



REVISION PARTIELLE DU PLAN
D'AMENAGEMENT URBAIN
REGLEMENT D'URBANISME

REPUBLIQUE TUNISIENNE - الجمهورية التونسية

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DE
L'HABITAT

DIRECTION DE L'URBANISME

DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'HABITAT DE SOUSSE

MINISTERE DE L'INTERIEUR

GOUVERNORAT DE SOUSSE

COMMUNE DE SOUSSE

PROJET :
**LA REVISION PARTIELLE DU PLAN
D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA
COMMUNE DE SOUSSE**

ELABORE PAR :

URBASMART
Architecture - Développement urbain - Consulting

AV. ABDELJAUJEL BEHI IMMEUBLE SOUSSE
TOWER
873 SOUSSE 4000 TUNISIE

COORDINATION ET SUIVI PAR				
DIRECTION DE L'URBANISME		DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT DE SOUSSE		MUNICIPALITE DE SOUSSE
Date :			Echelle :	
APPROBATION	PREMIERE REVISION	DEUXIEME REVISION	AFFICHAGE PUBLIC	TROISIEME REVISION
DECRET N° 76-39 DU 10-01-1976	DECRET N°88-98 DU 14-12-1988	DECRET N°08-3173 DU 06-10-2008	Du ...-12-2025 Au ...-02-2026	
APPROBATION PAR : MR LE SECREATAIRE GENERAL CHARGER DES AFFAIRES MUNICIPALE DE SOUSSE				
APPROBATION PAR : MONSIEUR LE GOUVERNEUR DE SOUSSE				

Table des matières

1.	Article 1- Champ d'application :	7
1.1	Le développement durable.....	7
1.2	Les zones archéologiques (Za) :	7
1.3	Les zones littorales :	7
1.4	Les zones grevées de servitudes du domaine public hydraulique :	8
1.5	Les zones situées aux abords du Domaine Public Ferroviaire :	8
1.6	Les zones situées aux abords du Domaine Public Routier :	9
1.7	Les zones grevées de servitudes de la station d'épuration :	9
1.8	Les lotissements antérieurs au présent règlement :	9
1.9	Entretien des constructions existantes.....	9
1.10	Prescriptions particulières se rapportant aux personnes à mobilité réduite.....	10
2.	Article 2 - Division du territoire en zones :	11
1.	Article 1 - Types d'activités interdites :	13
2.	Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :	13
2.1	Les opérations de lotissement :	14
2.2	Les monuments historiques classés ou protégés et leurs abords :	15
2.3	Les biens à intérêt patrimonial :	16
2.4	Les zones archéologiques et les zones sous contrôle.....	16
2.5	Les parkings à étages (à caractère privé pour l'utilité publique) :	16
2.6	Les stations de services :	17
2.7	Les décharges publiques :	17
2.8	Les opérations d'ensemble :	17
3.	Article 3 - Accès et voiries :	19
3.1	Desserte des immeubles :	19
3.2	Les zones de croisement des voies :	19
3.3	Routes classées	20
3.4	Voies réservées aux piétons et aux pistes cyclables :	20
4.	Article 4 - Desserte par les réseaux :	21
4.1	Branchement au réseau d'eau potable :	21
4.2	Raccordement au réseau d'assainissement :	21
4.3	Branchement au réseau d'eaux pluviales :	21

PROJET : REVISION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE SOUSSE

4.4	Branchement au réseau d'électricité et de gaz :.....	22
4.5	Branchement aux réseaux téléphonique et internet :.....	22
5.	Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :.....	22
6.	Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics	22
7.	Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles :.....	23
8.	Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :	23
9.	Article 9 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) :.....	24
10.	Article 10 - Hauteur maximale des constructions :	24
10.1	. Tolérances de dépassement de hauteur :.....	27
11.	Article 11 - Aspect extérieur :.....	27
12.	Article 12 - Stationnement des véhicules :.....	29
13.	Article 13 - Espaces libres et plantations :.....	31
14.	Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :.....	33
14.1	Plans d'ilots :.....	34
1.	La Medina. UPa	36
2.	Quartier Cappaci Grande UAn.....	41
3.	Zone mixte d'habitat individuel et collectif UA.....	46
4.	Zones d'habitat collectif, isolé/ jumelé/continu UAa.....	51
5.	Zone d'habitat collectif UA1.....	56
6.	Zones d'habitat individuel continu et groupé UAa4.....	59
7.	Zones d'habitat individuel et collectif (élaborées par l'AFH ET l'ARRU) UAa5	62
8.	Zone polyfonctionnelle (Forte Densité) UBa.....	66
9.	Zone polyfonctionnelle (Moyenne Densité) UBa3	71
10.	Zone polyfonctionnelle (Centre Urbain Sud) UBa4.....	75
11.	Zone Polyfonctionnelle « les oliviers-A- » UBa5 (A)	81
12.	Zone Polyfonctionnelle « les oliviers -S- » UBa5 (S).....	84
13.	Zone Polyfonctionnelle « les oliviers-U- » UBa5 (U).....	88
14.	Zone Hyper centre UBa6.....	91
15.	Zone polyfonctionnelle « Technopôle – SPCS » UBb1- UBb2- UBb3.....	96
16.	Zone polyfonctionnelle « Technopôle – SPCS (OFF-SHORING) »UBb 4.....	96
17.	Zone polyfonctionnelle : Bureautiques, Services et Commerces UBb 5	97
18.	Zone Touristique pour hôtellerie balnéaire Th	102
19.	Zone touristique d'animation et de loisirs Ta.....	107

20.	Zone Touristique pour unités hôtelières denses Td.....	112
21.	Zone touristique mixte Tu.....	117
22.	Zones d'activités artisanales et de petits métiers Ula	122
23.	Zone d'industries manufacturières : Ulb	126
24.	Zone d'industrie lourde (La centrale Thermique) Ulc	130
25.	Zone verte aménagée UVa.....	133
26.	Zones vertes équipées UVb-UVb1	135
27.	Zone de cimetière UVe.....	138
28.	Zone de PARC URBAIN PU.....	139
29.	Les équipements publics E.....	143
30.	Parkings Pr.....	146
31.	Zones Militaires ZM.....	149
32.	Zone Portuaire ZP.....	150
33.	Zones Agricoles PPI-NAa1- NAa2.....	154
34.	ZONE DE SERVITUDE : NAs.....	154

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions du Code de l'Aménagement de Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 et tel qu'il a été modifié par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et modifié par la loi n°2005-71 du 4 août 2005 ainsi que le décret gouvernemental n°2020-926 du 25 Novembre 2020 relatif à la fixation des procédures de coordination entre les administrations centrales, ses services extérieurs ainsi que les établissements publics, les entreprises publiques et les communes, en matière d'élaboration ou de révision des plans d'aménagement urbain et de leur approbation et de l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 3 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du plan d'aménagement urbain, le Plan d'aménagement urbain de la commune de Sousse est constitué des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation.
- Des documents graphiques : Un Plan d'Aménagement Urbain établi à L'échelle **1/ 5000**.
- Un règlement d'urbanisme ainsi que des annexes.

Le présent règlement est structuré en trois titres :

- **Le titre I** : Dispositions générales.
- **Le titre II** : Dispositions Communes applicables à toutes les zones.
- **Le titre III** : Dispositions particulières applicables à chaque zone.

1. TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Article 1- Champ d'application :

Le présent règlement s'applique au territoire du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Sousse, tel que délimité dans les documents graphiques joints au présent règlement, conformément à l'Arrêté N°20-2022 du 26 Juillet 2022 se rapportant à la délimitation de la Zone d'Etude publiée au JOCL N°62 du 5 Août 2022. (Cf. annexe 1)

1.1 Le développement durable

Conformément à la feuille de route que le Gouvernement a actualisé en octobre 2021 concernant sa Contribution Déterminée au niveau National (CDN) visant à limiter la contribution du pays au réchauffement climatique et le rendre résilient face à ses conséquences, la ville s'engage dans une démarche de développement durable qui vise à favoriser l'aménagement urbain moyennant la promotion de mesures portant sur l'**atténuation du changement climatique** (objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre) sur l'**adaptation face aux phénomènes extrêmes** provoqués par le changement climatique (objectif de rendre le territoire urbain résilient face aux canicules, sécheresses, inondations, tempêtes, montée des eaux) et **protecteur des écosystèmes** améliorant la qualité de vie des usagers (objectif de réduction des pollutions locales de l'air, de l'eau, des sols, des nuisances sonores, olfactives, visuelles).

L'inscription dans le PAU de chacune des mesures propres à ces trois volets repose sur une traduction réglementaire exprimée dans ce règlement dont certaines sont des mesures à caractère incitatif.

1.2 Les zones archéologiques (Za) :

Les zones archéologiques (Za) dans le document graphique du plan relèvent des prescriptions prévues par le Code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels, institué par la loi n°94-35 du 24 février 1994 et modifié par la loi n°2001-118 du 6 décembre 2001.

1.3 Les zones littorales :

Les zones littorales sont soumises, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions des textes spécifiques régissant le littoral et notamment :

- Le code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme promulgué par la loi n°94- 122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003, notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25 (ter), et la loi 2009-9 du 16 février 2009.
- La loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'Agence Nationale de Protection et d'Aménagement du Littoral.
- La loi n° 95-73 du 24 Juillet 1995, relative au domaine public maritime.

- Le décret n° 2000-167 du 24 Janvier 2000, fixant les procédures et modalités de régularisation et d'apurement des situations foncières des constructions, ouvrages et implantations établis d'une façon illégale sur le domaine public maritime ou sur des parties de ce domaine à la date de publication de la loi n° 95-72 du 24 Juillet 1995, portant création de l'agence de protection et d'aménagement du littoral.
- La zone de servitude non aedificandi relative au domaine public maritime est en général de **25 mètres** à partir de la limite de celui-ci.
- L'exécution de la promenade projetée dans la zone de servitude de DPM est conditionnée par l'avis favorable de l'agence de protection et d'aménagement du littoral (APAL) et de la direction générale des services aériens et maritimes de ministère de l'équipement et de l'habitat (DGSAM) et ce en respectant la réglementation en vigueur en matière d'expropriation pour l'utilité publique.

1.4 Les zones grevées de servitudes du domaine public hydraulique :

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

- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 Novembre 1994 tel qu'il a été modifié et complété par la loi n°2003-78 Décembre 2003 et par la loi n°2005-71 du 04 août 2005 et par la loi n°2009-9 du 16 février 2009 et par la loi n° 2009 – 29 du 9 juin 2009 et notamment ses articles 25,25 (bis) et (ter).
- Le code des eaux promulgué par la loi n°75-16 du 31 mars 1975, tel qu'il a été modifié et
- Complété par les textes subséquents, notamment la loi n°2004-24 du 15 mars 2004.
- La zone de servitude relative au domaine public hydraulique est en général de 25 mètres à partir de la limite de celui-ci

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

1.5 Les zones situées aux abords du Domaine Public Ferroviaire :

A l'exception des travaux d'entretien, les constructions édifiées en bordure du domaine public des chemins de fer, ne pourront faire l'objet d'aucune modification.

Toute demande de construction ou de modification d'une construction existante à proximité du domaine public des chemins de fer est soumise à un arrêté d'alignement délivré par l'exploitant des chemins de fer, et ce conformément aux dispositions de la loi n°98-74 du 19 août 1998 relative aux chemins de fer.

1.6 Les zones situées aux abords du Domaine Public Routier :

Toute demande d'une nouvelle construction ou de modification d'une construction existante donnant sur/et ou sur l'alignement du domaine public routier est soumise à un arrêté d'alignement délivré par les autorités compétentes, et ce conformément aux dispositions de la loi n°17-86 du 07mars 1986 relative au domaine public routier.

1.7 Les zones grevées de servitudes de la station d'épuration :

Toute opération de lotissement, de construction, de transformation, de démolition ou d'extension de constructions existantes dans les zones se trouvant dans un rayon de 200 mètres autour de la station d'épuration de Sousse est soumise à l'avis préalable du Ministre chargé de l'environnement.

1.8 Les lotissements antérieurs au présent règlement :

En application des dispositions des articles 12 et 66 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tel qu'ils ont été modifiés par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 , le présent règlement du PAU de la Ville de Sousse porte modification des cahiers des charges des lotissements antérieurs à son approbation et situés à l'intérieur des zones d'habitat individuel, et ce, en ce qui concerne les retraits, les hauteurs maximales autorisées, les coefficients d'occupation au sol (COS) et les coefficients d'utilisation foncière (C.UF).

Dans tous les autres cas, les cahiers des charges des lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAU de la Ville de Sousse, 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 dispositions 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'extension.

1.9 Entretien des constructions existantes

Les constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions du présent règlement peuvent être conservées et entretenues sauf dispositions contraires et réglementations spéciales.

Elles ne peuvent être reconstruites, surélevées, agrandies ou transformées que conformément aux dispositions du présent règlement.

Avant d'entreprendre un projet de démolition (هدم بناية) ou de reconstruction totale ou partielle (جزئي وإعادة بناء كلي و ترميم بناية), le permissionnaire doit obtenir un permis adéquat conformément à la réglementation en vigueur, et doit prendre les dispositions nécessaires pour préserver les bâtiments mitoyens (renforcement et étaielement) ainsi que la sécurité des riverains, des passants et de l'espace public suivant un rapport d'expertise établi par un ingénieur conseil ou bureau d'études et approuvé, dans le cas échéant, par un bureau de contrôle agréé.

De même tous travaux confortatifs ou conservatoires sont interdits pour toutes les constructions situées à l'intérieur de périmètres de sauvegarde existants ou à créer, et ce, sauf accord contraire avec l'autorité compétente.

1.10 Prescriptions particulières se rapportant aux personnes à mobilité réduite

Toute opération d'aménagement, de lotissement ou de construction doit se conformer au 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'administration peut refuser la délivrance du permis de bâtir ou de lotir en cas de non-respect des prescriptions du dit décret.

PROJET PROJET

2. Article 2 - Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par la Zone d'Etude du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de Sousse est subdivisé, pour les besoins du règlement, en zones relativement homogènes, caractérisées par différentes fonctions et vocations.

Ces zones sont les suivantes :

1. La Médina	UPa
2. Cappaci Grande	UAn
3. Zone mixte d'habitat individuel et collectif	UA
4. Zone d'habitat collectif, isolé/ jumelé/continu	UAa
5. Zone d'habitat collectif	UAc1
6. Zone d'habitat individuel continu et groupé	UAa4
7. Zone d'habitat individuel et collectif (AFH-ARRU)	UAa5
8. Zone polyfonctionnelle (Forte Densité)	UBa
9. Zone polyfonctionnelle (Moyenne Densité)	UBa3
10. Zone polyfonctionnelle (Centre Urbain Sud)	UBa4
11. Zone Polyfonctionnelle A « Les oliviers »	UBa5(A)
12. Zone Polyfonctionnelle S « Les oliviers »	UBa5(S)
13. Zone Polyfonctionnelle U « Les oliviers »	UBa5(U)
14. Zone Hyper Centre	UBa6
15. Zone polyfonctionnelle « Technopôle – SPCS »	UBb1-UBb2-UBb3
16. Zone polyfonctionnelle « Technopôle – SPCS (OFF-SHORING) »	UBb4
17. Zone polyfonctionnelle – Bureautiques, Services et Commerces	UBb5
18. Zone Touristique pour hôtellerie balnéaire	Th
19. Zone Touristique d'Animation et de Loisirs	Ta
20. Zone Touristique pour unités hôtelières denses	Td
21. Zone Touristique mixte	Tu
22. Zone d'Activités Artisanales et de Petits Métiers	UIa
23. Zone d'Industries Manufacturières	UIb
24. Zone d'Industrie Lourde	UIc
25. Zone Verte Aménagée	UVa
26. Zone Verte Equipées	UVb, Uvb1
27. Zone de Cimetière	UVe
28. Zone de parc urbain	PU
29. Les Equipement Public	E
30. Zone de parking	Pr
31. Zone Militaires	ZM
32. Zone Portuaire	ZP
33. Zone Agricoles d'interdiction	PPI

- | | |
|---|-------------|
| 34. Zone Agricoles de Sauvegarde | NAa1 |
| 35. Zone Agricoles autres | NAa2 |
| 36. Zone de servitudes | Nas |

COPPIE PROJET

2. TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Ces dispositions sont applicables à toutes les zones de la commune de Sousse sauf indication contraire portée par les dispositions particulières de chaque zone.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

1. Article 1 - Types d'activités interdites :

Il est interdit de construire en dehors des zones spécifiquement aménagées à cet effet. Il est interdit également :

- Les nouveaux établissements de 1ère catégorie¹
- Les établissements industriels non polluants de 2-ème catégorie² en dehors de la zone Ulb ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt de superficie supérieure à 200 m² couverts en dehors de la zone Ulb ;
- Les campings et caravanings sauf s'ils sont situés dans des espaces aménagés à cet effet ;
- L'affouillement et l'exhaussement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction à l'exclusion des travaux d'intérêt public ;
- Tout dépôt d'ordures de provenance domestique, industrielle ou autre, de déchets divers, de matériaux de démolition de bâtiments ou de fouilles ainsi que des carcasses de véhicules est interdit en dehors des zones spécialement affectées à cet effet par les autorités ;
- Toutes les activités qui entraîneraient des nuisances ou pollutions sonores, olfactives ou visuelles.

2. Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :

Toute construction ou édification de quelque nature qu'elle soit, située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra avoir l'avis des autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les servitudes usuelles dans la commune de Sousse sont celles relatives aux domaines publics et réseaux suivants :

- Les Zones archéologiques /zones sous contrôle ;
- Les servitudes relatives à la sécurité et la défense nationale ;

¹Voir Annexe 6

² Voir Annexe 6

- Les monuments historiques classés et protégés et leurs abords ;
- Le domaine public maritime (DPM) ;
- Le domaine public hydraulique (DPH) ;
- Le domaine public ferroviaire (DPF) ;
- Le domaine public routier (DPR) ;
- Les lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
- Les conduites de gaz naturel ;
- Les adductions d'eau potable ;
- Les réseaux d'assainissement
- Au réseau de télécommunication.
- Toute servitude appliquée selon la réglementation en vigueur à l'intérieur du périmètre

Communal

Sont autorisées sous conditions également :

2.1 Les opérations de lotissement :

Les parcelles et les lots issus de tout nouveau lotissement doivent satisfaire aux normes et conditions suivantes :

- 1/ Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions.
- 2/ Être accessibles par une voie publique.
- 3/ Avoir des fronts des lots de dimensions suffisantes pour permettre la construction.
- 4/ Les surfaces des lots issus par le lotissement doivent satisfaire les exigences définies à l'article 5 de chaque zone.

Si l'une des conditions précitées n'est pas satisfaite, l'autorisation de lotir sera refusée. Elle ne pourra être délivrée qu'après la mise en conformité du parcellaire.

Pour toute opération de lotissement d'une parcelle ou d'un terrain de plus de 5000 m², et sauf s'il est admis qu'une impossibilité technique, ou que des motifs d'urbanisme ne le permettent pas, l'administration doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements publics correspondant aux besoins de la population qu'elle engendrera et ce conformément aux normes en vigueur, ainsi que la voirie et les espaces verts publics nécessaires.

2.2 Les monuments historiques classés ou protégés et leurs abords :

Les monuments historiques classés ou protégés se trouvant dans la commune de Soussse sont annexés à ce règlement (Cf. annexe 2).

Conformément aux prescriptions de la loi 94-35 relative au code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels ; Les monuments historiques classés ou protégés et leurs abords ne peuvent faire l'objet de travaux de restauration, de réparation, de modification d'adjonction ou de reconstruction sans l'obtention de l'autorisation préalable du Ministre chargé du patrimoine notamment l'INP.

Il est interdit de démolir, en partie ou en totalité les monuments classés ou protégés, et d'en prélever des éléments.

Le partage ou le lotissement des monuments historiques classés ou protégés sont interdits sauf autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine notamment l'INP. Les projets de morcellement et de lotissement dans les abords des monuments historiques classés ou protégés seront soumis à l'autorisation préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment l'INP. Sont également interdites l'installation et la pose d'enseignes publicitaires sur les monuments historiques classés ou protégés et leurs abords.

Au cas où le monument classé ou protégé menace ruine, on se réfère à la loi N°2024-33 du 28 juin 2024, relative aux bâtiments menaçant ruine.

En attendant les mesures à prendre, il est interdit d'entreprendre tout acte qui pourrait causer la démolition totale ou partielle de l'immeuble par le propriétaire ou sa transformation, à l'exception des travaux de consolidation nécessaires pour prévenir tout danger imminent. Sont soumis aussi à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine notamment l'INP tous travaux entrepris sur le monument et ses abords et qui seront susceptibles de compromettre l'aspect extérieur du monument y compris les aménagements paysagers ainsi que les travaux d'infrastructure ci-après indiqués :

- L'installation de réseaux électriques, l'installation des conduites de gaz, d'eau potable et d'assainissement,
- L'installation des voies de communication et de télécommunication,

Tous travaux entrepris sur les monuments historiques classés ou protégés et leurs abords seront exécutés sous le contrôle et la responsabilité des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment l'INP.

NB : Les monuments historiques classés ou protégés tel que désignés sur le document cartographique du plan d'aménagement urbain, seront considérés comme une entité séparée de la zone où ils se trouvent et ils ne se conformeront pas aux règlements d'urbanisme de cette zone.


2.3 Les biens à intérêt patrimonial³ :

La ville de Sousse est riche de son patrimoine archéologique, historique et architectural. Il est dans l'intérêt de la municipalité de sauvegarder le maximum de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial. Ces bâtiments inventoriés dans la liste annexée au présent règlement d'urbanisme ne peuvent faire l'objet de lotissement, de morcellement, de restauration, de réhabilitation, de reconversion, de modification, d'extension, de reconstruction ou de démolition sans l'obtention de l'avis préalable du ministère chargé du patrimoine notamment l'INP. Toute opération d'intervention doit être conçue et planifiée dans le respect de la cohérence la plus totale avec les spécificités patrimoniales du bien.


