

Zone portuaire

Zone ZP

• Caractère de la zone

Il s'agit de la zone portuaire de Sousse composée de :

- Le port de commerce qui est divisé en deux zones : la zone nord et la zone sud
 - * La zone nord est appelée à être convertie en port de plaisance
 - * La zone sud sera étendue pour renfermer les activités commerciales.Le port de commerce est exploité par l'office de la Marine Marchande et des ports (O.M.M.P.).
- Le port de pêche qui est exploité l'Agence des Ports et Installations de pêche (P.P.I.P).
- Le bassin des voiliers qui est appelé à être converti en premier noyau du port de plaisances de Sousse.

L'ensemble de la zone portuaire avec ses trois composants fait actuellement et à l'échelle nationale, le projet d'étude de faisabilité et d'impact en vue d'une restructuration totale.

Outre les dispositions du présent règlement, cette zone reste soumise à celles prévues par les cahiers des charges de l'O.M.M.P et l'A.P.I.P.

Section 1 : Utilisation du sol

Article 1 : Type d'activités interdites :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux d'astreinte et de gardiennage.
- Les constructions à usage exclusif de bureau à l'exception de ceux destinés à l'administration et à la gestion de la zone portuaire.
- Les établissements commerciaux à l'exception de ceux ayant une relation directe avec les activités de la zone portuaire.
- Les constructions provisoires à caractère précaire (baraquement, abris fixe ou mobile,...), à l'exception de ceux nécessaires à d'éventuels chantiers.
- Les forages et les puits.

Article 2 : Type d'activités autorisées sous conditions :

-Les locaux annexes aux établissements d'activités portuaires, de transport, de pêche et de plaisance nécessaires :

- * Au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m².
- * Au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmerie, etc....)
- * A l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des divers établissements des activités portuaires avec toutes ses composantes).
- * Les centres de vie permettant la vie sociale, culturelle et récréative du personnel des établissements implantés dans la zone.
- * Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone portuaire.

Section 2 : Condition d'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Les accès et les voies dans la zone portuaire doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

-La largeur minimale de la voie sera de 15 m avec une chaussée de 12 m au minimum.

-Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique.

-Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules les plus encombrants.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics suivants :

a- Réseau d'eau potable :

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

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

b- Réseau d'assainissement :

Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques :

*Les effluents devront être traités avec leur rejet dans le système d'assainissement de manière à les rendre compatibles avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installations publiques.

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

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

c- Réseau d'eau pluviale :

Seules les eaux de ruissellement sont déversées dans le collecteur des eaux pluviales. Des ouvrages de décantation et (ou) de retenue doivent être prévus pour les éviter la présence de toute pollution.

Article 5 : Surface et fronts des parcelles

Comme indiqué ci-haut (paragraphe caractéristique de la zone), la zone fera l'objet d'une étude de restructuration particulière qui permettra de dégager des parcelles et de définir le programme et les emplacements des établissements et installations qui peuvent y être implantés.

Cette étude sera soumise à l'avis des instances nationales et locales.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m des limites des emprises des voies publiques.

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

Toutes construction devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieur ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5m.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieur à 5m.

Article 9 : Coefficient d'occupation au sol

Le COS est fixé à 0.5 sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits.

Article 10 : Hauteur maximal des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 15m, exception faite pour les hangars et dépôts nécessitent une sur hauteur.

Article 11 : Aspect extérieur

Etant donnée que la zone portuaire de Sousse est située à proximité immédiate du centre ville dont l'activité dominante est le tourisme, il est recommandé de traiter avec le plus grand soin, l'aspect extérieur de toutes les constructions dans cette zone, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux utilisées, le chois des couleurs et les mobilier urbain.

Les règles qui suivent sont à respecter :

- Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parkings, etc....seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.
- Les bâtiments seront de couleur blanche et des boiseries de couleur bleue. Le projet de coloration des façades devra figurer dans le dossier remis pour l'autorisation de bâtir.
- Les toitures en pente ne peuvent être visible de l'extérieur et doivent être dissimulées par un bandeau horizontal.
- Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains .Ainsi, les décharges de tout produits industriels ou autre déchets devront être régulièrement évacués.

Seules sont tolérées les aires de stockage des matières strictement nécessaires au fonctionnement de l'entreprise. Ces aires de stockage seront localisées selon les dispositifs suivants :

- + Le permissionnaire devra proposer un aménagement des abords de l'aire formant un écran visuel (plantation, claustras) pour les espaces publics et les lots riverains.
- + Le permissionnaire devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

- + L'objet de cette aire de stockage ainsi que le projet de son aménagement devront figurer sur les plans soumis à l'autorisation de bâtir
- Les clôtures de façade en bordure de la voirie principale doivent avoir une hauteur de 1.80m .Les clôtures mitoyennes auront une hauteur de 2.20m.

Article 12 : Stationnement

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvre et opération de manutention et ce conformément aux études globales portant sur l'ensemble de la zone portuaire.

Dans tous les cas de figure, il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place pour 5 emplois au maximum.

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

Article 13 :

Les espaces libres constitués des parties non construites et devant être égale ou moins à 50% de la superficie de chaque lot, comprendront :

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

Ces espaces doivent être traités avec le plus grand soin en y intégrant des points verts agrémentés de palmiers et d'autres arbres de hautes tiges pouvant s'acclimater avec l'environnement marin.

Article 14 : coefficient d'utilisation foncière

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est égal à 1,5.