**1**
Habitation logement de plus de 150 m² SHO			**1,5**
Commerces pour 100 m² de plancher	1	2	**3**
Bureaux pour 100 m² de plancher	1	1	**2**
Restaurants pour 100 m² de plancher	1	2	**3**
Cliniques Pour 100 m² de plancher	1	1	**2**
Etablissements d'enseignement pour une salle de classe	1	-	**1**
Salles de spectacles pour 4 sièges	-	1	**1**

Pour les équipements recevant le public, le nombre de places de stationnement généré sera calculé en fonction de la capacité, de la nature de son activité et de l'emplacement de l'équipement. Le dossier de permis de bâtir doit comprendre obligatoirement une étude détaillée portant sur les besoins en stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de construction à l'intérieur d'un lot seront aménagés et plantés, dans un esprit d'hygiène et d'esthétique de l'ensemble de la zone.

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

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 4,5 exceptions faites pour les opérations spéciales qui doivent faire l'objet d'une étude avec lotissement et/ou un plan masse.