Les services techniques de la municipalité de Sousse peuvent prendre l'avis des services compétent du ministère chargé du patrimoine notamment l'INP en ce qui concerne des bâtiments dont l'aspect est similaire à celui de l'un des bâtiments inventoriés

2.4 Les zones archéologiques et les zones sous contrôle

i. Les zones archéologiques

Il s'agit des zones archéologiques délimitées par les services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment l'INP qui ont un intérêt patrimonial à protéger et à valoriser où toute forme de construction est interdite (zone non aedificandi). Elles seront délimitées sur le document graphique du PAU comme suit : 

ii. Les zones sous contrôles :

Il s'agit des zones délimitées par les services compétents du ministère chargé du patrimoine, ayant un potentiel archéologique où toute intervention est soumise à l'avis préalable du ministère chargé du patrimoine notamment l'INP, notamment les travaux d'infrastructure, de lotissement, de morcellement, de construction, d'extension ou de démolition. Elles seront délimitées sur le document graphique du PAU comme suit : 

2.5 Les parkings à étages (à caractère privé pour l'utilité publique) :

Les constructions à usage de parking à étages **ouvert aux publics** seront encouragées tant que possible dans toutes les zones constructibles du présent plan d'aménagement. Ces constructions devront respecter l'occupation au sol 'C.O.S', les retraits et la hauteur de la zone concernée, toutefois ce type de construction peut bénéficier d'une majoration du C.U.F atteignant 30%. Les hauteurs sous poutres ne devront pas être inférieures à 3m.

Dans le cas d'immeubles à usage mixte comportant des étages **de parkings privés à utilité publique**, ceux-ci ne seront pas pris en considération dans le C.U. F et le nombre d'étage. Toutefois

³ Voir Annexe 5

le COS et les retraits par rapport aux limites séparatives de la zone devront être obligatoirement respectées.

2.6 Les stations de services :

Les dispositions citées ci-dessous s'appliquent uniquement aux nouvelles stations de services. Les stations existantes sont à maintenir telles qu'elles sont, exception faite pour les travaux de modernisation et d'embellissement et après avis favorable de la Commission technique de permis de bâtir.

Toute implantation nouvelle d'une station-service ne pourra se faire en bordure des voies dont la largeur est inférieure à 20 mètres ; en outre, elle devra se conformer aux conditions minimales nécessaires pour assurer un bon écoulement de la circulation. Elles ne peuvent se situer à moins de 200 mètres les unes des autres quand elles sont sur une même voie.

Respecter les distances de sécurité en vigueur par rapport aux zones d'habitation et aux bâtiments à caractère public.

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 carburant ;
- **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 ;

Le terrain devra présenter un front de 40 mètres au minimum pour les stations de services de distribution de carburant uniquement et de 50 mètres pour les autres stations de services. La profondeur du terrain ne devra pas être inférieure à 25 mètres.

2.7 Les décharges publiques :

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

2.8 Les opérations d'ensemble :

En entend par opération d'ensemble : un ensemble de constructions à caractère résidentiel, services, commerces, et socio-collectifs.

Une opération d'ensemble peut être constituée d'une même typologie ou de typologies différentes à condition d'assurer la cohérence et l'unité de l'ensemble du projet. Le terrain support d'une opération d'ensemble est considéré vis à vis des dispositions du présent règlement comme une parcelle unique.

L'opération d'ensemble doit être réalisée en totalité (aménagement de lotissement approuvé et

construction) et en conformité des législations en vigueur.

L'opération d'ensemble peut être autorisée uniquement dans les zones suivantes : **UA** et **UAa** et elle doit répondre aux conditions suivantes :

- La reconnaissance du raccordement aux réseaux publics d'assainissement ONAS selon les services compétents concernés
- La parcelle support du projet doit avoir une superficie minimale de **3000 m²** (non compris les voies publiques) avec un front minimal de 40 mètres, et qu'elle soit délimitée de tous les côtés par des voies de desserte véhiculaire, existante ou à créer d'une largeur minimale de **15m**.
- La hauteur maximale autorisée sera de **40 m soit R+10** max.
- Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à **0,5**.
- Le coefficient d'utilisation foncière maximum autorisé sera de **5**.
- L'opération doit nécessairement faire l'objet au préalable d'un projet de lotissement approuvé.
- Prévoir toutes les places de stationnement nécessaires à l'intérieur de la parcelle selon le tableau de stationnement indiqué à l'article 12 des dispositions communes.
- Prévoir les équipements collectifs et les espaces verts sur la base des normes et ratios prévus par la grille des équipements en vigueur.
- Le retrait concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise des ouvrages publics est de **6m** min qui peut être aménagé en place de parking, et augmenté de **6m** à partir du 6^{-ème} étage soit **12 m** par rapport aux limites de l'alignement sur la voie.

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....).

SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :

3. Article 3 - Accès et voiries :

3.1 Desserte des immeubles :

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

Tout terrain à lotir ou à bâtir doit être desservi par une voie du domaine communal ou route classée existante. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes selon le type du bâtiment (voie engin ou voie échelle) à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

Les voies sans issue pour les véhicules motorisés doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 12 mètres. Elles doivent être prolongées par une voie dédiée aux modes de mobilité douce (piétons et vélos) d'au moins 3 m de largeur pour permettre de rejoindre un axe périphérique au lotissement permettant la continuité d'usage de ces modes de mobilité douce quand il existe.

La largeur minimale d'une voie sans issue est de 10 mètres si elle est véhiculaire et de 8 mètres si elle est piétonne ou cyclable.

Les voies à aménager dans les zones d'habitat individuel devront avoir une largeur minimale de 12 mètres.

Pour les autres zones, la largeur minimale sera déterminée en fonction des prescriptions spécifiques à chacune d'elles.

Cette emprise est à terme destinée à recevoir en partie des espaces verts ou des espaces dédiés à la mobilité douce.

3.2 Les zones de croisement des voies :

Le plan d'aménagement (document cartographique) illustre les pans coupés existants ou projetés. Cependant, dans tous les cas — et même si le document graphique ne précise pas le pan coupé — l'application de cette disposition demeure obligatoire, sans aucune exception, pour toutes les opérations urbaines implantées au niveau des carrefours ou des croisements de voies, que ce soit dans le cadre de nouveaux lotissements ou lors de remaniements des lots aux intersections, des dégagements d'emprises doivent être garantis conformément au schéma suivant :

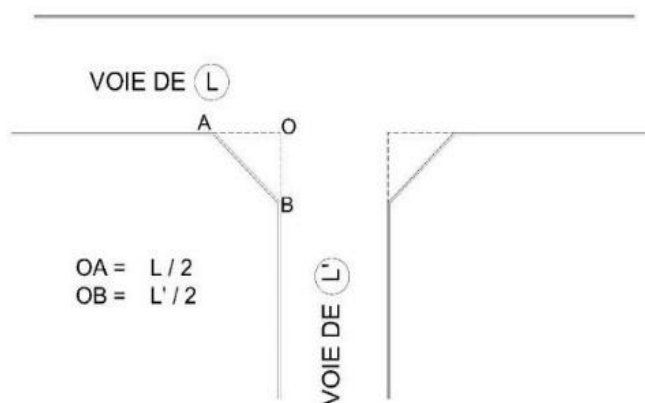


Figure 1 AB : Longueur du pan coupé.

3.3 Routes classées⁴

Les routes classées desservant le territoire de la commune de Soussse sont les routes suivantes :

DESIGNATION	EMPRISE (En m)	LONGUEUR APPROXIMATIVE A L'INTERIEUR DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE (en m)
RN 1	20	7900
RN 12	20	2950
N1D	50	5800
RR 82	50	6500
RL 818	20	1750
RL 819	20-30	3950
RL 820	20	2650
RL 822	20	1850
RL 823	15	430
RL 845	26	3180

- Toute construction et tout aménagement d'accès sur ces routes classées sont soumis au préalable à l'obtention d'un arrêté d'alignement des services concernés.

3.4 Voies réservées aux piétons et aux pistes cyclables :

Les voies réservées aux piétons et aux pistes cyclables peuvent être éventuellement traversées par les voies ouvertes à la circulation automobile sous réserve que l'aménagement privilégie la circulation des piétons et des cyclistes. Elles doivent être accessibles aux engins de nettoyage.

⁴ (Cf Annexe 4).

4. Article 4 - Desserte par les réseaux :

4.1 Branchement au réseau d'eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et les raccordements approuvés par la SONEDE. Toute alimentation en eau à partir des puits ou point d'eau particulier est interdite, exception faite pour les « Majelالمجل » des eaux pluviales.

NB : Toute opération urbaine (lotissement, morcellement, construction, aménagement ou intervention sur la voie publique) située en bordure des canaux et conduites de la SONEDE, tout au long du tronçon de l'avenue Hussein Ibn Ali⁵, (RL 820) dans le quartier Riadh, doit obligatoirement faire l'objet d'un avis préalable de la SONEDE avant l'octroi de toute autorisation."

4.2 Raccordement au réseau d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées et les raccordements doivent être approuvés par l'ONAS. Les puits perdus et les fosses septiques sont interdits. Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction, des dispositions provisoires peuvent être autorisées à condition qu'elles aient l'agrément du service compétent et qu'elles soient en conformité avec les spécifications techniques fournies par ce dernier.

4.3 Branchement au réseau d'eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales (eaux de ruissellement, eaux de toiture) doit se faire dans le réseau de collecte publique lorsqu'il existe ou superficiellement au point de rejet le plus proche. Les constructions ne doivent en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement. La stagnation des eaux sur un terrain à bâtir doit être combattue par les moyens appropriés.

Toute nouvelle opération de lotissement, de construction ou d'installation doit permettre la collecte ou l'évacuation des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur (notamment le décret 171/2018 du 19 Février 2018).

Les eaux de pluie qui s'écoulent sur les surfaces imperméables (chaussées, trottoirs, aire de stationnement) doivent nécessairement être collectées dans des stockages tampons (bassin enterrés ou puis d'infiltration) puis évacuées par le réseau public approprié lorsqu'il existe, les raccordements doivent être approuvés par la Direction de l'Hydraulique Urbaine, ou le cas échéant raccordées à une bache à eau spécialement aménagée à cet effet, et ce selon les normes de la réglementation en vigueur.

Toute opération de premier établissement (الانتصاب الأول) ou de reconstruction totale (أعادة بناء كلي) doit obligatoirement prévoir un « Majel » (مجل) « خزانات تجميع مياه الأمطار » dans le dossier de permis de bâtir

⁵ (CF Annexe 4.1)

et ce selon les normes de la réglementation en vigueur.

4.4 Branchement au réseau d'électricité et de gaz :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité. Il en est de même pour le réseau public de gaz s'il existe et les raccordements doivent être approuvés par la STEG.

4.5 Branchement aux réseaux téléphonique et internet :

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau téléphonique et fibre optique et les raccordements doivent être approuvés par les services compétents.

5. Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

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

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de construire doit être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la loi.

Les surfaces et fronts minimums seront fixés pour chacune des zones urbaines définies par le présent règlement.

Toutefois certaines parcelles issues d'anciens lotissements ou morcellements antérieurs au présent règlement peuvent être constructibles même si elles ne répondent pas à ces minimas, à condition d'assurer leurs constructibilités.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics peuvent être selon les zones dans lesquelles elles se trouvent soit à l'alignement, soit en retrait d'une distance qui serait définie par le règlement applicable à chacune de ces zones. Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des clôtures ou des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques ou les zones de retrait n'est autorisée au R.D.C en dehors des escaliers d'accès le cas échéant. Les seules saillies autorisées sur une voie publique ou privée ou dans la zone de retrait sont en étage et concernent les « ganarias المشربية », corniches, appuis et balcons etc. Uniquement sur les voies de 8 mètres ou plus de largeur et dans les conditions suivantes :

- Hauteur libre sous saillies : 6 mètres au minimum pour les constructions de type collectif et

4 m pour les autres cas ;

- Dimension maximale de la saillie : **120** cm comptés à partir du nu de l'alignement Les piscines et/ou les bâches à eau doivent être implantées avec un retrait minimum de **2** m par rapport au domaine public routier sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux voies publiques et, le cas échéant, de respecter les prescriptions de retrait édictées par les arrêtés d'alignement.

Le début de la rampe pour les accès des parkings en sous-sol doit être construit en dehors de la zone de retrait par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics pour toutes les constructions de type collectif.

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

Les retraits sur les limites séparatives à créer doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des voisins mitoyens directement concernés.

Toutefois le requérant peut bénéficier du droit de réciprocité au cas où son voisin n'a pas respecté le retrait réglementaire par rapport à leur limite séparative commune si la commission le juge utile. Dans tous les cas cela ne devra pas porter atteinte à l'aspect esthétique du quartier.

Les piscines et/ou les bâches à eau doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins.

Ce retrait n'est plus imposé pour le cas des bâches à eaux de collecte des eaux pluviales des constructions collectives installées sous les rampes d'accès vers le sous-sol.

Si le sous-sol empiète sur les zones de retrait à une distance maximale de 2 mètres par rapport aux limites de la construction sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins, son plancher-haut ne doit pas dépasser une hauteur de 80 cm par rapport au niveau de référence du projet, tel que défini dans l'article 10 ci-dessous.

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 30 cm.

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

Lorsque deux bâtiments sont implantés en vis-à-vis sur la même parcelle, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne arithmétique des sommes de hauteurs des bâtiments.

9. 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.

10. Article 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir (cote zéro) est fixée à :

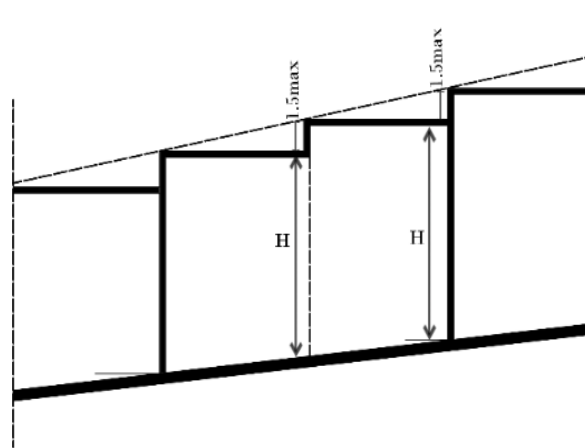
	Construction Collective Avec Commerce ou polyfonctionnelle	Construction Collective Sans commerce
R+3	17,5	15,5
R+4	21	19
R+5	24,5	22,5
R+6	28	26
R+7	31,5	29,5
R+8	35	33
R+9	38,5	36,5
R+10	42	40

La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable.

L'ascenseur sera obligatoire pour les constructions ayant 4 étages et plus.

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.

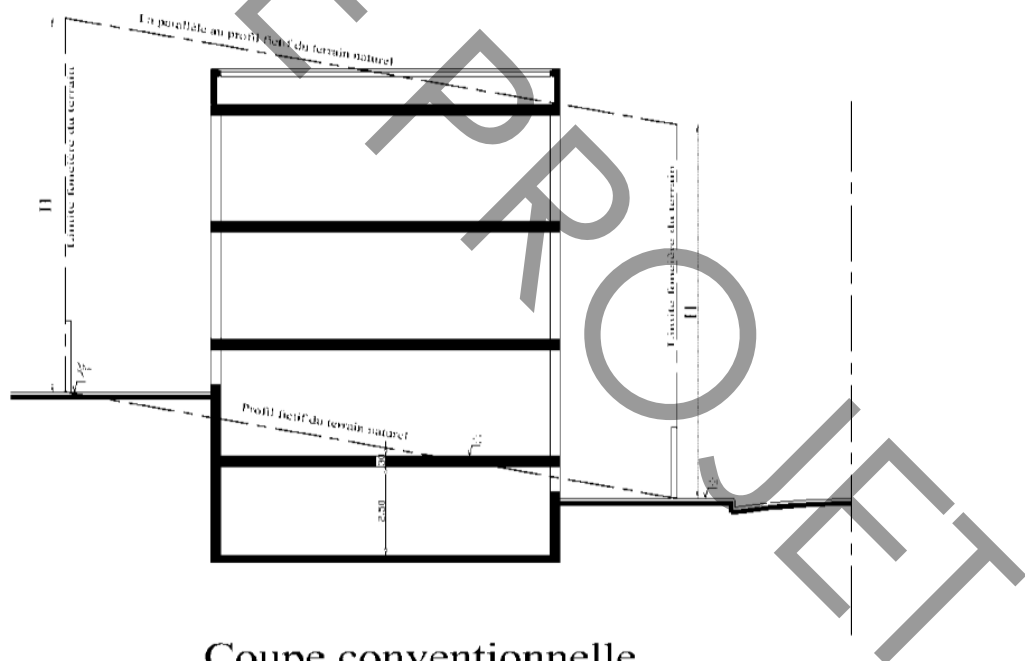
Dans le cas de façades en bordure de voies en déclivité, les constructions sont divisées en sections, de telle sorte qu'en aucun point la hauteur effective de la construction ne dépasse de plus de 1,50 mètre par rapport au profil de la voie, les limites de hauteur prescrites.



Sur les terrains en déclivité, la hauteur de la construction est calculée par rapport au profil conventionnel et obtenu par la ligne fictive joignant les côtes de nivellement situées sur les deux limites foncières opposées du terrain.

La hauteur est déterminée par une ligne parallèle au profil conventionnel situé à une distance correspondant à la hauteur réglementaire définie pour chaque zone et suivant deux verticales élevées au droit des deux côtes limitant le profil conventionnel.

Cette hauteur doit être mesurée à l'axe de la construction.



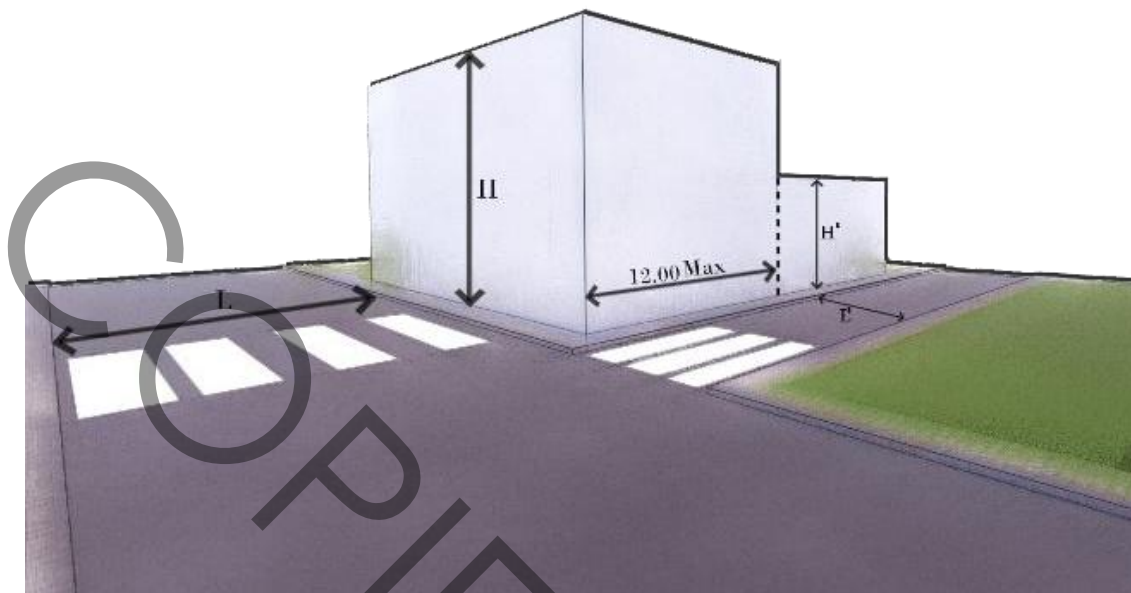
Coupe conventionnelle

La hauteur sous dalle (indépendamment des retombées de poutres) pour les locaux habitables (bureaux, habitations, etc..) est fixée à 3,00 m maximum.

Pour les bâtiments de type EHC, la hauteur sous dalle du RDC est fixée à 6m maximum. Une mezzanine est autorisée avec une surface maximale inférieure ou égale à 60% de celle du RDC.

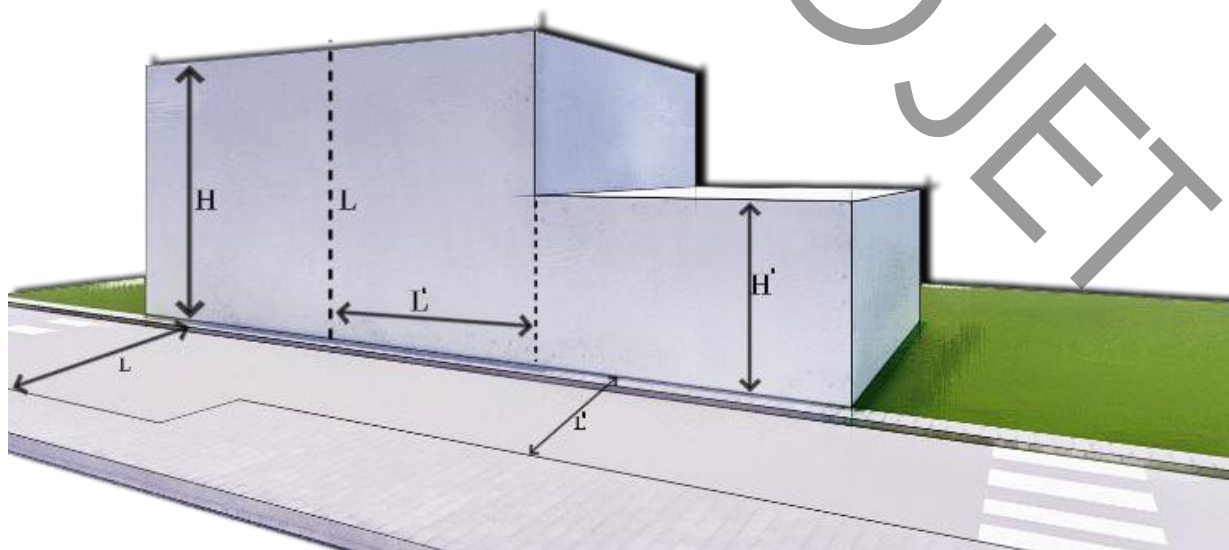
La hauteur sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond etc..) pour les sous-sols et les étages à vocation de parking est fixée à 3,00 m minimum.

Lorsqu'une construction (avec ou sans retrait imposé) 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 :

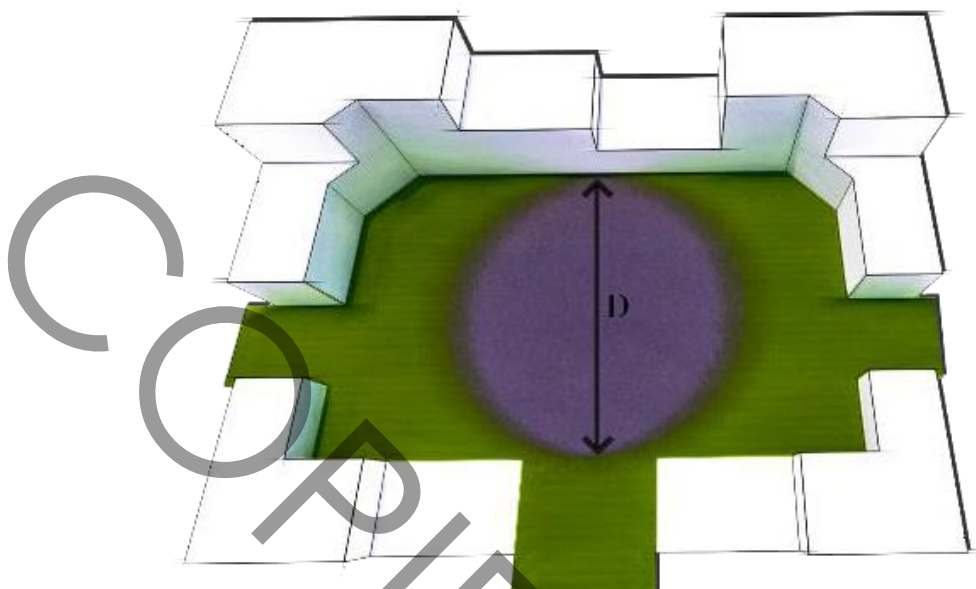


- 12 mètres comptée à partir de l'intersection des alignements des voies ou de la limite de la zone de retrait, s'il n'y a aucune saillie dans la construction.
- 12 mètres diminuée de la dimension de la saillie (telle que définie à l'article 6 ci-dessus) comptée à partir de l'extrémité de la saillie.

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, espace vert, oued, giratoire etc...), 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.



10.1 . Tolérances de dépassement de hauteur :

Par tolérance à ce qui précède, pourront être accordés pour tout type de construction les dépassements des cages d'escalier, d'ascenseurs, de monte-charge, de panneaux solaires (y compris Locaux Techniques), ces constructions ne pourront dépasser de plus de 2.30m la hauteur limite prescrite et doivent s'intégrer à l'architecture, éventuellement à l'aide d'éléments appropriés (tels que bandeaux, pergolas, poutres, etc...), sans toutefois augmenter le volume des constructions formées.

11. Article 11 - Aspect extérieur :

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

L'adoption d'un règlement de construction et de prescriptions architecturales particulières pour certains quartiers de la ville de Sousse détaillera et complètera les grandes orientations de cet article.

11.1 Aménagement extérieur des constructions :

Les ouvrages et installations servant à l'aménagement extérieur des constructions devront respecter la salubrité et le bon usage des espaces publics.

Leur aménagement et leur entretien ne devront créer aucun désagrément ni aucune gêne aux voisins et aux passants.

Ils doivent notamment ne pas masquer les appareils d'éclairage public et de signalisation, ni gêner la pose, l'entretien et l'usage de ces appareils, des édicules et de toutes installations établies par les services publics ou concédés.

Lorsqu'ils pourraient masquer les emplacements réglementaires réservés aux plaques de rues et aux numéros d'immeubles, de nouveaux emplacements seront fixés en accord avec les services intéressés.

Ils doivent respecter leur salubrité et leur habitabilité et, notamment, ne pas masquer les baies de fenêtres, portes et boutiques, que les locaux desservis soient occupés ou non.

Les balcons et les escaliers doivent avoir un garde-corps d'une hauteur minimale de 1 m respectant les normes de sécurité.

11.2 Masse de la construction :

Le ou les garages, dépendances ne pourront pas servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier et de toute activité incompatible avec l'exploitation en tant que garage.

Dans le but d'animer le paysage urbain, il est recommandé de réaliser des bâtiments de hauteurs variables de manière à aménager des terrasses et des jardins suspendus et des vérandas. Les escaliers extérieurs doivent être incorporés dans une cage maçonnée.

Les panneaux solaires doivent être intégrés harmonieusement à la masse de la construction.

11.3 Servitudes Esthétiques :

Les façades latérales et postérieures de toutes les constructions ainsi que les façades des bâtiments annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

11.4 Couleurs :

Les maçonneries seront peintes en blanc, au cas où l'architecte désire utiliser une autre couleur, il devra nécessairement le préciser dans les documents de permis de bâtir.

11.5 . Mitoyenneté :

Pour qu'une construction élevée en mitoyenneté puisse être autorisée, l'alignement des façades, les hauteurs d'étages, des bandeaux, des appuis de fenêtres, doivent être en harmonie avec ceux de l'immeuble auquel la construction s'accrole.

11.6 Aménagement des murs pignons :

Lorsqu'un mur aveugle, dit "mur-pignon" est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition ou de construction, contigus à ce mur, les parties du dit mur-pignon visibles des voies publiques doivent être traitées architecturalement puis ravalées et harmonisées avec les façades adjacentes.

11.7 Clôture :

Si le règlement de la zone ne donne aucune indication différente, la hauteur des clôtures sur la voie publique ne pourra pas dépasser 2,50m. Les clôtures sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,00m mesurée au-dessus du niveau du terrain fini le plus élevé.

11.8 Aménagement provisoire :

Les clôtures provisoires d'immeubles ou de chantiers (palissades) ne doivent pas dépasser une hauteur de

- 2,5m si elles clôturent un chantier en sous-sol.
- 4m dans les autres cas.

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 descentes des eaux pluviales, eaux usées et vannes ne doivent en aucun cas être apparentes au niveau des façades.

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

Toute publicité est interdite en dehors des espaces spécialement réservés à cet effet.

12. Article 12 - Stationnement des véhicules :

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de parkings ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur ainsi que 5 mètres de dégagement pour les véhicules légers et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins propres de la construction et installation doit être assuré en dehors des voies publiques (en sous-sol ou en étage). L'utilisation partielle des sous-sols pour une vocation autre que le stationnement des véhicules ne pourra être autorisée, que si la totalité du nombre des places de stationnement exigées par le règlement de la zone est satisfaite, et si le règlement d'urbanisme applicable dans la zone concernée lui est permis et cela après l'accord préalable des services de la protection civile et sans qu'aucune contribution à la réalisation des parkings collectifs selon l'Arrêté du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 ne puisse être évoquée. Il est entendu que l'accord des autorités compétentes, concernées par cette éventuelle utilisation, est obligatoire.

Le sous-sol peut s'étendre sur tout le lot (pour toute construction) à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes). Toutefois, il peut être autorisé que le

sous-sol empiète sur les zones de retrait par rapport aux espaces publics, sous réserve que le niveau supérieur de son plancher haut dans ces zones de retrait soit calé au même niveau que celui de l'espace public. Des pans coupés peuvent être exigés. Dans tous les cas, le sous-sol ne doit pas dépasser la limite du lot.

Le calcul du nombre de stationnement exigé doit se faire de manière à arrondir le résultat obtenu au nombre entier suivant.

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

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ainsi que le stationnement de desserte ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Les dispositions indiquées ci-dessous ne concernent pas les Zones UPa et UAn

S'il est admis par la commission qu'une impossibilité technique, ou que des motifs d'architecture ou d'urbanisme ne permettent pas d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le maître d'ouvrage ou le permissionnaire pourra être autorisé à :

- 1/ Reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes en apportant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser, lesdites places dans le voisinage immédiat.
- 2/ Acquérir les places manquantes dans un parc public ou privé existant dans le voisinage immédiat.
- 3/ Revoir la conception entière du projet de telle sorte à satisfaire le ratio minimum lorsque celui-ci est demandé dans la zone concernée.

Après la satisfaction à travers le dossier permis de bâtir du pourcentage minimal exigé dans la zone du projet, à travers l'une des 3 solutions évoquées dans le paragraphe ci-dessus, le maître d'ouvrage ou le permissionnaire doit participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics (cf. Arrêté du ministère de l'Équipement et de l'Habitat du 4 Mars 1997 fixant la liste des communes concernées par l'instauration de la contribution à la réalisation des parkings collectifs pour les moyens de transport) se rapportant au reliquat des places manquantes, soit le nombre total exigé par le projet moins le nombre calculé sur la base du ratio minima de la zone.

De même la satisfaction des autres besoins pourra ne pas avoir lieu sur la parcelle du projet dans les conditions suivantes :

- Pour les besoins visiteurs.
- Pour les besoins propres *en totalité*, quand le projet est situé en zone piétonne ou bien si l'accès véhiculaire est rendu impossible par l'aménagement de la voie publique ou encore en cas de changement d'usage de constructions existantes et ne disposant pas d'un nombre de places

de stationnement requis.

- Pour les besoins propres en *partie*, quand cela s'avère préférable pour des raisons techniques ou économiques.

Et dans tous ces cas, quand il est possible de satisfaire le déficit engendré dans les environs du projet et quand le constructeur pourra conformément à la législation en vigueur, contribuer d'une manière jugée équivalente, à la réalisation de ces places de stationnement.

Pour toute construction d'envergure ou opérations d'ensemble telles que lotissements, hôtel, clinique, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial, super ou hyper marché, ou tout autre projet jugé ainsi par la commission municipale, un nombre de places de stationnement supérieur aux normes citées dans le présent règlement peut être exigé. Le maître d'ouvrage ou le permissionnaire peut appuyer son projet par une étude de circulation et de stationnement.

Pour un projet dont le seul accès se fait par une voie piétonne ou bien si l'accès véhiculaire est rendu impossible par l'aménagement de la voie publique, aucune place de parking pour le projet n'est exigée.

Toutefois, quand il est possible de satisfaire le déficit engendré dans les environs du projet et quand le maître d'ouvrage ou le permissionnaire pourra conformément à la législation en vigueur, contribuer d'une manière jugée équivalente, à la réalisation de ces places de stationnement, il est obligé de s'y soumettre.

NB : Le PV de recollement favorable ne pourra en aucun cas être délivré par les services municipaux que si et seulement si le strict respect du nombre des places de parking figurant dans le dossier du permis de bâtir a été respecté après la fin des travaux.

13. Article 13 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres comprennent :

- Les espaces verts.
- Les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Un Indice de Verdure (**IVER**⁶) est défini de la manière suivante :

C'est le ratio de l'espace perméable planté, laissé dans la partie non construite de la parcelle

- IVer = 0,75 dans les zones touristiques (Th, Td, Tu2, Ta).

- IVer = 0,5 dans toutes les autres zones.

On obtient ainsi la Surface de Verdure = Surface de la parcelle x (1 - COS) x IVer

Les plantations devront être disposées de façon à ne pas nuire à l'hygiène et à la salubrité des cours et des constructions. Les voies dont la largeur est supérieure ou égale à 10 mètres doivent être obligatoirement bordées d'arbres d'alignement.

Dans les zones où des cours sont prévues, et si la commission concernée le juge utile, leur superficie peut être réduite par rapport à la norme pour tenir compte du tissu existant, du voisinage ou de la superficie de la parcelle et de sa configuration. Toutefois, en aucun cas la réduction ne pourra excéder 20% de la superficie réglementaire de la cour, et la vue directe des pièces d'habitation ne pourra être inférieure en longueur et en largeur à 4,00m.

Les équipements ou installations extérieurs en dur et/ou en structure légère (bancs, fontaines, pergolas, barbecues etc.) sont autorisés à condition que leur emprise totale ne dépasse pas 3% de la surface de la parcelle, et 2,5 mètres de hauteur. Ils doivent respecter un retrait de 2 mètres par rapport aux limites de la parcelle.

Les zones naturelles et espaces verts feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieur.

Ci-joint une liste donnée à titre indicative des arbres d'ornement et d'alignement adaptés au climat de la ville de Sousse.

• **Les arbres d'ornement à planter dans les espaces verts acclimatés dans la région de Sousse.**

Nom latin international	Nom français
Albizia julibrissin	Arbre à soie
Paraserianthes lophantha	Albizzi à crête
Syagrus romanzoffiana	Palmier de la reine
Cercis siliquastrum	Arbre de Judée
Chamaerops humilis	Palmier doum
Citharexylum spinosum	Le bois côtelette
Dracaena Draco	Dragonnier

⁶ IVer : Part des espaces non construits devant être laissée en espace perméable et planté.

Ficus elastica 'Decora'	Ficus caoutchouc panaché
Jacaranda mimosifolia	Le flamboyant bleu
Olea europea	Olivier
Schinus molle	Faux poivrier
Schinusterebenthifolius	Pistachier lentisque
Washingtonia filifera	Palmier de Californie

- **Les arbres d'alignement accompagnant les voies de circulation Urbaine et périurbaine, acclimatés dans la région de Sousse.**

Nom latin international	Nom français
Syagrus romanzoffiana	Palmier de la reine
Citharexylum spinosum	Le bois côtelette
Ficus australis	Figuier d'Australie
Ficus nitida	Figuier du Japon
Paulownia imperialis	Arbre impérial
Quercus ilex	Chêne vert
Schinus molle	Faux poivrier
Schinus terebinthifolius	Pistachier lentisque
Washingtonia robusta	Palmier du Mexique

14. Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface du lot, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages, dont la moitié du volume est au-dessus du sol.

Les abris, avancées ou tout édifices à claire-voie revêtus de panneaux solaires destinés à la production d'électricité photovoltaïque ne seront pas compter dans le CUF.

On entend par surface hors œuvre des planchers, la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures, y compris les murs et les cloisons.

Pour chacune des zones, un coefficient d'utilisation foncière est fixé par le règlement qui lui est applicable.

Sont pris en compte dans le calcul du Coefficient d'Utilisation du Sol (CUF) :

- L'ensemble des planchers dont le niveau est situé à plus de +1,20 mètre au-dessus du niveau du trottoir, y compris le dernier plancher de la cage d'escalier ;

- Les balcons et terrasses couvertes ;
- Les espaces couverts par une structure légère, qu'elle soit transparente ou opaque (telles que les pergolas ou galeries), sont comptabilisés à hauteur de 50 % de leur surface.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CUF :

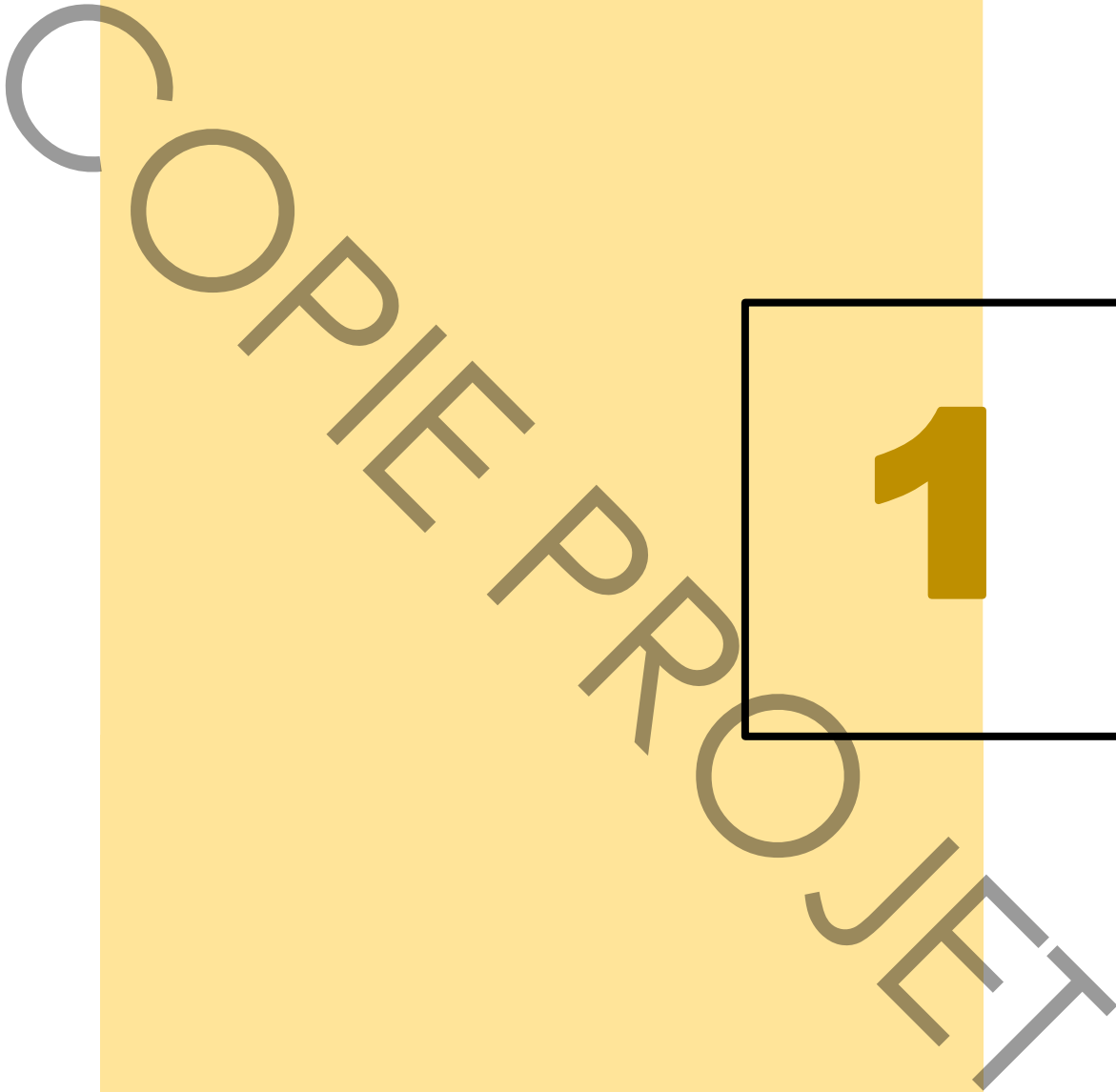
- Les circulations verticales (escaliers) ;
- Les paliers intermédiaires.

14.1 Plans d'ilots :

Dans toutes les zones, des règlements différents de ceux exposés dans le présent règlement pourront être proposés par le ou les propriétaires de la totalité des parcelles constituant un îlot, et dont le projet constitue une opportunité réelle et unique (culturelle (Maison d'opéra), artistique (Musée d'art moderne), écologique, centre de recherche et de développement etc..) pour l'ensemble de la ville. Ils pourront être acceptés par la commission concernée si elle le juge utile, à la condition que les constructions réalisées en application de cette règle :

N'engendrent pas pour les ilots voisins de gêne par rapport aux constructions qui seraient édifiées en application du présent règlement.

3. TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A CHAQUE ZONE



ZONES PARTICULIERES

1. La Medina.

UPa

- **Caractère de la Zone**

Située au centre-ville, la Médina intramuros couvre une superficie de 32 ha. Elle constitue le noyau historique de la ville de Sousse. Elle est constituée d'un tissu urbain traditionnel et historique très dense qui renferme de l'habitat, des équipements administratifs, religieux et touristiques ainsi que des souks, des commerces de proximité et de l'artisanat.

Les constructions sont édifiées en ordre continu, jointif les unes par rapport aux autres et délimitées par les réseaux viaires de ruelles sinueuses et d'impasses étroites formant ainsi des îlots.

La Médina de Sousse est un bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial et culturel de l'UNESCO depuis le 9 décembre 1988. Elle est soumise aux dispositions de la convention concernant la protection du patrimoine mondial culturel et naturel adopté par l'UNESCO en date du 16 novembre 1972 que la Tunisie a ratifié par la loi 74-89 du 11 décembre 1974.

Elle est également régie par la loi n° 94-35 du 24 février 1994 relative au code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels.

A cet effet, sont soumis à l'autorisation préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine tous les travaux de construction, d'extension, de restauration, de démolition totale ou partielle, ainsi que les projets de morcellement, de partage ou de lotissement de tout bien se trouvant dans la médina.

Sont aussi soumis à la même autorisation les travaux relatifs aux réseaux électriques et téléphoniques, aux conduites d'eau, et d'assainissement, aux voies de communications et télécommunications et tous travaux susceptibles de déformer l'aspect extérieur du tissu traditionnel et des constructions existantes.

Est soumise à la même autorisation l'installation de panneaux publicitaires, tableaux d'affichage et signalisations et autres publicités à caractère commercial.

- **Article 1 - Type d'activités interdites :**

Outre les activités listées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits l'installation ou le changement de vocation des bâtiments existantes en :

- Ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions
- Garages de stationnement
- Dépôt ou entrepôts de stockage
- Stations de services
- Activités de commerce de gros ou de détail dont la surface dépasse 30 m².
- Les activités causant par leur présence une gêne certaine ou une nuisance par le bruit qu'elles

suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.

-Toute activité que les services compétents du ministère chargé du patrimoine jugent incompatible avec les valeurs patrimoniales du bâtiment lui-même ou de la médina.

- **Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

Sont autorisées sous conditions, les activités qui respectent la typologie urbaine et architecturale du tissu traditionnel après l'obtention de l'accord préalable des services municipaux et des services compétents du ministère chargé du patrimoine notamment :

- Les activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage et ne présentent pas de risque sur l'hygiène et l'environnement.
- Les espaces de stockage liés à l'activités artisanales ne dépassant pas 50m² de surface couverte et ne causant aucune nuisance pour le voisinage et ne présentant pas de risque sur l'hygiène et l'environnement.
- Les activités de commerce de première nécessité et de services à condition qu'elles soient implantées au Rez de chaussé des constructions et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage et ne présentent pas de risque sur l'hygiène et l'environnement.
- Les galeries d'art et les musées
- Les équipements socio collectifs (crèches, jardin d'enfant, clubs culturels ...).
- Et toute activité que les services compétents du ministère chargé du patrimoine jugent compatible avec les valeurs patrimoniales du bâtiment lui-même ou de la médina.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

La trame urbaine de la Médina et l'emprise de sa voirie doivent être conservées.

A cet effet il est strictement interdit de créer de nouveaux accès ou de nouvelles voiries ou de modifier ou d'éliminer les accès ou les voiries originels.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions communes de l'article 4 du titre II

- **Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :**

Pour préserver les spécificités du tissu urbain de la médina, le parcellaire existant doit être respecté. Toute opération de remembrement, de morcellement ou de subdivision est soumise à l'autorisation préalable des services compétents de la municipalité et du ministère chargé du patrimoine.

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

Toute construction doit respecter l'alignement sur la voie publique, au R.D.C. comme à l'étage. Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée au R.D.C., à l'exception des seuils de porte, dans la limite de 0,30 m compté à partir du nu de l'alignement.

Les saillies sur les voies publiques ou privées en étage, y compris les "guenneria" et les fers forgés sont soumises à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine. Aucun retrait n'est autorisé au rez de chaussée comme à l'étage (les porches d'entrée ; les terrasses couvertes ou découvertes, accessibles ou inaccessibles ; les balcons...).

- **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles**

Dans le respect de la morphologie urbaine traditionnelle, toute construction doit être implantée en ordre continu et de façon jointive par rapport aux limites séparatives des parcelles avoisinantes. Toute ouverture sur un mur mitoyen à une parcelle voisine est interdite. Aucune saillie sur les limites séparatives des parcelles voisines n'est autorisée.

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

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointif les unes avec les autres.

- **Article 9 - Coefficient d'occupation au sol (COS)**

- Pour les constructions existantes :

Quelle que soit l'intervention sur une construction existante (aménagement, restauration, réhabilitation, reconversion ou extension) les dimensions et l'implantation originelles du patio doivent rester les mêmes au RDC comme à l'étage.

- Pour les nouvelles constructions :

Dans le respect du cachet architectural de l'habitat traditionnel de la Médina, il est nécessaire de conserver et de revitaliser les principes de l'organisation spatiale des pièces d'habitation autour d'un patio central.

Toute reconstruction d'une parcelle doit se conformer à l'ancienne emprise au sol, y compris courettes et patios. A défaut, elle doit se conformer aux dispositions suivantes :

Le COS ne doit en aucun cas dépasser 0,75. Pour ce faire les règles suivantes doivent être respectées :

- Construction en RDC :

La surface cumulée des cours et patios doit être au moins égale au quart de la parcelle. Le patio principal doit être central et sa surface au moins égale à 24 m² avec un petit côté au moins égal à 4 m. Si ce minimum de 24 m² ne peut être atteint il pourra être envisagé d'édifier un patio respectant uniquement la règle du quart de la parcelle.

- Construction au 1er étage :

La surface cumulée des cours et patios au niveau R+1 doit être au moins égale au quart de la parcelle, avec un minimum de 36 m². La plus petite dimension des espaces non bâtis au-dessus de la cour principale du RDC doit être égale à 6 m. Si ce minimum de 36 m² ne peut être atteint il

pourra être envisagé d'édifier un patio respectant uniquement la règle du quart de la parcelle.

Toutefois il est possible de programmer des cours de services, ne desservant que des locaux annexes, qui doivent être au moins égale à 9m² avec un côté au moins égal à 3m et devant respecter la centralité par rapport aux locaux desservis.

- **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

- Pour les constructions existantes :

Quelle que soit l'intervention sur une construction existante (aménagement, restauration, réhabilitation, reconversion) les hauteurs originelles seront maintenues sauf s'il s'agit d'une construction non réglementaire. Pour les constructions à RDC, une extension en premier étage est soumise à l'autorisation préalable du ministre chargé du patrimoine. La hauteur sous plafond du premier étage ne doit pas dépasser les 3m et la hauteur de l'acrotère ne doit pas dépasser les 60 cm.

- Pour les nouvelles constructions ou reconstruction :

La hauteur maximale autorisée pour les nouvelles constructions est d'un Rez De Chaussée plus un étage, soit 8m.

La hauteur est comptabilisée à partir de la chaussée jusqu'au point le plus haut de l'acrotère. Le niveau de référence doit être pris au niveau de la chaussée de la façade principale de la parcelle.

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des services compétents du ministère chargée du patrimoine.

- Restauration et réaménagement de bâtiments existants :

L'aspect des façades existantes dont le cachet architectural est traditionnel doit être conservé quelle que soit l'intervention prévue. Il est recommandé de conserver et de restaurer le maximum d'éléments anciens : encadrements, boiserie, décors, ferronneries, céramique etc.

Sont notamment interdites : toute modification des ouvertures et ferronneries traditionnelles sur les voies publiques et privées et l'utilisation de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, les proportions des fenêtres et des portes traditionnelles, doivent être respectées.

L'ouverture de toute nouvelle porte ou fenêtre est soumise à l'autorisation préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine.

- Reconstruction, constructions neuves et extensions :

Dans le cas de reconstruction il est recommandé de réemployer le maximum d'éléments anciens : encadrements, boiserie, décors, ferronneries, céramique etc. Toutefois, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Sont interdites toutes saillies sur voies publiques ou privées sauf autorisation préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine.
- Les formes traditionnelles des fenêtres et des portes sont exigées, et sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.
- Pour les ouvertures, l'usage de tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés est interdit. Sont notamment interdites les portes en rideaux métalliques ou en fer forgé.
- L'aération et l'ensoleillement doivent être faits autant que possible à partir des fenêtres donnant sur le patio pour ne pas surcharger les façades extérieures avec les ouvertures.
- Les murs seront peints en blanc.
- Sont interdits les encadrements en carreaux de faïence dont les motifs sont étrangers à ceux de la médina de Sousse, ainsi que l'usage de la pierre reconstituée « Dar Chaabane », des tuiles vernissées et tout type de décors au niveau des acrotères.
- Sont également interdits les revêtements des façades extérieures en carreaux de faïence ou en marbre ou tout type de revêtement.
- Publicité :

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, sont interdites. Les plaques signalétiques et les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, peuvent être autorisées après avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine concernant les matériaux et les dimensions des plaques en question.

- **Article 12 - Stationnement**

Tout stationnement est interdit dans la médina sauf là où il est expressément autorisé et uniquement pour les habitants. Tout espace réservé au stationnement des véhicules à l'intérieur des bâtiments est strictement interdit.

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions communes du titre II, les places, les placettes et les espaces plantés doivent être maintenus et entretenus.

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

Sur chaque parcelle, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) résulte des dispositions cumulées des articles 9 (COS) et 10 (hauteur maximale).

2. Quartier Cappaci Grande

UAn

- **Caractère de la Zone**

C'est un quartier limitrophe de l'hypercentre, fondé au début du siècle dernier, ayant un style urbain et architectural de la période 19ème-20ème siècle, et qui doit être conservé et valorisé.

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel groupé pouvant contenir de l'habitat collectif groupé sur les avenues Abdelhamid Belkadhi, H'souna AYACHI, les Rues Naceur BEY et Constantine.

Toutes les interventions entreprises dans cette zone sont soumises à un avis consultatif des services compétents du ministère chargé du patrimoine, notamment les travaux d'aménagement, de construction, d'extension, de restauration, de démolition totale ou partielle, ainsi que les projets de lotissement ou de morcellement ou de partage ou de remembrement.

- **Article 1 - Type d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits :

- Les installations de dépôt ou de stockage.
- Les stations-services et les garages destinés à la réparation des véhicules
- Les établissements de commerce de gros.

- **Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnés dans les dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées les ateliers d'artisanat, les galeries d'art, les Start-up, les maisons d'hôtes, les centres d'animation touristique, les musées privés, les gargotes, les petits commerces de proximité, et les activités culturelles (théâtre de poches) 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.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la largeur minimale de la voirie est fixée à 12 mètres pour l'habitat individuel, et à 15 mètres pour l'habitat collectif.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, la surface et le front d'une parcelle existante ne peuvent pas être modifiés.

Tout remembrement est autorisé, à condition de ne pas altérer la typologie de la zone.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être implantée sur la limite de 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, toute construction doit être implantée dans le respect de la morphologie des constructions avoisinantes existantes.

La cour doit avoir une surface minimale de 16 m² pour le Rez de Chaussée et pour les étages.

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

Néant

- **Article 9 - Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation des sols (COS) maximal est fixé à **0.75**

- **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur des constructions existantes ou à projeter ne doit pas dépasser (12m soit R+2). Toutefois, les constructions donnant sur les avenues Abdelhamid Belkadhi, H'souna AYACHI, les Rues Naceur BEY et Constantine la hauteur autorisée à construire est 19 m soit R+4

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II des dispositions communes applicables à toute les zones, toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des services compétents du ministère chargée du patrimoine. Sont notamment interdites : Toutes modifications des ouvertures et ferronneries traditionnelles sur voies publiques et privées, toute implantation de balcons, toute utilisation de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les proportions originelles des fenêtres, portes-fenêtres doivent être impérativement respectées.

Dans le cas de reconstruction ou d'extension, il faut respecter le cachet architectural original du bâtiment et il est recommandé de réemployer le maximum d'éléments anciens : encadrements, ferronneries, céramique, décor... etc.

Le cachet architectural spécifique à l'architecture du 19ème-20ème siècle caractérisant cette zone est à préserver.

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer du cachet spécifique de l'architecture du 19^{ème}-20^{ème} siècle.

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions ne doivent en aucun cas nuire à la perception du bâtiment.

- **Article 12 - Stationnement**

Tout espace réservé au stationnement des véhicules à l'intérieur des bâtiments est strictement interdit.

Outre les Dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les constructions donnant sur les avenues Abdelhamid Belkadhi, H'souna AYACHI et les Rues Naceur BEY et Constantine, et si pour des raisons techniques et économiques il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules la commission exige, que le propriétaire doit se conformer à la réglementation en vigueur.

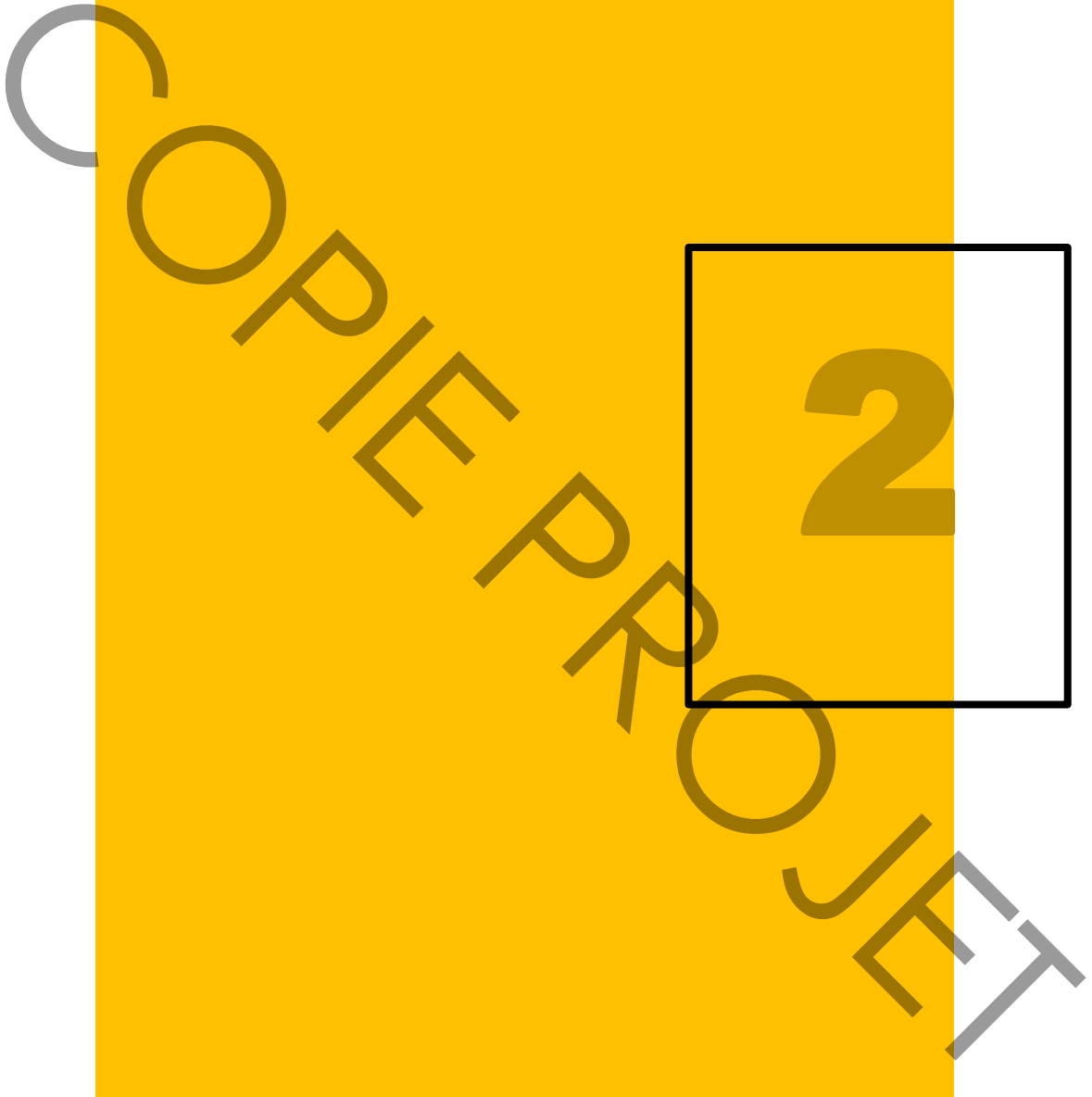
- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones,

- **Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière (CUF)**

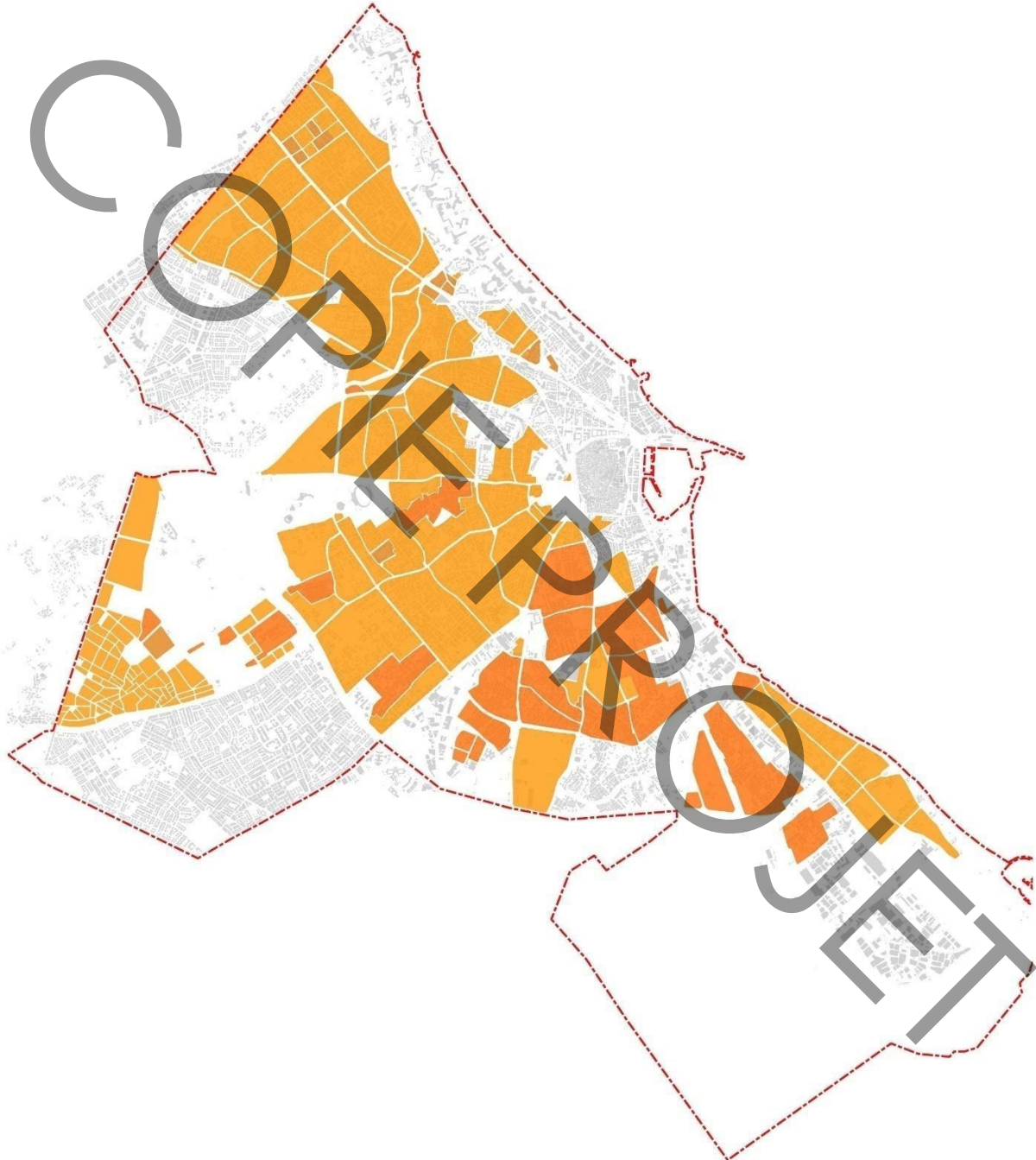
Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'Utilisation Foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Habitat de type individuel de type groupé	2,2
Habitat de type habitat collectif de type groupé	3



Zones Résidentielles

ZONES RESIDENTIELLES



3. Zone mixte d'habitat individuel et collectif

UA

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit de zones affectées essentiellement aux différents types d'habitat :

- Individuel du type isolé, jumelé, en bande continue et groupé.
- Collectif du type isolé, jumelé, en bande continue et groupé.

- **Article 1 - Types d'activités interdites**

Voir dispositions de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- Les équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivités publiques et locales etc. ...), et privés (Les bâtiments privés ouverts au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.
- Les commerces, les services de proximité (épicerie, coiffure, pharmacie, librairie, etc..) ainsi que les établissements de 3^{ème} catégorie non polluants qui n'entraînent pas de nuisances et risque de pollution pour le voisinage et sous réserve de présenter l'inventaire des nuisances et du respect des normes exigées par les services concernés, et dans tous les cas cette superficie ne dépassant pas 50% du C.O.S autorisé, sous réserve de l'accord de la commission des permis de bâtir et/ou de lotir.
- Pour l'habitat de type collectif les activités mentionnées ci-dessus peuvent être autorisées au niveau du RDC et du 1^{er} étage.
- Les opérations d'ensemble tel que définies par l'article 2.9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la largeur minimale de la voie est de 12 m pour l'habitat de type individuel et 20 m pour l'habitat de type collectif.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II des dispositions communes applicables à toutes les 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, pour les nouveaux lotissements les lots doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Désignation	De type	Surface minimale du lot en m ²	Front minimal du lot en m
Construction individuelle	Isolé	400	20
	Jumelé	350	16
	Bande continue	250	12
	Groupé	80	8
Construction collective	Isolé	600	25
	Jumelé	450	20
	Bande continue	350	15
	Groupé	300	15

- **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 individuelles du type isolé, jumelé et en bande continue doivent être implantées avec un retrait minimal de 4 m par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Les constructions individuelles, ainsi que les constructions collectives de type groupé peuvent être implantées directement sur l'alignement de la voie publique.
- Les constructions collectives du type isolé, jumelé et en bande continue doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 m par rapport à l'alignement de 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 :

Pour l'habitat de **type individuel** :

- 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 4 mètres.
- Sur les limites postérieures, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant, à partir des limites séparatives, un retrait au moins égal à la mi-hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres.

Pour l'habitat de **type collectif** :

- 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 6 mètres
- Sur les limites postérieures, les constructions doivent obligatoirement être implantées en observant, à partir des limites séparatives, un retrait au moins égal à la mi-hauteur de la construction sans être inférieur à 6 mètres.
- **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :**

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 - Coefficient d'occupation au sol (COS).**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à :

Désignation	De Type	COS
Construction individuelle	Isolé	0,33
	Jumelé	0,5
	Bande continue	0,65
	Groupé	0,75
Construction collective	Isolé	0,5
	Jumelé	0,6
	Bande continue	0,75
	Groupé	0,8

- **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale est :

Désignation	H/Nbr Etages Max
Construction individuelle de type Isolé, jumelé, en bande continue et groupé	12 m Soit R+2
Construction collective de type Isolé, jumelé, en bande continue et groupé	R+8

Dans tous les cas, la hauteur des constructions "H" ne doit pas dépasser l'emprise de la voie "L"

augmentée du retrait « R », soit $H \leq L+R$.

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

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.

Garages et dépendances :

Les garages et les dépendances sont obligatoirement intégrés à la masse de la construction, sauf pour les villas isolées et les villas jumelées où ils peuvent être indépendants en couvrant une masse de 30 m² avec les dimensions de 7,5 x 4 x 3 m de hauteur hors tout et situés obligatoirement au fond de la parcelle.

Clôtures :

Pour l'habitat collectif et pour des raisons de sécurité, la clôture donnant uniquement sur la voie publique 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.

- **Article 12 : Stationnement**

Outre les Dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons techniques et économiques, il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- **40%** du nombre des places demandées pour les constructions.

Pour les places restantes, 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	Nbre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation Par Logement de moins de 150 m ² SHO	1	0	1
Habitation Par Logement de plus de 150 m ² SHO	1.5	0	1,5

Commerces Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Bureaux Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Cliniques/équipement de santé Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	-	1
Salles de spectacles Pour 4 sièges	1	1	2

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	De Type	CUF
Construction Individuelle	Isolé	1,2
	Jumelé	1,5
	Bande continue	1,8
	Groupé	2,2
Construction Collective	Isolé	3
	Jumelé	4,2
	Bande continue	4,2
	Groupé	4,2

4. Zones d'habitat collectif, isolé/ jumelé/continu

UAa

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit des zones affectées à aux différents types d'habitat comme suit :

- Habitat collectif de hauteur maximale R+2 et du type isolé, jumelé et en bande continue (avec un maximum de 6 logements répartis sur les différents niveaux).
- Habitat collectif du type isolé, jumelé et en bande continue (uniquement sur les axes mentionnés dans le document graphique du plan d'aménagement).

La zone délimitée par un polygone en trait discontinu sur le plan graphique du PAU, ainsi que les îlots identifiés en **UAa-In**, sont soumis à la réalisation préalable d'une étude Hydraulique, après avis des services compétents. Cette condition est requise avant tout octroi d'autorisation par la municipalité, notamment pour les permis de bâtir, les opérations de morcellement et de lotissement.

- **Article 1 : Types d'activités interdites**

Voir dispositions de l'article 1 du titre II des dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- Les équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivités publiques et locales etc. ...), et privés (Les bâtiments privés ouvert au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.
- Les commerces, les services de proximité (épicerie, coiffure, pharmacie, librairie, etc..) ainsi que les établissements de 3^{ème} catégorie non polluants qui n'entraînent pas de nuisances et risque de pollution pour le voisinage et sous réserve de présenter l'inventaire des nuisances et du respect des normes exigées par les services concernés, et dans tous les cas cette superficie ne dépassant pas 50% du C.O.S autorisé, sous réserve de l'accord de la commission des permis de bâtir et/ou de lotir.
- Les bureaux en étage ne dépassant pas 30 % de CUF.
- Pour l'habitat de type collectif les activités mentionnées ci-dessus peuvent être autorisées au niveau du RDC et du 1^{er} étage.
- Les lotissements et les autorisations de bâtir délivrées par la commune et antérieure à ce règlement d'urbanisme restent valable selon la réglementation en vigueur.
- Le réaménagement et l'extension d'une construction existante d'habitat individuel de type

groupé.

- L'habitat individuel du type isolé, jumelé et en bande continue.
- Les opérations d'ensemble tel que définis par l'article 2.9 du titre II relatif aux dispositions communes applicable à toutes les zones.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type habitat collectif ne peuvent être autorisées que sur les axes mentionnés dans le document graphique du plan d'aménagement.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour les nouveaux lotissements, les lots doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Désignation	De type	Surface minimale du lot en m ²	Front minimal du lot en m
Habitat individuel Ou collectif	Isolé	400	20
	Jumelé	350	16
	Bande continue	250	12
Construction collective (Uniquement sur les axes mentionnés sur le document graphique du plan d'aménagement.).	Isolé	600	25
	Jumelé	450	20
	Bande continue	350	15

Toutefois, les constructions collectives peuvent être autorisées pour toutes les parcelles et les lots donnant sur les axes structurants mentionnés sur le document graphique du plan d'aménagement, indépendamment de la surface et de la largeur du front du lot issu d'un lotissement antérieur à la date d'approbation du présent règlement, tout en respectant la typologie de construction, prévue par le lotissement approuvé (isolé, jumelé, continu...).

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes

zones :

- Les nouvelles constructions collectives et l'extension des constructions existantes donnant sur les voies structurantes mentionnées sur le document graphique du PAU, doivent être édifiées à une distance minimale de **6m** par rapport à l'alignement de la voie publique qui peut être aménagé en parking.
- Les autres constructions collectives ou individuelles doivent être implantées avec un retrait minimal de **4m** par rapport à l'alignement de la voie publique.

NB : Afin d'harmoniser le tissu urbain existant, et pour le cas des bâtiments de type groupé existants, demandant une extension ou un réaménagement, les constructions peuvent être implantées directement sur l'alignement de la voie.

- **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 :

- Pour les constructions collectives et individuelles pour les hauteurs maximales de R+2.**

Désignation	Retrait latéral	Retrait postérieur
Isolé	H/2 sans être inférieur à 4 m	H/2 sans être inférieur à 4 m
Jumelé	H/2 sans être inférieur à 4m du côté non contigu	H/2 sans être inférieur à 4 m
Continu	0	H/2 sans être inférieur à 4 m

- Pour les constructions collectives (donnant sur les voies structurantes mentionnées sur le plan).**

Désignation	Retrait latéral	Retrait postérieur
Isolé	4 m	H/2 sans être inférieur à 4 m
Jumelé	4m du côté non contigu	H/2 sans être inférieur à 4 m
Continu	0	H/2 sans être inférieur à 4 m

NB : Afin d'harmoniser le tissu urbain existant, et pour le cas des bâtiments de type groupé existants, demandant une extension ou un réaménagement, un retrait au moins égal à H/2 pour les parties non contiguës, doit être prévu.

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

Voir les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les

zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS).**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à :

Désignation	Collectif ≥ RDC+3	Individuel/collectif ≤R+2
Isolé	0,5	0,35
Jumelé	0,6	0,5
Continu	0,75	0,65
Groupé	0,8	0,75

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale est comme suit :

- Pour les constructions individuelles ou collectives, la hauteur max est limitée à 12 m soit R+2.
- Pour les constructions collectives donnant sur les voies structurantes mentionnées sur le document graphique du PAU, la hauteur maximale de la construction est de :
 - **RDC +5** étages : sur les voies structurantes dont l'emprise est comprise entre **15 et 19 m**.
 - **RDC +8** étages : sur les voies structurantes dont l'emprise est supérieure ou égale à **20 m**.

- **Article 11 : Aspect extérieur.**

Voir dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 12 : Stationnement.**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- 50% du nombre des places demandées pour les constructions.

Pour les places restantes, 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	Nbr. De places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation	-	-	1,5

Par Logement			
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Bureaux Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Cliniques Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	-	1
Salles de spectacles Pour 4 sièges	-	1	1
Autres Usages Pour 100 m ² de plancher	1	2	3

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	Collectif ≥ RDC+3		Individuel/collectif ≤ R+2
	RDC+5	RDC+8	
Isolé	2,5	3,5	1,2
Jumelé	3	4	1,5
Continu	3,5	4,5	1,8

NB : Afin d'harmoniser le tissu urbain existant, et pour le cas des bâtiments de type groupé existants, demandant une extension ou un réaménagement, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	Collectif ≥ RDC+3		Individuel/collectif ≤ R+2
	RDC+5	RDC+8	
Groupé	4	5	2,2

5. Zone d'habitat collectif

UAc1

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone réservée strictement aux constructions résidentielles collectives de type isolé et/ou jumelé.

On entend par immeuble d'habitation à usage collectif toute construction comportant plusieurs logements possédés en régime de pleine propriété avec des parties en copropriété, la gestion étant assurée par un syndicat.

Un règlement de copropriété doit être établi et ce conformément aux dispositions du Code des droits réels. Les immeubles collectifs destinés à l'habitation peuvent également accueillir des commerces, des services exclusivement au Rez de chaussée.

Une loge concierge sera nécessairement au sein des bâtiments destinés à l'habitat pour un nombre de logements supérieur ou égal à 7 avec une superficie minimale de 12 m².

- **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, les constructions de type habitat individuel sont interdites.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Voir dispositions de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour les nouveaux lotissements les lots doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Désignation	Surface parcelle minimale en m ²	Front en m
Construction collective de type isolé	1200	30
Construction collective de type jumelé	800	25

Les lots destinés à la construction doivent être de forme régulière compatible avec l'implantation des constructions.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peut rester conformes aux tissus existants.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 être édifiées à une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement de 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 retraits de tous les niveaux sont fixés au minimum selon le tableau suivant :

Désignation	Retrait latéral	Retrait postérieur
Construction collective de type isolé	7 m	8 m
Construction collective de type jumelé	7 m	8 m

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à :

Désignation	COS
Construction Collective de type isolé	0,4
Construction Collective de type jumelé	0,5

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+6.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Voir dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 12 : Stationnement**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique, il n'est pas possible d'aménager la

totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- 40% du nombre des places demandées pour les constructions collectives

Pour les places restantes, 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	Nbre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation : Par Logement	1	0.5	1,5
Commerces et Services : Pour 100m ² de plancher	1	2	3

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Construction Collective de type isolé	2,8
Construction Collective de type jumelé	3,5

6. Zones d'habitat individuel continu et groupé

UAa4

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit de zones urbaines d'habitat individuel de moyenne à forte densité généralement de type groupé avec quelques constructions de type en bande continue, où pourront être autorisées des activités telles que les commerces et les services de proximité.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Voir dispositions de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- Les commerces, les services de proximité (épicerie, coiffure, pharmacie, librairie, etc..) ainsi que les établissements de 3^{ème} catégorie non polluants qui n'entraînent pas de nuisances et risque de pollution pour le voisinage et sous réserve de présenter l'inventaire des nuisances et du respect des normes exigées par les services concernés, et dans tous les cas cette superficie ne dépassant pas 50% du C.O.S autorisé, sous réserve de l'accord de la commission des permis de bâtir et/ou de lotir.
- Les équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivités publiques et locales etc. ...), et privés (Les bâtiments privés ouverts au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 120 m², un front minimum de 8 mètres pour les **constructions individuelles de type groupé**.

- Une surface minimale de 200 m², un front minimum de 10 mètres pour les **constructions**

individuelles de type bande continue.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant à condition d'assurer leur constructibilité et la typologie existante.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 être implantées selon le tableau suivant :

Désignation	Retrait / emprises voies publiques
Constructions individuelles de type groupé	-
Construction individuelle de type bande continue	2 à 3 m

- **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, pour les constructions du type groupé, peuvent être implantées directement sur les limites séparatives y compris la limite postérieure mais à condition de prévoir une cour à ciel ouvert.

Pour les constructions du type continu, doivent être implantées directement sur les limites séparatives latérales mais en gardant un retrait par rapport à la limite postérieure égal à la moitié de la hauteur et sans jamais être inférieur à 3 m, il est autorisé d'implanter les cages d'escaliers sur la zone de retrait frontale, sans dépasser la surface de 15m².

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

Outre les dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux des dispositions communes applicables à toutes les zones, deux constructions 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 avoir par conséquent les dimensions minimales fixées à l'article 9 ci-après.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à :

Désignation	COS
Construction individuelle de type groupé	0.8
Construction individuelle de type bande continue	0.75

Les cours desservant les pièces d'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions au rez-de-chaussée et aux étages (pour tous les niveaux), la surface de cour sera au moins égale un minimum de 16 m² et sans que le plus petit côté soit inférieur à 4 m.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2.

Toutefois cette hauteur ne doit pas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait aux niveaux supérieurs.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Voir dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 12 : Stationnement.**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans la parcelle (garage) à raison d'une place par lot.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Construction individuelle de type groupé	2.2
Construction individuelle de type bande continue	2

7. Zones d'habitat individuel et collectif (élaborées par l'AFH ET l'ARRU) UAa5

- **Caractère des Zones :**

Il s'agit des zones ayant fait l'objet d'un PAD et d'un lotissement approuvé et élaboré par des agences foncières (AFH ou ARRU).

1/ Une zone a fait l'objet d'un PAD sur la totalité du PIF AFH, des quartiers Sahloul 1, Sahloul 2, Sahloul 3, Sahloul 3A et Sahloul 3C, et référencié comme suit :

-Quartiers " Sahloul 1, Sahloul 2, Sahloul 3, Sahloul 3A et Sahloul 3C "

Décret n°86-993 du 22 octobre 1986, relatif à la création d'un Périmètre d'Intervention Foncière au profit de l'AFH à la zone "Sahloul"

2/ Deux zones ont fait l'objet PAD AFH et référenciés comme suit :

-Zone " Sahloul 4 "

Décret n°97-2541 du 29 août 1997, relatif à la création d'un Périmètre d'Intervention Foncière au profit de l'AFH à la zone " Sahloul 4 "

-Zone "Bouhsina Nord"

Décret n°02-3439 du 30 décembre 2002, relatif à la création d'un Périmètre d'Intervention Foncière au profit de l'AFH à la zone "Bouhsina Nord"

3/ Une zone a fait l'objet d'un PAD ARRU, qui est une partie du quartier « El Matar » ; quartier qui a fait l'objet de PIF au profit de l'ARRU et référencié comme suit :

- Quartier "El Matar"

Décret n°92-1348 du 20 juillet 1992, relatif à la création d'un Périmètre d'Intervention Foncière au profit de l'ARRU au quartier "El Matar"

4/ La zone du quartier Erriadh a fait l'objet de 7 Lotissements approuvés.

5/ La Zone du Centre Urbain de Sousse « Anciennes casernes ». (Lotissement N°12 du 20/02/2006).

- **Sections 1 et 2 : Utilisation et conditions d'occupation du sol**

a- Le mode d'utilisation et les conditions d'occupation du sol pour les zones citées ci-dessus, sont définis par leurs Plans d'Aménagement de Détail (PAD) élaborés dans le cadre du périmètre d'intervention foncière au profit de l'AFH et de l'ARRU.

b- Le mode d'utilisation et les conditions d'occupation du sol, des lotissements cités ci-dessus élaborés par l'AFH et L'ARRU sont définis par les cahiers de charges des lotissements approuvés dans cette zone.

c- Étant donné que la majorité des lotissements sont antérieurs à la loi d'orientation de l'éducation et de l'enseignement scolaire n°2002-30 du juillet 2002, les écoles primaires et les

collèges seront désormais considérés une seule entité conformément à l'article 22 de la loi mentionnée ci-dessous.

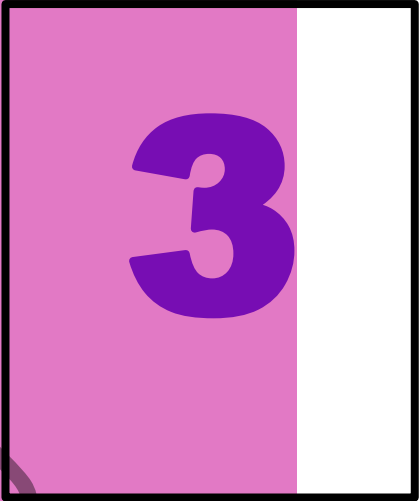
d- En application des dispositions des articles 12 et 66 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme tels qu'ils ont été modifiés par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003, le présent règlement du PAU de Sousse porte modification des cahiers des charges des lotissements antérieurs à son approbation et situés à l'intérieur des zones d'habitat individuel et collectif (AFH- ARRU) UAa5 en ce qui concerne la hauteur maximale autorisée et le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F) et cela comme suit :

- La hauteur maximale de construction sera 12 mètres soit R+2. Cette hauteur ne devra en aucun cas dépasser la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe.

- le coefficient d'utilisation foncière maximale (C.U.F) sera calculé selon le nouveau nombre d'étage autorisé sans modification de coefficient d'utilisation d'occupation du sol (COS) autorisé au niveau des lotissements approuvés.

PROJET

COPY PROJET

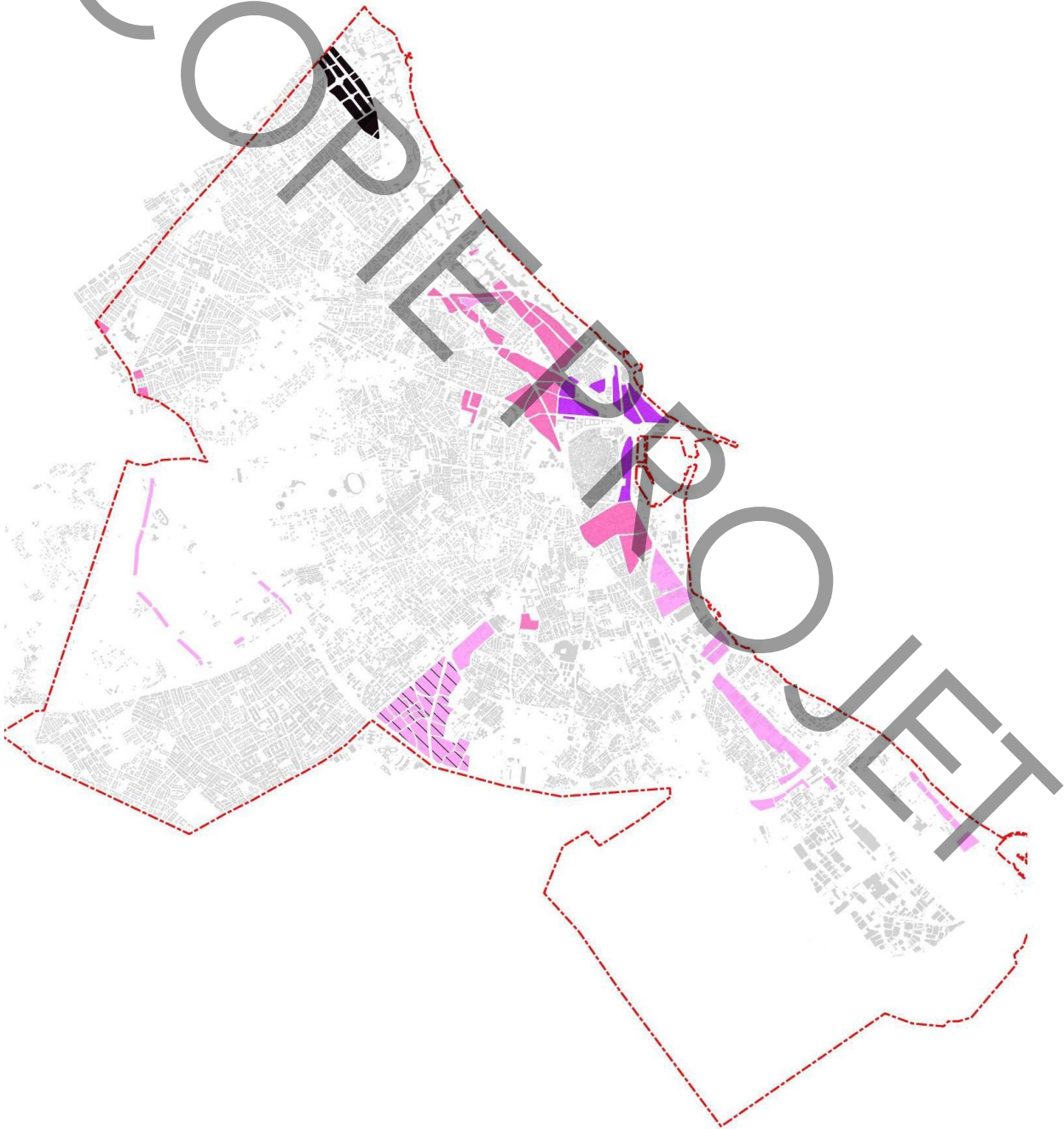


**ZONES
POLYFUNCTIONNELLES**

ZONES POLYFUNCTIONNELLES

Ce sont des zones polyfonctionnelles de densités évolutives (de très forte à faible), constituées de commerces, de services, de bureaux et de l'habitat, qui jouent ou joueront le rôle de pôle de développement urbain.

Les Zones de faible et moyenne densités (UBa3 et UBa4) sont appelées à évoluer lors des prochaines décennies, pour devenir de véritables « centre-ville ». Ceci est la traduction concrète des thématiques de la poly centralité et une concrétisation de la vision « Ville du quart d'heure » adoptée par la ville de Sousse.



8. Zone polyfonctionnelle (Forte Densité)

UBa

- **Caractère de la Zone :**

C'est une zone polyfonctionnelle de forte densité constituée de commerces, de services, de bureaux et de l'habitat, de type jumelé et en bande continue pour les nouveaux lotissements et de type groupé pour le tissu existant.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Voir dispositions de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées :

- Les commerces, logements, bureaux et/ou services peuvent être autorisés au sein d'une même construction, sous réserve du respect des conditions de fonctionnalité, ainsi que des normes de sécurité en vigueur.
- Les constructions destinées exclusivement à l'habitat,
- Les constructions destinées exclusivement aux équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivité publiques et locales etc...), ou privés (Les bâtiments privés ouvert au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.
- L'autorisation de bâtir délivrée pour la construction implantée dans l'îlot situé à l'ouest de la place du Grand Maghreb Arabe, dont la hauteur maximale est fixée à 54 mètres (R+14), ainsi que l'autorisation de bâtir délivrée relative à la construction de RDC+ 25 étages demeurent valables conformément à la réglementation en vigueur relative au renouvellement et à l'extension des autorisations de bâtir.

NB : Toutefois, la part dédiée à l'habitat ne peut pas être inférieure à 40 % de la surface totale couverte de la construction projetée.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions de l'article 10 de ce chapitre.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelle**

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les nouveaux lotissements, les lots doivent présenter une surface minimale de 600 m² et un Front minimal de 20 m.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peuvent rester conformes aux tissus existants.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les nouveaux lotissements, les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, ce retrait peut être aménagé en parking.

Toutefois, pour le tissu déjà existant, la commission de permis de bâtir peut permettre l'implantation des constructions sur l'alignement de la voie publique afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines et le paysage urbain dominant.

L'architecte concepteur peut justifier le choix d'implantation au moyen d'un plan de masse ou d'un levé topographique de la zone, en tenant compte du mobilier urbain existant, des arbres d'alignement ainsi que de tout autre élément justifiant son choix.

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

Outre les dispositions de l'article 7 du titre II relatif aux des dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les nouveaux lotissements, en cas de retrait, il doit être de 6 mètres au minimum.

Pour le tissu bâti existant ou les parcelles anciennes, toute construction doit comporter une ou plusieurs cours intérieures d'une superficie minimale de 30 m², sans qu'aucun côté ne soit inférieur à 4 mètres.

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

Voir dispositions communes de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à **0,75**.

• **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est :

a- Pour les nouveaux lotissements, la hauteur maximale des constructions est de Rdc+8 étages. Dans tous les cas, 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 $H \leq L + R$.

b- Pour le tissu existant, la hauteur maximale des constructions est comme suit :

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**$E \geq 6m$ et $E \leq 12m$**).

La hauteur maximale est fixée à R+2.

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**$E > 12m$ et $E \leq 15m$**).

La hauteur maximale est fixée à R+4 de la manière suivante :

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+2	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
3 ^{ème} et 4 ^{ème}	3 m par rapport aux limites de 2 ^{ème} étage

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**$E > 15m$ et $E < 20 m$**)

La hauteur maximale est fixée à R+6 de la manière suivante :

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+4	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
5 ^{ème} et 6 ^{ème}	5 m par rapport aux limites de 4 ^{ème} étage

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**$E \geq 20 m$**)

La hauteur maximale est fixée à R+8 de la manière suivante :

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+5	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
6 ^{ème} , 7 ^{ème} et 8 ^{ème}	7 m par rapport aux limites de 5 ^{ème} étage

• **Article 11 : Aspect extérieur :**

Voir dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

• **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de

- 40% du nombre des places demandées pour les constructions de hauteur R+2 et R+4
- 60% du nombre des places demandées pour les constructions de hauteur R+6 et R+8

Pour les places restantes, 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	Nbre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation Par Logement	1,5	1	2,5
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	3	4
Bureaux et administration Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Cliniques Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	0	1
Salles de spectacles et de fêtes Pour 4 sièges	0	1	1
Autres Usages Pour 100m ² de plancher	1	2	3

• **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toute les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Construction R+2	2
Construction R+4	3,4
Construction R+6	5
Construction R+8	6,6

COPIE PROJET

9. Zone polyfonctionnelle (Moyenne Densité)

UBa3

- **Caractère de la Zone :**

C'est une zone polyfonctionnelle de moyenne densité constituée de commerces, de services, de bureaux et de l'habitat de type isolé, jumelé ou en bande continue.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Voir dispositions de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- Les commerces, logements, bureaux et/ou services peuvent être autorisés au sein d'une même construction, sous réserve du respect des conditions de fonctionnalité, ainsi que des normes de sécurité en vigueur.
- Les constructions destinées exclusivement à l'habitat,
- Les constructions destinées exclusivement aux équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivités publiques et locales etc....), ou privés (Les bâtiments privés ouvert au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.

N.B : Toutefois, la part dédiée à l'habitat ne peut être inférieure à 40 % de la surface totale couverte de la construction projetée.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions de l'article 10 de ce chapitre.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour les nouveaux lotissements, les lots doivent présenter une surface et un front minimal :

Désignation	Surface	Front
Isolé	600	25
Jumelé	450	20
Continu	350	15

➤ Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peuvent rester conformes aux tissus existants.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre relatif aux des dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les nouveaux lotissements, les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce retrait peut être aménagé en parking.

Toutefois, pour le tissu déjà existant, la commission de permis de bâtir peut permettre l'implantation des constructions sur l'alignement de la voie publique afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines.

- **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 respecter les retraits figurant dans le tableau suivant :

Désignation	Retrait latéral et postérieur par rapport aux limites séparatives des parcelles		
	Rdc+2	Rdc+4	Rdc+6
Isolé	4m	4m jusqu'à R+2 et 7.5m à partir de R+3	4m jusqu'à R+2 et 9m à partir de R+3
Jumelé			
Continu	4m (Limites postérieures uniquement)	4 m jusqu'à R+2 et 7.5 à partir de R+3 (Limites postérieures uniquement)	4m jusqu'à R+2 et 9m à partir de R+3 (Limites postérieures uniquement)

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé comme suit :

Désignation	COS
Isolé	0,5
Jumelé	0,6
Continu	0,7

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**E ≥ 6m et E ≤ 12m**).

La hauteur maximale est fixée à R+2.

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**E > 12 m et E ≤ 15m**).

La hauteur maximale est fixée à R+4 de la manière suivante :

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+2	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
3 ^{ème} et 4 ^{ème} étage	3 m par rapport aux limites de 2 ^{ème} étage

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**E > 15m**)

La hauteur maximale est fixée à R+6 de la manière suivante :

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+4	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
5 ^{ème} et 6 ^{ème} étage	5 m par rapport aux limites de 4 ^{ème} étage

N.B : Dans tous les cas, 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 $H \leq L + R$.

- **Article 11 : Aspect extérieur.**

Voir dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 12 : Stationnement.**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

40% du nombre des places demandées pour les constructions de hauteur R+2 et R+4 60% du nombre des places demandées pour les constructions de hauteur R+6

Pour les places restantes, 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	Nbre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation Par Logement	1,5	0	1,5
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Bureaux et administrations Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Cliniques Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	0	1
Salles de spectacles et de fêtes Pour 4 sièges	0	1	1
Autres Usages Pour 100 m ² de plancher	1	1	2

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	Construction R+2	Construction R+4	Construction R+6
Isolé	1,5	2,2	3
Jumelé	1,8	2,7	3,5
Continu	2,1	3,2	4

10. Zone polyfonctionnelle (Centre Urbain Sud)

UBa4

- **Caractère de la Zone :**

C'est une zone polyfonctionnelle située en proximité immédiate de plusieurs institutions universitaires, qui s'inscrit dans la vision de poly centralité retenue par la ville de Sousse. L'objectif est d'en faire le futur Centre Urbain de la zone sud.

C'est une zone polyfonctionnelle de moyenne densité constituée de commerces, de services, de bureaux et de l'habitat de type isolé, jumelé ou en bande continue.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Voir dispositions communes de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- Les commerces, logements, bureaux et/ou services peuvent être autorisés au sein d'une même construction, sous réserve du respect des conditions de fonctionnalité, ainsi que des normes de sécurité en vigueur.
- Les constructions destinées exclusivement à l'habitat.
- Les constructions destinées exclusivement aux équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivité publiques et locales etc...), ou privés (Les bâtiments privés ouvert au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 10 de ce chapitre.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions communes de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour les nouveaux lotissements, les lots doivent présenter une surface et un Front minimaux comme suit :

Désignation	Surface	Front
Isolé	1200	30
Jumelé	750	25
Continu	600	20

➤ Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peut rester conformes aux tissus existants.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les nouveaux lotissements, les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, ce retrait peut être aménagé en parking.

Toutefois, pour le tissu déjà existant, la commission de permis de bâtir peut permettre l'implantation des constructions sur l'alignement de la voie publique afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines.

• **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, pour tous les niveaux, les constructions doivent respecter les retraits figurant dans le tableau suivant :

Désignation	Retrait latéral et postérieur par rapport aux limites séparatives des parcelles		
	Rdc+6	Rdc+8	Rdc+10
Isolé	4 m jusqu'à R+2 et 9m à partir de R+3	8 m jusqu'à R+3 et 9m à partir de R+4	10 m jusqu'à R+4 et 15 m à partir R+4
Jumelé	4 m jusqu'à R+2 et 9m à partir de R+3	8 m jusqu'à R+3 et 9m à partir de R+4	10 m jusqu'à R+4 et 15 m à partir R+4
Continu	4 m jusqu'à R+2 et 9m à partir de R+3 (Limites postérieures uniquement)	8 m jusqu'à R+3 et 9m à partir de R+4 (limites postérieures uniquement)	10 m jusqu'à R+4 et 15 m à partir R+4 (Limites postérieures uniquement)

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé comme suit :

Désignation	COS
Isolé	0,35
Jumelé	0,4
Continu	0,5

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**$E \geq 6m$ et $E \leq 12m$**).

La hauteur maximale est fixée à R+2.

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**$E > 12m$ et $E \leq 15m$**).

La hauteur maximale est fixée à R+6 de la manière suivante :

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+3	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
4 ^{ème} , 5 ^{ème} et 6 ^{ème} étage	9 m par rapport aux limites du 3 ^{ème} étage (largeur de la voie <u>$\geq 12m$</u>) 5 m par rapport aux limites du 4 ^{ème} étage si la largeur de la voie <u>est de 15m</u>

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**$E > 15m$ et $E < 20m$**)

La hauteur maximale est fixée à R+8 de la manière suivante

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+4	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
5 ^{ème} et 6 ^{ème}	5 m par rapport aux limites de 4 ^{ème} étage
7 ^{ème} et 8 ^{ème}	5 m par rapport aux limites de 6 ^{ème} étage

- o Pour les constructions donnant sur les emprises (**E ≥ 20 m**)

La hauteur maximale est fixée à R+8 pour toutes les typologies, et de R+10 pour la typologie isolée de la manière suivante :

Désignation	Retrait / Alignement Voie Publique
R+6	Sur le retrait autorisé (6 mètres)
7 ^{ème} , 8 ^{ème}	7 m par rapport aux limites de 6 ^{ème} étage
9 ^{ème} , 10 ^{ème} (Uniquement typologie Isolée)	7 m par rapport aux limites de 8 ^{ème} étage

N.B : Dans tous les cas, 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 $H \leq L + R$.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Voir dispositions communes de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de

- o 40% du nombre des places demandées pour les constructions de hauteur R+2
- o 60% du nombre des places demandées pour les constructions à partir de la hauteur de R+6

Pour les places restantes, 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 :

Nbre de places de stationnement	Nbre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation Par Logement	1,5	0	1,5
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Bureaux et administrations Pour 100m ² de plancher	1	1	2

Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Cliniques Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	0	1
Salles de spectacles et de fêtes Pour 4 sièges	0	1	1
Autres usages Pour 100m² de plancher	1		

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	Hauteur R+2	Hauteur R+6	Hauteur R+8	Hauteur R+10
Isolé	1	2,4	3,2	4
Jumelé	1.2	2,8	3,6	-
Continu	1.5	3,2	4,2	-

Zone polyfonctionnelle « Les oliviers »

UBa5

La zone étant inondable, il est exigé de procéder à la réalisation d'une étude hydraulique de toute la zone approuvée par les services concernés notamment la direction de l'hydraulique urbaine. Tout ceci peut être étudié dans le cadre d'un schéma de cohérence intégré approuvé par un comité présidé par la commune de Sousse composé de différents services concernés, et illustré par un plan de masse, qui fixe l'ordre de construction et les équipements nécessaires (parkings à étages, bassin de rétention, espaces verts etc.) et qui prend en compte la spécificité et l'unicité de cette entrée Nord de la Ville de Sousse.

L'approbation de ce schéma de cohérence par le comité de pilotage peut, s'il est nécessaire, modifier partiellement le plan d'aménagement urbain qui sera pris en considération au niveau de dossiers de lotissement et de permis de bâtir.

En conséquence, **aucune autorisation de lotissement ou de permis de bâtir** ne pourra être délivrée qu'après exécution totale des travaux de protection contre l'inondation, des ouvrages et des réseaux issus de l'étude hydraulique.

L'ensemble du quartier devra répondre aux **principes du quartier écologique**, en valorisant une gestion responsable de l'eau, de l'énergie et des matériaux, tout en assurant un cadre de vie sain, résilient et à faible impact environnemental.



11. Zone Polyfonctionnelle « les oliviers-A- »**UBa5 (A)**

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit de la zone des oliviers, comprise entre la route touristique au Nord et l'ancienne route de Tunis au Sud.

C'est une zone polyfonctionnelle de moyenne densité constituée de commerces, de services, de bureaux et de l'habitat de type isolé ou jumelé.

Les lots doivent être de type isolé, toutefois pour des raisons foncières entre voisins, et si la commission le juge utile, les lots peuvent être de type jumelé.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Voir dispositions de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Seules les activités ayant rapport avec le caractère de la zone seront autorisées : hébergement de petites tailles, services, animations et loisirs.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la largeur minimale de la voie doit être supérieure ou égale à 15 mètres

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour être constructible, chaque lot doit avoir une surface minimale de :

Désignation	Surface parcelle minimale en m ²	Front en m
Construction polyfonctionnelle de type isolé	1500	40
Construction polyfonctionnelle de type jumelé	1000	30

Les lots doivent être de type isolé, toutefois pour des raisons foncières entre voisins, et si la commission le juge utile, les lots peuvent être de type jumelé.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les nouveaux lotissements, les constructions doivent être implantées en retrait

minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique qui peut être aménagé en parking et de 5 m par rapport aux voies piétonnes.

- **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 seront soit isolées soit jumelées. Hormis le côté du jumelage, toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5m.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande des hauteurs des deux constructions, sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle ; la distance est alors égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus élevé et sans jamais être inférieure à 5 m.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS).**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé comme suit :

Désignation	COS
Construction polyfonctionnelle de type isolé	0,35
Construction polyfonctionnelle de type jumelé	0,4

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur ne peut pas excéder **Rdc+5**.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect extérieur des constructions sera traité avec le maximum de soin. D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et le voisinage.

- **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- 60% du nombre des places demandées pour toutes les catégories de constructions.

Pour les places restantes, 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		
	Usager	Généré	Total
Logement Par Logement	1,5	1	2,5
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	3	4
Bureaux et administrations Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Autres : Pour 50 m ² de plancher	1	1	2

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le propriétaire est dans l'obligation de présenter dans le cadre de son dossier de permis de bâtir, un plan à l'échelle 1/200 des espaces non construits.

Ce plan doit traiter les parkings, les allées, l'éclairage extérieur, les espaces verts, les espaces plantés avec une description technique des plantations à réaliser et un engagement d'entretien et de maintenance.

Tout manquement à cet engagement d'entretien entraîne le refus d'autorisation de bâtir.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Construction polyfonctionnelle de type isolé	2,2
Construction polyfonctionnelle de type jumelé	2,4

12. Zone Polyfonctionnelle « les oliviers -S- »**UBa5 (S)**

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit de la bande intermédiaire comprise entre l'ancienne route de Tunis au Nord (route de 25 m) et une autre voie projetée de 20 m au Sud, avec les deux îlots ouverts sur la voie centrale de 30 m donnant sur la route touristique.

C'est une zone polyfonctionnelle de moyenne densité constituée de commerces, de services, de bureaux et de l'habitat de type isolé ou jumelé.

- **Article 1 : Types d'activités interdites.**

Outre les activités mentionnées dans l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type individuel sont interdites ainsi que les constructions destinées exclusivement à l'habitat.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions.**

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

- Les commerces, logements, bureaux et/ou services peuvent être autorisés au sein d'une même construction, sous réserve du respect des conditions de fonctionnalité, ainsi que des normes de sécurité en vigueur.
- Les constructions destinées exclusivement aux équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivité publiques et locales etc...), ou privés (Les bâtiments privés ouverts au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.

NB : Toutefois, la part dédiée à l'habitat ne peut être supérieure à 40 % de la surface totale couverte de la construction projetée.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la largeur minimale de la voie doit être supérieure ou égale à 15 mètres

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour être constructible, chaque lot doit avoir une surface minimale de :

Désignation	Surface parcelle minimale en m ²	Front en m
Construction polyfonctionnelle de type isolé	1000	30
Construction polyfonctionnelle de type jumelé	800	25

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, pour les nouveaux lotissements, les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique qui peut être aménagé en parking et aux emprises carrossables ou piétonnes.

- **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 seront soit de type isolé soit de type jumelé.

Désignation	Retrait latéral pour tous les niveaux	Retrait postérieur
Isolé	5 m	H/2 sans être inf. à 5 m
Jumelé	5 m du côté non contigu	H/2 sans être inf. à 5 m

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande des hauteurs des deux constructions, sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle, la distance est égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus élevé et sans jamais être inférieur à 5 m.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé comme suit :

Désignation	COS
Construction polyfonctionnelle de type isolé	0,3
Construction polyfonctionnelle de type jumelé	0,35

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale de la construction ne peut pas excéder **Rdc+4**.

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect extérieur des constructions sera traité avec le maximum de soin. D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et le voisinage.

- **Article 12 : Stationnement**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique, il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- 60% du nombre des places demandées pour toutes les catégories de constructions.

Pour les places restantes, 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		
	Usager	Généré	Total
Logement Par Logement	1,5	1	2,5
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	3	4
Bureaux et administrations Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Autres Pour 50m ² de plancher	1	1	2

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le propriétaire est dans l'obligation de présenter dans le cadre de son dossier de permis de bâtir, un plan à l'échelle 1/200 des espaces non construits.

Ce plan doit traiter les parkings, les allées, l'éclairage extérieur, les espaces verts, les espaces plantés avec une description technique des plantations à réaliser et un engagement d'entretien et de maintenance.

Tout manquement à cet engagement d'entretien entraîne le refus d'autorisation de bâtir.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Construction polyfonctionnelle de type isolé	1,3
Construction polyfonctionnelle de type jumelé	1,6

PROJET

13. Zone Polyfonctionnelle « les oliviers-U- »

UBa5 (U)

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit de trois îlots U se trouvant au Nord-Ouest et au Sud-ouest de la "Zone des Oliviers" et qui donnent directement sur le quartier "Khézama Est". Ils sont réservés aux constructions à usage d'habitation, du type polyfonctionnel isolé avec R+3 au maximum et aux constructions pour les équipements de voisinage de commerces et de services ayant rapport avec l'habitat et sous réserve de vérification des nuisances et d'autorisations des services concernés.

Les lots doivent être de type isolé, toutefois pour des raisons foncières entre voisins, et si la commission le juge utile, les lots peuvent être de type jumelé.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées dans l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont interdits les constructions autres que celles autorisées dans l'article 2.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

- L'habitat collectif isolé à R+3 au maximum.
- Les commerces et les services de proximité au RDC.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la largeur minimale de la voie doit être supérieure ou égale à 15 mètres.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour être constructible, chaque lot doit avoir une surface minimale de 500m² avec un front minimal de 20 m.

Les lots doivent être de type isolé, toutefois pour des raisons foncières entre voisins, et si la commission le juge utile, les lots peuvent être de type jumelé.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 seront implantées avec un retrait de 6 m par rapport à l'alignement de la voie et aux emprises carrossables ou piétonnes.

- **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 respecter les retraits figurant dans le tableau suivant :

Désignation	Retrait latéral	Retrait postérieur
Isolé	4 m pour tous les étages	4 m + H/2 à partir du 2 ^{ème}
Jumelé	4 m du côté non contigu	H/2 sans être inférieur à 4 m

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande des hauteurs des deux constructions, sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle ; la distance est alors égale à la mi-hauteur du bâtiment le plus élevé et sans jamais être inférieure à 5 m.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé comme suit :

Désignation	COS
Construction polyfonctionnelle de type isolé	0,4
Construction polyfonctionnelle de type jumelé ⁷	0,5

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale ne peut pas excéder **Rdc+3**.

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect extérieur des constructions sera traité avec le maximum de soin. D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et le voisinage.

⁷ Voir article 5 ci-dessus

- **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toute les zones, et si pour des raisons technique et économique, il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- 60% du nombre des places demandées pour toutes les catégories de constructions.

Pour les places restantes, 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		
	Usager	Généré	Total
Logement Par Logement	1,5	1	2,5
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	3	4
Bureaux et administrations Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Autres Pour 50m ² de plancher	1	1	2

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions communes de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le propriétaire est dans l'obligation de présenter dans le cadre de son dossier de permis de bâtir, un plan à l'échelle 1/200 des espaces non construits.

Ce plan doit traiter les parkings, les allées, l'éclairage extérieur, les espaces verts, les espaces plantés avec une description technique des plantations à réaliser et un engagement d'entretien et de maintenance.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Construction polyfonctionnelle de type isolé	1,5
Construction polyfonctionnelle de type jumelé	1,8

14. Zone Hyper centre

UBa6

- **Caractère de la Zone :**

C'est une zone polyfonctionnelle de très forte densité constituée de commerces, d'équipements, de services, de bureaux et de l'habitat.

La composante Habitat ne doit pas être inférieure à 50% de la surface totale couverte de la construction projetée.

Il s'agit du centre-ville européen du début vingtième siècle, presque entièrement urbanisé, bâti autour du port, ayant une réserve foncière presque nulle. L'objectif de la municipalité est de régénérer l'activité économique et résidentielle avec une qualité de vie qui sied à la réputation de la ville de Sousse.

Les constructions sont de type groupé, directement bâties sur l'alignement de la voie.

Nb : Toutes les interventions entreprises dans cette zone sont soumises à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine, notamment les travaux d'aménagement, de construction, d'extension, de restauration, de démolition totale ou partielle, ainsi que les projets de lotissement ou de morcellement ou de partage ou de remembrement.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Outre les dispositions de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdits les parkings en sous-sol ou en étage lorsque le projet ne dispose d'un accès véhiculaire que depuis l'avenue Habib Bourguiba et/ou exclusivement à partir d'une voie piétonne existante ou projetée.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- Les commerces, les logements, les bureaux et/ou les services qui peuvent être autorisés au sein d'une même construction, sous réserve du respect des conditions de fonctionnalité, ainsi que des normes de sécurité en vigueur.
- Les constructions destinées exclusivement à l'habitat,
- Les constructions destinées exclusivement aux équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivités publiques et locales etc...), ou privés (Les bâtiments privés ouvert au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions de l'article 10 de ce chapitre.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour les nouveaux lotissements, les lots doivent présenter une surface minimale de 600 m² et un front minimum de 20 m.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peut rester conformes aux tissus existants.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 être implantées sur l'alignement de 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, toutes les constructions peuvent occuper la totalité du lot au niveau du RDC.

Toutefois, au niveau de tous les étages, les constructions doivent obligatoirement comporter une cour intérieure dont la superficie représente au minimum **25 %** de la surface totale du lot, sans toutefois être inférieure à **30 m²**, et dont le plus petit côté doit mesurer au moins **4 mètres**.

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à **1**.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**E ≥ 6m et E < 10m**).

La hauteur maximale est fixée à R+2.

- Pour les constructions donnant sur les emprises (**E ≥ 10 m**)

La hauteur maximale est fixée de la manière suivante :

- **Rdc +4** : Si le projet polyfonctionnel, et la surface destinée à la composante habitation représente 50% de la surface totale couverte.
- **Rdc +5** : Si le projet polyfonctionnel, à condition que la surface destinée à la composante habitation soit strictement supérieure à 50% de la surface totale couverte.
- **Rdc +6** : Si 100 % des niveaux sont destinés à l'habitation.

NB :

- Toutefois, toute construction donnant sur l'Avenue Habib Bourguiba peut atteindre une hauteur maximale autorisée R+10.

- Pour les constructions existantes présentant le cachet architectural spécifique du 19^{ème}, 20^{ème} siècle, la hauteur originelle de ces constructions doit être maintenue.

- Pour les autres bâtiments existants et les constructions neuves, la hauteur maximale autorisée est déterminée par les services compétents du ministère chargée du patrimoine dans l'objectif de préserver les cônes de vision et le paysage urbain historique de la médina de Sousse et le respect de son intégrité visuelle

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Le cachet architectural spécifique à l'architecture du 19^{ème}, 20^{ème} siècle caractérisant cette zone est à préserver.

Outre les dispositions communes de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des services compétents du ministère chargée du patrimoine.

Sont notamment interdites : Toutes modifications des ouvertures et ferronneries traditionnelles sur voies publiques et privées, toute implantation de balcons, toute utilisation de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les proportions originelles des fenêtres, portes-fenêtres doivent être impérativement respectées.

Dans le cas de reconstruction ou d'extension, il faut respecter le cachet architectural originel du bâtiment et il est recommandé de réemployer le maximum d'éléments anciens : encadrements, ferronneries, céramique, décor... etc.

Les constructions neuves doivent adopter un cachet architectural se référant au cachet spécifique de l'architecture du 19^{ème}-20^{ème} siècle.

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions ne doivent en aucun cas nuire à la perception du bâtiment.

• **Article 12 : Stationnement**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, et si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- 40% du nombre des places demandées pour les constructions dont la hauteur est de R+6
- 50 % du nombre des places demandées pour les constructions dont la hauteur est de R+5
- 60% du nombre des places demandées pour les constructions dont la hauteur est de R+4
- 80% du nombre des places demandées pour les constructions dont la hauteur est de R+10.

Pour les places restantes, le pétitionnaire devra participer financièrement à la réalisation de parkings collectifs conformément à la réglementation en vigueur.

Si le projet ne dispose d'un accès véhiculaire qu'à partir de l'Avenue Habib Bourguiba et/ou exclusivement d'une voie piétonne existante ou projetée, le pétitionnaire est tenu de contribuer financièrement à la totalité des places de stationnement exigées, conformément à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parkings collectifs.

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

Nbre de places de stationnement	Nbre de places de stationnement		
	Usager	Généré	Total
Habitation Par Logement	0,5	-	0,5
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	3	4
Bureaux et administrations Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Cliniques Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Etablissement d'enseignement Pour une salle de classe	1	0	1

Salles de spectacles Pour 4 sièges	0	1	1
Autres Usages Pour 50 m ² de plancher	1	1	2

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à :

Désignation	CUF
Hauteur R+2	2.5
Hauteur R+4	4
Hauteur R+5	4.5
Hauteur R+6	5
Hauteur R+10	8

15. Zone polyfonctionnelle « Technopôle – SPCS » UBb1- UBb2- UBb3

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit d'un secteur partiellement couvert par le lotissement approuvé n°57 du 28 novembre 2012.

- **Sections 1 et 2 : Utilisation et conditions d'occupation du sol**

***Le mode d'utilisation et les conditions d'occupation du sol pour la zone citée ci-dessus, sont définis par les conditions de lotissement approuvé **N°57 du 28 Novembre 2012** et son cahier des charges.*

16. Zone polyfonctionnelle « Technopôle – SPCS (OFF-SHORING) » UBb 4

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit d'une zone ayant fait l'objet d'un lotissement approuvé **N°04 du 17 janvier 2017**, située dans le TPD 49170.

- **Sections 1 et 2 : Utilisation et conditions d'occupation du sol**

***Le mode d'utilisation et les conditions d'occupation du sol pour la zone citée ci-dessus, sont définis par les conditions de lotissement et son cahier des charges.*

17. Zone polyfonctionnelle : Bureautiques, Services et Commerces UBb 5

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux constructions bureautiques, services et commerces. Les constructions seront de type isolé ou jumelé.

Cette zone prévoit un centre de vie, conformément aux indications du plan graphique du PAU.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

- Les établissements industriels de 1^{er}, 2^{ème} catégorie
- Les constructions provisoires à caractère précaire
- L'exploitation de toute carrière
- L'exploitation sur place, de matériaux pour les chantiers
- Les constructions à caractère résidentielle.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

- Les équipements collectifs publics relevant d'une autorité administrative (département ministériel, collectivité publiques et locales etc. ...), et privés (Les bâtiments privés ouvert au public) tel que les crèches, les jardins d'enfants et les établissements d'enseignement...), sous réserve du respect des prescriptions d'implantation et du respect des normes exigées par les services concernés.
- Les logements de fonction dont la surface couverte ne dépasse pas 100m².

- **Article 3 : Accès et voirie :**

En plus des voies prévues par le PAU, toute nouvelle voie à créer doit avoir une largeur minimale de 15 mètres.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir les dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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 lots destinés à la construction doivent être de forme régulière compatible avec l'implantation des constructions et ayant une surface minimale de 1000 m² et un front minimum de 25 m pour chaque lot.

Pour chaque lot de centre de vie, la surface minimale est de 500 m² avec un front de 20 m.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 seront implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport à l'alignement de la voie publique qui sera aménagé en verdure et ouvert au public.

- **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, dans le cas de deux constructions non contiguës, le retrait minimum est de 5 m par rapport aux limites séparatives des parcelles, tout en permettant obligatoirement l'accessibilité des véhicules de secours.

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à **0,7**

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'ensemble de la construction sera réalisé en bloc, tout en respectant les retraits exigés par les articles 6 et 8 du présent chapitre, (sans prévoir de retrait supplémentaire par rapport aux voisins ou aux voies publiques), et dans tous les cas, la hauteur maximale de la construction est limitée à **R+8**.

Pour le centre de vie la hauteur maximale est limitée à **R+2**.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Voir dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le pétitionnaire doit obligatoirement pour chaque construction prévoir un parking en sous-sol. Le besoin en nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la nature et de la vocation de la construction et conformément au tableau ci-dessous.

Usage de constructions	Nombre de places		
	Usager	Généré	Total
Commerces Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Bureaux Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Restaurants Pour 100m ² de plancher	1	2	3
Cliniques Pour 100m ² de plancher	1	1	2
Etablissements d'enseignement Pour une salle de classe	1	-	1
Salles de spectacles Pour 4 sièges	-	1	1

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à **4.0**.

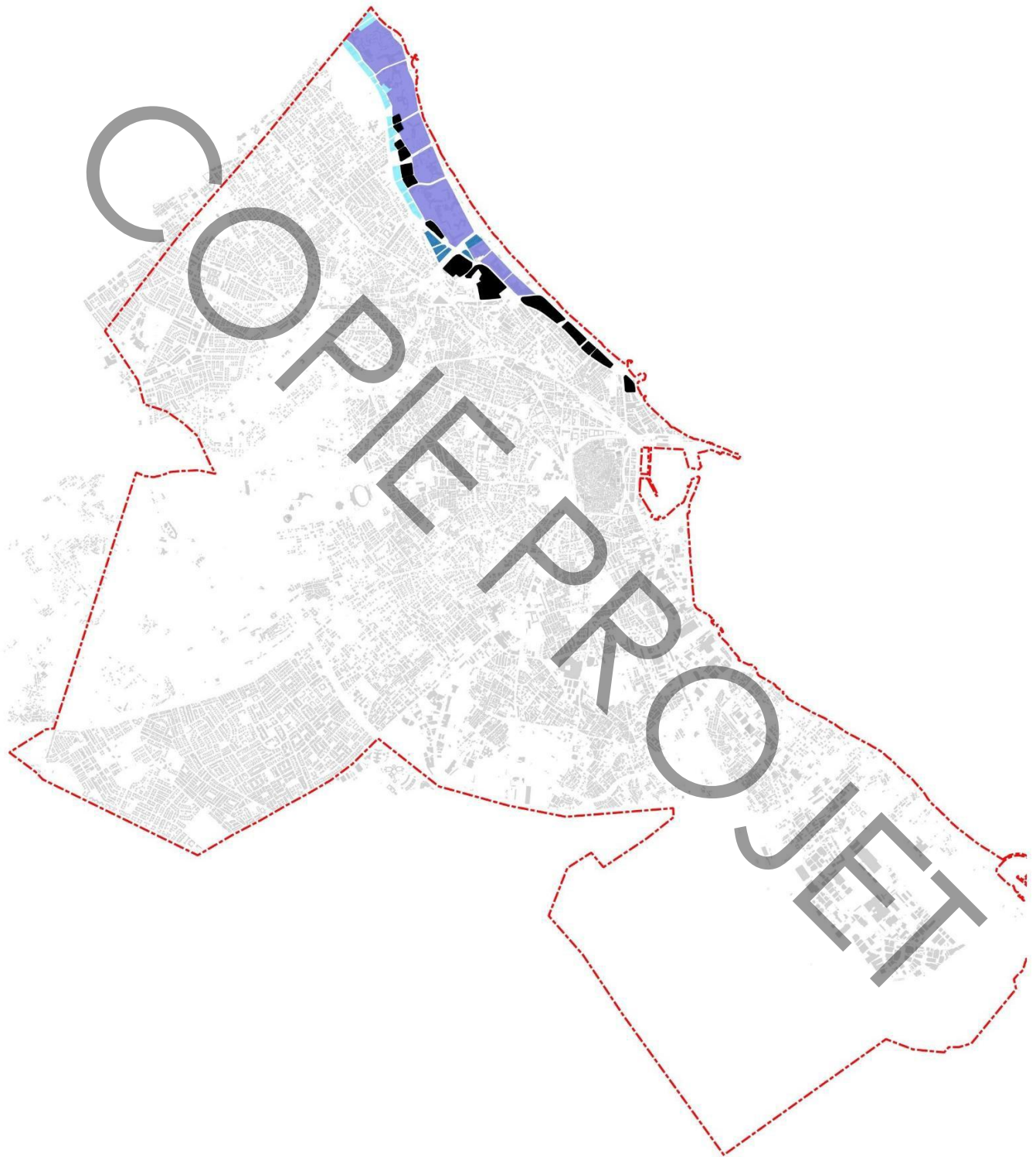
Pour le centre de vie, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à **2.0**.

COPIE PROJET

4

**ZONES
TOURISTIQUES**

ZONES TOURISTIQUES



18. Zone Touristique pour hôtellerie balnéaire

Th

- **Caractère de la Zone**

La zone hôtelière balnéaire est délimitée à l'est par une promenade en front de mer de **15** mètres de largeur, et séparée de la zone Ta à l'ouest par une voie véhiculaire de 12 mètres. Cette zone est occupée par les unités hôtelières suivantes :

Royal Jinene, Thalassa, Orient Palace, Marhaba Salem, Marhaba Royal Salem, Schéhérazade, Hill diar, Cartago El Ksar, Marhaba Beach, occidental Sousse Marhaba, Marhaba Club.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

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

- Les constructions autres que celles autorisées dans l'article 2.
- Le parking ou l'accès au parking au sous-sol sur les pénétrantes piétonnes existantes ou projetées.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

- Les commerces, les services divers attachés à l'activité touristique pour chaque unité hôtelière (Restaurants, Lounge, Salles d'exposition et de spectacles, animations touristiques etc.) le long des pénétrantes vers le front de mer.
- Les dispositions prévues par le décret gouvernemental n° 2016-335 du 11 mars 2016, complétant le décret n° 2007-457 du 6 mars 2007, relatif au classement des établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement.

NB : Toutes les demandes des travaux de construction, d'extension, de restauration, de démolition totale ou partielle, de permis de bâtir ainsi que les projets de morcellement, de partage ou de lotissement de tout bien situé dans cette zone, doivent impérativement être accompagnées des avis de l'Office National du Tourisme Tunisien (ONTT) et de l'Agence Foncière Touristique (AFT) en tant que pièces constitutives des demandes de dossiers.

Ces demandes doivent être déposées accompagnées des avis des services mentionnés ci-dessus au bureau d'ordre de la commune pour examen par les commissions concernées selon la législation en vigueur.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les accès aux unités hôtelières doivent être principalement réalisés à partir de la route touristique et de la voie de 12 mètres de largeur séparant la zone Ta de la zone Th, projetée dans le document graphique du plan d'aménagement.

De plus, l'accessibilité aux locaux à usage public doit être assurée pour les personnes handicapées.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions applicables de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

La zone est déjà subdivisée en plusieurs îlots ou lots, chacun contenant une ou plusieurs unités hôtelières. Toute opération de construction, de reconstruction, d'extension ou de rénovation doit respecter les articles de ce chapitre ainsi que la réglementation en vigueur.

La capacité à saturation de ces unités varie en fonction de la surface des îlots ou lots qui lui sont affectés, sans que la densité ne dépasse pas les 150 lits à l'hectare

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

Toutes les nouvelles constructions ou extensions de l'unité hôtelière principale doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte et des emprises publiques.

Toutefois, les constructions destinées aux activités d'animation approuvée par les services concernés du tourisme, peuvent être implantées directement sur l'alignement des pénétrantes.

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

La distance séparant la construction de la limite du lot devra être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de cette construction sans être inférieur à 10 m.

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est limité à **0.275** repartit comme suit :

- Cos max des constructions est de 0.25.
- Cos max des activités d'animation est de 0.025.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

En aucun cas la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 32 m soit RDC + 8 étages.

La hauteur maximale des constructions désignées pour l'activité d'animation donnant sur les pénétrantes est de 4 m (soit un RDC).

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect extérieur sera traité avec le maximum de soin.

- Les constructions, sont soit du type "compact" soit du type "mixte". Les façades en bande continue des bâtiments ne peuvent pas en aucun cas dépasser les 40 m.
- Les plantations d'arbres seront respectées au maximum et les arbres abattus remplacés.
- Les locaux techniques et de service seront autant que possible dissimulés à la vue.
- Des Toit-terrasses découvertes ou « Roof top » ouvertes et accessibles au public peuvent être autorisés pour l'activité d'animation après avoir l'avis favorable des services concernés de tourisme et de la commission de permis de bâtir.

- **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles.

- Il sera aménagé des aires de stationnement à raison **d'une place de parking pour dix lits sur la base de 25 m² par véhicule**. Ces aires seront plantées d'arbres de haute tige. Il sera aussi prévu pour chaque unité, au moins trois places de stationnement pour bus.
- Si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** participer financièrement à la réalisation de parkings collectifs conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour tout projet donnant sur des pénétrantes piétonnes, le pétitionnaire est tenu de fournir la totalité des nombres de places de parking nécessaires conformément au tableau ci-dessous et ce à l'intérieur du lot destiné à l'hôtel ou, le cas échéant, contribuer financièrement à la totalité des places de stationnement exigées, conformément à la réglementation en vigueur, en vue de la réalisation de parkings collectifs.
- Pour L'hébergement d'habitation touristique, tel que mentionné et défini dans le décret gouvernemental n° 2016-335 du 11 mars 2016, le pétitionnaire dans ce cas est tenu de satisfaire intégralement le besoin en nombre de places de parking et de stationnement requis. **Toute demande ne respectant pas cette exigence sera systématiquement rejetée.**

Le besoin en nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la surface et conformément au tableau ci-dessous :

Usage des constructions	Nombre de places		
	Usager	Généré	Total
La surface de l'hébergement d'habitation touristique : Surface ≤ 70m² .	1	-	1
La surface de l'hébergement d'habitation touristique : 70m² < Surface ≤ 100m²	1	1	2
La surface de l'hébergement d'habitation touristique : Surface > 100 m²	2	1	3
Tous types d'activités (commerce, service, animation) : Pour 50m ² de plancher	0,5	0,5	1

• **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les espaces libres doivent obligatoirement faire l'objet des plans et conditions suivants :

a- Plan d'aménagement paysager à une échelle appropriée

Ce plan constituant la base du dossier de permis de bâtir laissera apparaître :

- Le parti général d'aménagement avec planches de couleurs.
- La localisation des équipements et des installations.
- Le plan de plantations.
- La localisation des équipements secondaires et particulièrement le système d'arrosage, le système d'éclairage et le tracé des clôtures.

b- Le plan de plantation

Ce plan sera établi et joint au dossier de permis de bâtir, il dégagera la sélection des plantations avec symbole prévu au sein du projet dans les proportions choisies par le concepteur, toutefois :

- Un minimum de 25% des plantations sélectionnées seront choisies parmi le groupe d'arbres à feuilles persistantes
- Les plantations sélectionnées seront nécessairement adaptées à la nature du sol au sein duquel elles sont plantées.

D'une manière générale, le propriétaire devra inclure dans le dossier de demande de permis de construire un engagement écrit garantissant la maintenance des espaces verts. Cet engagement peut prendre la forme d'une déclaration personnelle de responsabilité ou d'un contrat d'entretien avec une société spécialisée dans l'entretien paysager. En optant pour une société professionnelle, le propriétaire s'assure que les espaces verts seront entretenus selon les normes les plus élevées,

garantissant ainsi leur durabilité et leur contribution positive à l'environnement urbain. Un tel contrat devrait spécifier les tâches d'entretien, la fréquence des interventions, ainsi que les critères de qualité à respecter, afin de maintenir ces espaces dans un état optimal tout au long de l'année. Tout manquement à cet engagement d'entretien entraîne le refus d'autorisation de bâtir.

c- Réalisation minimale des espaces libres et verts

Les espaces libres et verts considérés comme étant tous les espaces libres de toute construction et aménagement nécessairement plantés, ces espaces doivent couvrir un minimum de 50% de la superficie de la parcelle. Toutefois la réalisation minimale en matière d'espaces libres et verts comprend :

- L'apport en terre végétale soigneusement étudiée en fonction du sol existant et des plantations à réaliser.
- La plantation d'arbres et d'arbustes, de couvre-sol ou de gazon, la création de chemin ou placettes pour piétons

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

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum pour tout le projet est fixé à **2.25**.

19. Zone touristique d'animation et de loisirs

Ta

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit de la bande longeant la route touristique du côté Ouest et séparant la zone Th à l'Est par une voie véhiculaire de 12 mètres de large. Elle est affectée aux activités touristiques d'animation et de loisirs.

La typologie des constructions à créer dans cette zone peut être soit isolée soit jumelée.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées dans l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il est interdit :

- Les locaux à usage industriel,
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur) ;
- L'ouverture des carrières, le camping caravanning ;
- Les constructions autres que celles autorisées dans l'article 2 ci-dessous.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnées dans l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisées sous conditions : les services, les commerces et l'hébergement touristique (appart-hôtel, pension de famille).

NB : Toutes les demandes des travaux de construction, d'extension, de restauration, de démolition totale ou partielle, de permis de bâtir ainsi que les projets de morcellement, de partage ou de lotissement de tout bien situé dans cette zone, doivent impérativement être accompagnées des avis de l'Office National du Tourisme Tunisien (ONTT) et de l'Agence Foncière Touristique (AFT) en tant que pièces constitutives des demandes de dossiers.

Ces demandes doivent être déposées accompagnées des avis des services mentionnés ci-dessus au bureau d'ordre de la commune pour examen par les commissions concernées selon la législation en vigueur.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lot dans la zone Ta doit avoir un accès direct sur une voie de largeur supérieure ou égale à 12m.

Toutefois, l'accès d'approvisionnement ne doit pas être assuré par la route touristique mais uniquement par la voie véhiculaire de 12 m.

Tout accès aux constructions doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères et garantir l'accessibilité aux locaux à usage public par les handicapés.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les 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, pour les nouveaux lotissements et les morcellements, chaque lot doit avoir une superficie minimale de 750 m² avec un front minimal de 20 m.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front sur la route touristique peuvent rester conformes aux parcelles existantes.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 longeant la route touristique seront implantées avec un retrait de 10 m par rapport à l'alignement de cette route.

Toutefois, ce retrait peut être aménagé, au niveau du rez de chaussée, en une terrasse équipée d'une toiture Repliable en structure légère sans dépasser 50% de la surface libre de la façade après approbation de la commission de permis de bâtir .

Le pétitionnaire doit soumettre un dossier technique complet comprenant :

- Plans de coupe et de façades : Ces plans doivent être présentés à une échelle appropriée, détaillant précisément la configuration et l'apparence de l'installation.
- Détails techniques de montage : Une description exhaustive des méthodes et procédures de montage, assurant la conformité et la sécurité de l'installation.
- Matériaux utilisés : Une liste détaillée des matériaux prévus, incluant leurs caractéristiques techniques.
- Images de synthèse 3D : Des rendus 3D approuvés par un architecte, illustrant l'intégration visuelle de l'installation dans son environnement.

Le retrait par rapport à la voie véhiculaire postérieure de 12 m est de 6 m et peut être aménagé en parking.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Chaque lot ne peut contenir qu'une seule masse de construction.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'occupation au sol (COS) est limité à **0,50**.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale de la construction est limitée à un Rdc +5 (**R+5**).

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, d'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et le voisinage.

Les plantations d'arbres seront respectées au maximum et les arbres abattus remplacés.

- Les locaux techniques et de service seront autant que possible dissimulés à la vue.
- Des Toit-terrasses découvertes ou « Roof top » ouvertes et accessibles au public peuvent être autorisés pour l'activité d'animation après avoir l'avis favorable des services concernés de tourisme et de la commission de permis de bâtir.

- **Article 12 : Stationnement**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toute les zones, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer un minimum de :

- 60% du nombre des places demandées pour toutes les catégories de constructions.

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

Usage des constructions	Nombre de places		
	Usager	Généré	Total
Tous types d'activités : Pour 50m ² de plancher	0, 5	0,5	1
Terrasses sur route touristique : Pour 20m ² de plancher	-	1	1

Si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra obligatoirement participer financièrement à la réalisation de parkings collectifs conformément à la réglementation en vigueur.

• **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Outre les Dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les espaces libres doivent obligatoirement faire l'objet des plans et conditions suivants :

a- Plan d'aménagement paysager à une échelle appropriée

Ce plan constituant la base du dossier de permis de bâtir laissera apparaître :

- Le parti général d'aménagement avec planches de couleurs.

- La localisation des équipements et des installations.

- Le plan de plantations.

- La localisation des équipements secondaires et particulièrement le système d'arrosage, le système d'éclairage et le tracé des clôtures.

b- Le plan de plantation

Ce plan sera établi et joint au dossier de permis de bâtir, il dégagera la sélection des plantations avec symbole prévu au sein du projet dans les proportions choisies par le concepteur, toutefois :

- Un minimum de 25% des plantations sélectionnées seront choisies parmi le groupe d'arbres à feuilles persistantes

- Les plantations sélectionnées seront nécessairement adaptées à la nature du sol au sein duquel elles sont plantées.

D'une manière générale, le propriétaire devra inclure dans le dossier de demande de permis de construire un engagement écrit garantissant la maintenance des espaces verts. Cet engagement peut prendre la forme d'une déclaration personnelle de responsabilité ou d'un contrat d'entretien avec une société spécialisée dans l'entretien paysager. En optant pour une société professionnelle, le propriétaire s'assure que les espaces verts seront entretenus selon les normes les plus élevées, garantissant ainsi leur durabilité et leur contribution positive à l'environnement urbain.

Un tel contrat devrait spécifier les tâches d'entretien, la fréquence des interventions, ainsi que les critères de qualité à respecter, afin de maintenir ces espaces dans un état optimal tout au long de l'année.

➤ Tout manquement à cet engagement d'entretien entraîne le refus d'autorisation de bâtir.

c- Réalisation minimale des espaces libres et verts

Les espaces libres et verts considérés comme étant tous les espaces libres de toute construction et aménagement nécessairement plantés, ces espaces doivent couvrir un minimum de 50% de la superficie de la parcelle. Toutefois la réalisation minimale en matière d'espaces libres et verts comprend :

- L'apport en terre végétale soigneusement étudiée en fonction du sol existant et des

plantations à réaliser.

- La plantation d'arbres et d'arbustes, de couvre-sol ou de gazon, la création de chemin ou placettes pour piétons

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à **2,5**.

COPY PROJET

20. Zone Touristique pour unités hôtelières denses

Td

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit de la zone située le long de la promenade front de mer (Boulevard Hedi Chaker) et s'étend jusqu'à Oued Blibène par la promenade de 15m de large. Elle comprend des unités hôtelières denses, de type « hôtel de ville », occupée par les hôtels Abou Nawas Boujaafar, Nour Justinia, Justinia, Le Gondole, Résidence Boujaafar, Le Karawan, le complexe Nejma, El Hana Beach, El Hana, Chams El Hana, Erriadh Palm, movempic, le complexe Taj Marhaba et l'hôtel Samara.

La typologie des constructions est du type isolé, jumelé et en bande continue.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées dans l'article 1 relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont interdits aussi :

- Les constructions autres que celles autorisées dans l'article 2 ci-dessous.
- Le parking ou l'accès au parking au sous-sol sur les voies piétonnes existantes ou projetées.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

- Les commerces, l'animation et les services divers attachés à l'activité touristique pour chaque unité hôtelière (Restaurants, Lounge, Salles d'exposition et de spectacles, etc.)
- Les dispositions prévues par le Décret gouvernemental n° 2016-335 du 11 mars 2016, complétant le décret n° 2007-457 du 6 mars 2007, relatif au classement des établissements touristiques fournissant des prestations d'hébergement.
- Les lotissements ou morcellements ainsi que les permis de bâtir autorisés dans cette zone antérieurement à ce règlement qui demeurent valables, conformément à la réglementation en vigueur.

NB : Toutes les demandes des travaux de construction, d'extension, de restauration, de démolition totale ou partielle, de permis de bâtir ainsi que les projets de morcellement, de partage ou de lotissement de tout bien situé dans cette zone, doivent impérativement être accompagnées des avis de l'Office National du Tourisme Tunisien (ONTT) et de l'Agence Foncière Touristique (AFT) en tant que pièces constitutives des demandes de dossiers.

Ces demandes doivent être déposées accompagnées des avis des services mentionnés ci-dessus au bureau d'ordre de la commune pour examen par les commissions concernées selon la législation en vigueur.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, tout lot dans la zone Td doit avoir un accès direct sur une voie de largeur supérieure ou égale à 12m minimum.

Les accès aux constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères et garantir l'accessibilité aux locaux ouverts au public par les handicapés.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Outre les dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toute les zones, toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux existants d'eau potable, des eaux usées, d'électricité, de gaz de ville et des lignes téléphoniques conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

- **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

Les parcelles étant définies et construites, ne peuvent en aucun cas être subdivisées.

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

Les constructions seront implantées avec un retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions abritant le commerce et l'animation pourront être implantées sur l'alignement de la voie.

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

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS)**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'occupation au sol (COS) maximal est limité à 0,5.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Pour les nouveaux projets, la hauteur maximale ne peut en aucun cas dépasser le RDC+ 9 étages.

- Les constructions existantes implantées généralement le long de la promenade front de mer ne peuvent en aucun cas recevoir des extensions en hauteur. Ainsi, celles-ci restent limitées à la hauteur existante.

Les constructions abritant le commerce et l'animation, donnant directement sur les voies publiques (piétonnes et véhiculaires), doivent être en RDC uniquement (Hauteur max de 4 m) avec des Toit-terrasses ou « Roof top » ouvertes et accessibles au public.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le projet doit répondre aux exigences suivantes :

- Les plantations d'arbres seront respectées au maximum et les arbres abattus seront remplacés.
- Les locaux techniques et de service devront être autant que possible intégrés de manière à ne pas être visibles depuis le front de mer ou sur les voies principales.
- Des Toit-terrasses découvertes ou « Roof top » ouvertes et accessibles au public peuvent être autorisés pour l'activité d'animation, le commerce et les services, après avoir l'avis favorable des services concernés de tourisme et de la commission de permis de bâtir.

- **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles.

- Il sera aménagé des aires de stationnement à raison **d'une place de parking pour dix lits sur la base de 25 m² par véhicule**. Ces aires seront plantées d'arbres de haute tige. Il sera aussi prévu pour chaque unité, au moins trois places de stationnement pour bus.
- Si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** participer financièrement à la réalisation de parkings collectifs conformément à la réglementation en vigueur.
- Pour les activités d'animation, de commerce et de service, il sera aménagé des aires de stationnement à raison **d'une place de parking pour 50 m² de plancher couvert**. Ces aires seront plantées d'arbres de haute tige.
- Pour L'hébergement d'habitation touristique, tel que mentionné et défini dans le décret gouvernemental n° 2016-335 du 11 mars 2016, Le pétitionnaire dans ce cas est tenu de satisfaire intégralement le besoin en nombre de places de parking et de stationnement requis. **Toute demande ne respectant pas cette exigence sera systématiquement rejetée.**

Le besoin en nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la surface et

conformément au tableau ci-dessous :

Usage des constructions	Nombre de places		
	Usager	Généré	Total
La surface de l'hébergement d'habitation touristique : Surface ≤ 70m² .	1	-	1
La surface de l'hébergement d'habitation touristique : 70m² < Surface ≤ 100m²	1	1	2
La surface de l'hébergement d'habitation touristique : Surface > 100 m²	2	1	3
Tous types d'activités (commerce, service, animation) : Pour 50m ² de plancher	0,5	0,5	1

• **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions communes de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les espaces libres doivent obligatoirement faire l'objet des plans et conditions suivants :

a- Plan d'aménagement paysager à une échelle appropriée

Ce plan constituant la base du dossier de permis de bâtir laissera apparaître :

- Le parti général d'aménagement avec planches de couleurs.
- La localisation des équipements et des installations.
- Le plan de plantations.
- La localisation des équipements secondaires et particulièrement le système d'arrosage, le système d'éclairage et le tracé des clôtures.

b- Le plan de plantation

Ce plan sera établi et joint au dossier de permis de bâtir, il dégagera la sélection des plantations avec symbole prévu au sein du projet dans les proportions choisies par le concepteur, toutefois :

- Un minimum de 25% des plantations sélectionnées seront choisies parmi le groupe d'arbres à feuilles persistantes
- Les plantations sélectionnées seront nécessairement adaptées à la nature du sol au sein duquel elles sont plantées.

D'une manière générale, le propriétaire devra inclure dans le dossier de demande de permis de construire un engagement écrit garantissant la maintenance des espaces verts. Cet engagement

peut prendre la forme d'une déclaration personnelle de responsabilité ou d'un contrat d'entretien avec une société spécialisée dans l'entretien paysager. En optant pour une société professionnelle, le propriétaire s'assure que les espaces verts seront entretenus selon les normes les plus élevées, garantissant ainsi leur durabilité et leur contribution positive à l'environnement urbain.

Un tel contrat devrait spécifier les tâches d'entretien, la fréquence des interventions, ainsi que les critères de qualité à respecter, afin de maintenir ces espaces dans un état optimal tout au long de l'année.

- Tout manquement à cet engagement d'entretien entraîne le refus d'autorisation de bâtir.

c- Réalisation minimale des espaces libres et verts

Les espaces libres et verts considérés comme étant tous les espaces libres de toute construction et aménagement nécessairement plantés, ces espaces doivent couvrir un minimum de 50% de la superficie de la parcelle. Toutefois la réalisation minimale en matière d'espaces libres et verts comprend :

- L'apport en terre végétale soigneusement étudiée en fonction du sol existant et des plantations à réaliser.
- La plantation d'arbres et d'arbustes, de couvre-sol ou de gazon, la création de chemin ou placettes pour piétons

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximal est fixé à **3.00**.

21. Zone touristique mixte

Tu

- **Caractère de la Zone :**

Elles sont affectées aux activités touristiques, aux services, aux commerces et à l'habitat. Y seront autorisées les résidences touristiques (du type appart-hôtel, pensions de familles etc.) ainsi que la promotion immobilière à caractère touristique de standing soumise à un cahier des charges et à un règlement de copropriété dont l'objectif est de sauvegarder le caractère touristique du projet et de garantir la gestion et la maintenance des locaux communs.

La typologie des constructions seront soit isolées soit jumelées.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Voir dispositions de l'article 1 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Toute construction complémentaire nécessaire aux activités touristiques (animation, manège, bowling, casino, jeux etc....).

NB : Toutes les demandes des travaux de construction, d'extension, de restauration, de démolition totale ou partielle, de permis de bâtir ainsi que les projets de morcellement, de partage ou de lotissement de tout bien situé dans cette zone, doivent impérativement être accompagnées des avis de l'Office National du Tourisme Tunisien (ONTT) et de l'Agence Foncière Touristique (AFT) en tant que pièces constitutives des demandes de dossiers.

Ces demandes doivent être déposées accompagnées des avis des services mentionnés ci-dessus au bureau d'ordre de la commune pour examen par les commissions concernées selon la législation en vigueur.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

L'accès aux lots doit être assuré principalement par la route touristique et/ou par les voies publiques existantes ou projetées.

Les accès aux constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

L'accessibilité aux locaux à usage public doit être assurée aux handicapés.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

Les parcelles de terrain destinées à la construction doivent être de forme régulière compatible avec l'implantation des constructions. Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peuvent rester conformes aux tissus existants.

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

Les constructions seront implantées avec un retrait de 13 m par rapport à la limite de de la limite de la route touristique et avec un retrait de 6 m par rapport à l'alignement des autres rues.

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

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Voir dispositions l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'Occupation au Sol maximal (COS) est limité à **0,50**.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **R+5**.

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect extérieur sera traité avec le maximum de soin. D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et le voisinage.

- **Article 12 : Stationnement :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles. Dans ce cadre, le pétitionnaire est appelé à prévoir un parking nécessaire aux besoins de la construction projetée et calculée sur la base d'une place pour chaque 50 m² de plancher pour les activités d'animation touristique et d'une autre place pour chaque 10 lit.

Pour l'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour bus devront être prévues.

Pour les opérations immobilières, les besoins en stationnement seront calculés sur la base de la plus grande demande : soit une place pour 50m² de plancher de commerce et de service, soit une place pour un logement.

- Si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** participer financièrement à la réalisation de parkings collectifs conformément à la réglementation en vigueur.

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

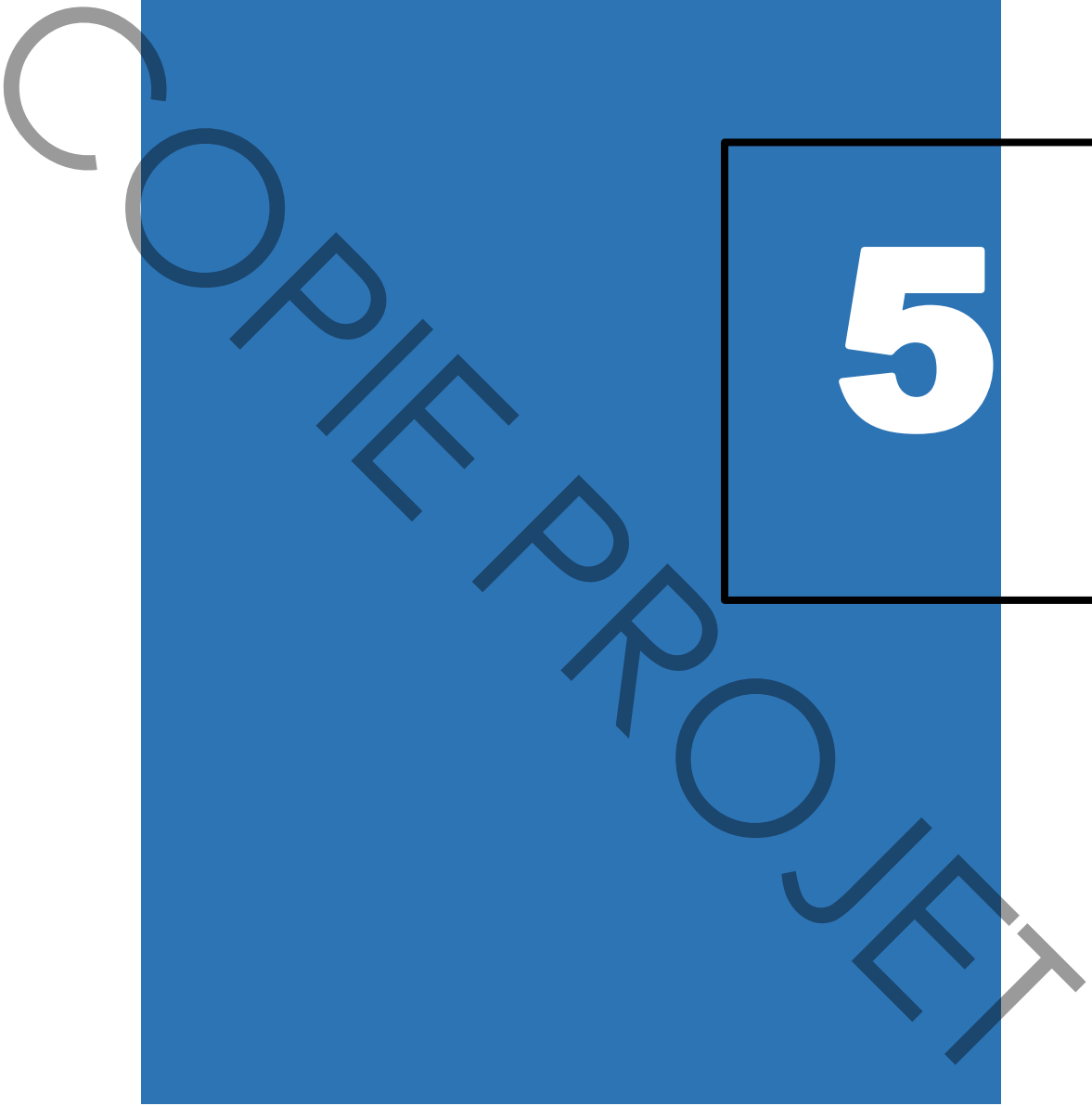
Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le propriétaire est dans l'obligation de présenter dans le cadre de son dossier de permis de bâtir, un plan à l'échelle 1/200 des espaces non construits.

Ce plan doit traiter les parkings, les allées, l'éclairage extérieur, les espaces verts, les espaces plantés avec une description technique des plantations à réaliser et un engagement d'entretien et de maintenance.

Tout manquement à cet engagement d'entretien entraîne le refus d'autorisation de bâtir.

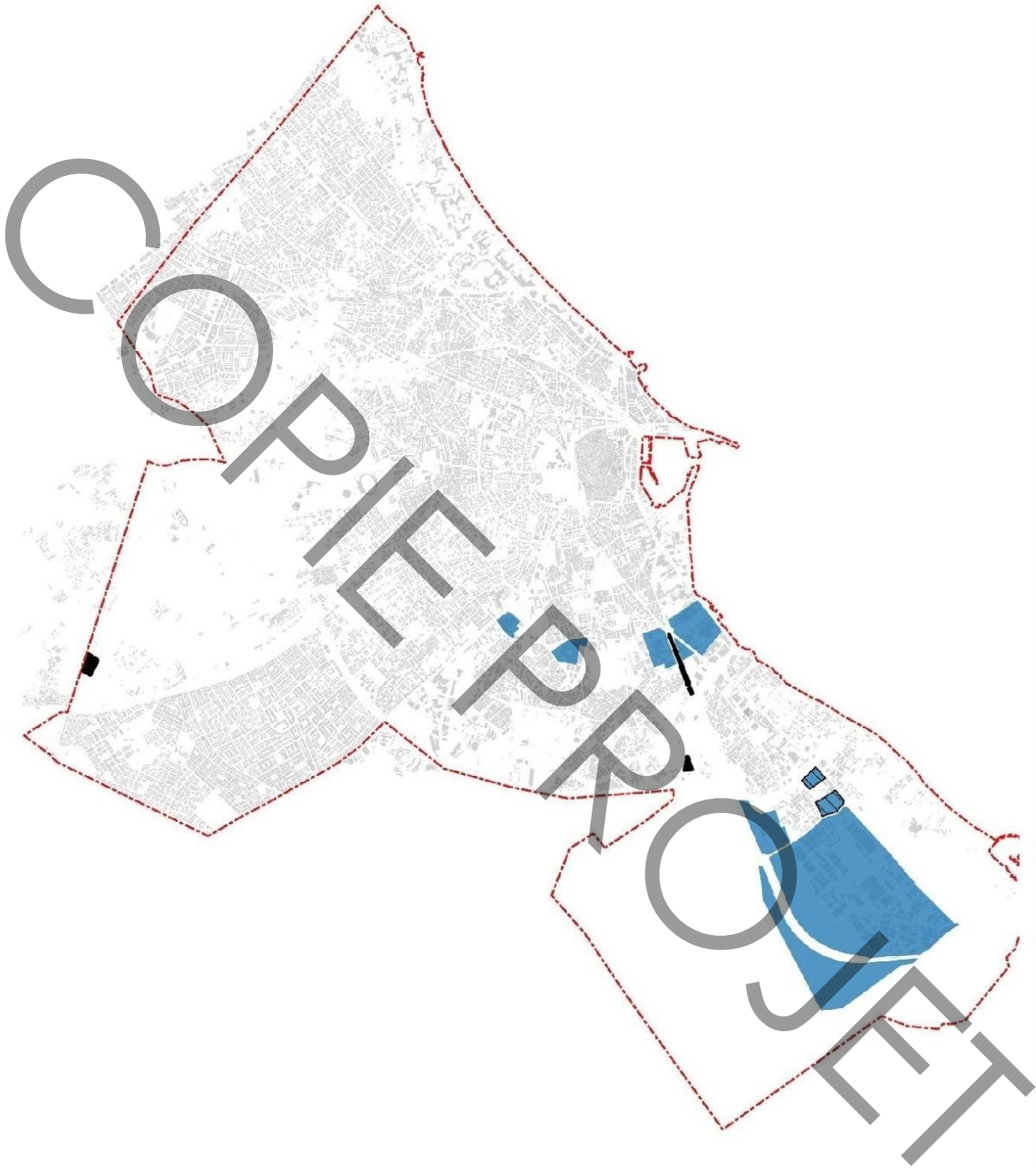
- **Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (CUF) :**

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à **2,5**.



**ZONES
INDUSTRIELLES**

ZONES INDUSTRIELLES



22. Zones d'activités artisanales et de petits métiers

Ula

- **Caractère de la zone :**

Il s'agit de zones réservées aux activités artisanales et aux petits métiers non polluants et où les constructions seront de type jumelé ou en bande continue.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

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

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration ;
- Les établissements commerciaux et les équipements socio collectif ou privés.
- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

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

- **Article 3 : Accès et voirie :**

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

- La largeur minimale de la voie sera de 12 mètres avec une chaussée de 7,00 m 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 :**

Outre les dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

- Réseau d'eau potable :

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

- Réseau d'assainissement :

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

- Réseaux d'eaux pluviales :

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

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

Tout déversement en puisard, fossé drainant et strictement interdit.

- **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 lots destinés à la construction doivent être de forme régulière compatible avec l'implantation des constructions.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peut rester conformes aux tissus existants.

Pour être constructibles, les lots issus de nouveaux lotissements ou morcellements doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Une surface de 300 m² et un front de 14 mètres pour les constructions de type jumelé ;
- Une surface de 200 m² et un front de 12 mètres pour les constructions de type en bande continue.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrage publics :**

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les constructions de type jumelé ou en bande continue doivent être implantées en retrait de 4 m au minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Ce retrait peut être aménagé en parking pour assurer la manutention, la livraison et le stationnement.

- **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 devront satisfaire les conditions suivantes :

- Les constructions de type jumelé, doivent être contiguës d'un côté, et doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

- Les constructions en bande continue doivent être implantées contiguës sur les limites séparatives latérales des parcelles. Elles doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite séparative postérieure.

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

Il ne sera pas permis la construction de plus d'un bâtiment sur une même parcelle

- **Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est fixé à :

- **0,50** pour les constructions de type jumelé ;
- **0,65** pour les constructions en bande continue.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

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

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

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

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

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 mètres sur la rue et 2 m sur limites séparatives ;

- Les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent avoir une hauteur de 1,80 mètres présenter des façades traitées, agrémentées d'éléments architectoniques (ouvertures, tuiles, etc...).

Les acquéreurs ne sont pas autorisés à créer des dépôts de résidus industriels sur les terrains. Ainsi, les décharges de tout produit industriel ou autres déchets devront être régulièrement évacuées.

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

- **Article 12 : Stationnement :**

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour réserver sur leurs lots, les surfaces nécessaires aux stationnements, manoeuvres et opérations de manutention. Il sera aménagé des places de parkings à raison d'une place par lot.

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

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toutes les surfaces libres à l'exception des parkings éventuels et des espaces affectés à la production ou à l'activité principale doivent être traitées en espaces verts ou dallés.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximal est fixé à :

Désignation	CUF
Les constructions de type jumelé	1.5
Les constructions en bande continue.	2

23. Zone d'industries manufacturières :

Ulb

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit des zones Ulb, réservées exclusivement aux activités industrielles manufacturières non polluantes conformément à la réglementation en vigueur.

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

- **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 industriels de 1^{ère} catégorie ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage ;
- Les constructions à usage exclusif de bureaux à l'exception de bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone d'activités ;
- Les constructions provisoires et à caractères précaire (baraquement, abris fixe ou mobile...),
- A l'extraction sur place des matériaux pour les chantiers ;
- Les forages et les puits.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Les types d'activités autorisées sous conditions dans les zones Ulb sont les suivants :

- Les établissements industriels non polluants de **2^{ème}** catégorie dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que les mesures soient prises pour prévenir les dangers ou incommodités relatives à la sécurité, la salubrité, la santé du personnel qui y est occupé ;
- Les établissements industriels de **3^{ème}** catégorie ou non classés qui ne présentent pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage à la condition qu'ils soient soumis, sous la surveillance administrative, à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage et de la santé publique ;
- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
 - * au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80m².
 - * au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmeries, etc..).
 - * à l'administration (bureaux et showrooms nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).

- Les « centres de vie » permettant la vie sociale, culturelle, loisirs et récréative du personnel.
- Les ateliers de réparation de véhicules et leurs extensions.
- L'implantation de nouvelles stations de lavage et de stations de services.
- Les établissements destinés aux activités artisanales et aux petits métiers urbains

- **Article 3 : Accès et voirie :**

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

- La largeur minimale de la voie sera de **15,00** mètres avec une chaussée de 8,00mètres au minimum ;
- Les accès aux établissements devront permettre une parfaite visibilité aux conducteurs des véhicules entrants et sortants et ne provoquer aucun encombrement sur la voie publique ;
- Les carrefours devront permettre les manœuvres des véhicules lourds.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Outre les dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics suivants :

- Réseau d'eau potable :

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

- Réseau d'assainissement :

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

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

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

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

- Réseaux d'eaux pluviales :

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

Des ouvrages de décantation et/ou de retenue doivent être prévus pour éviter la présence de Toute pollution. Tout déversement en puisard, fossé drainant et strictement interdit.

- **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, pour être constructible, tout lot issu d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir les caractéristiques suivantes :

- Une surface minimale de 1500m² et un front minimum de 30 mètres pour les lots à vocation industrielle.

- Une surface minimale de 500 m² et un front minimum de 20 mètres pour les lots destinés aux activités artisanales et aux centres de vie.

Pour les parcelles anciennes, la surface et la largeur du front peut rester conformes aux tissus existants.

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

Outre les dispositions de l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction doit être implantée avec un retrait minimal de **10m** par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les lots destinés aux activités artisanales, et aux centres de vie doivent être édifiées à une distance minimale de **5** mètres de la limite de l'emprise de 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, toute construction doit être séparée de la limite séparative d'une distance au moins égale à 5 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne arithmétique des sommes des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le Coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à 0,5.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toute les zones, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m au point le plus haut de l'acrotère soit R+2.

Toutefois, cette hauteur peut être augmentée pour des raisons spécifiques et techniques afférentes

à l'activité industrielle, sans toutefois dépasser la hauteur totale de 20 m.

- **Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, l'aspect extérieur des constructions et des installations est laissé 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. Pour les clôtures, il faut respecter les dispositions suivantes :

- La clôture sur la voie publique ne dépassera pas les 2 m de hauteur.
- Les clôtures sur les limites séparatives ne dépasseront pas les 2,50 m.

- **Article 12 : Stationnement :**

Outre les dispositions de l'article 12 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, il doit être aménagé à l'intérieur de la parcelle et en dehors des voies publiques, des aires suffisantes aux stationnements, manœuvres et opérations de manutention et ce à raison de 2 places par 100 m² de plancher pour l'administration, et 1 place pour 150 m² pour l'usine ou l'atelier de production.

Pour une place de parking, il faut prévoir une surface de 25 m² y compris l'espace de circulation. Si pour des raisons d'architecture il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra obligatoirement assurer un minimum de 80% du nombre des places demandées.

- **Article 13 - Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toutes les surfaces libres à l'exception des parkings éventuels et des espaces affectés à la production ou à l'activité principale doivent être traitées en espaces verts ou dallés.

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est fixé à **1,2**.

24. Zone d'industrie lourde (La centrale Thermique)

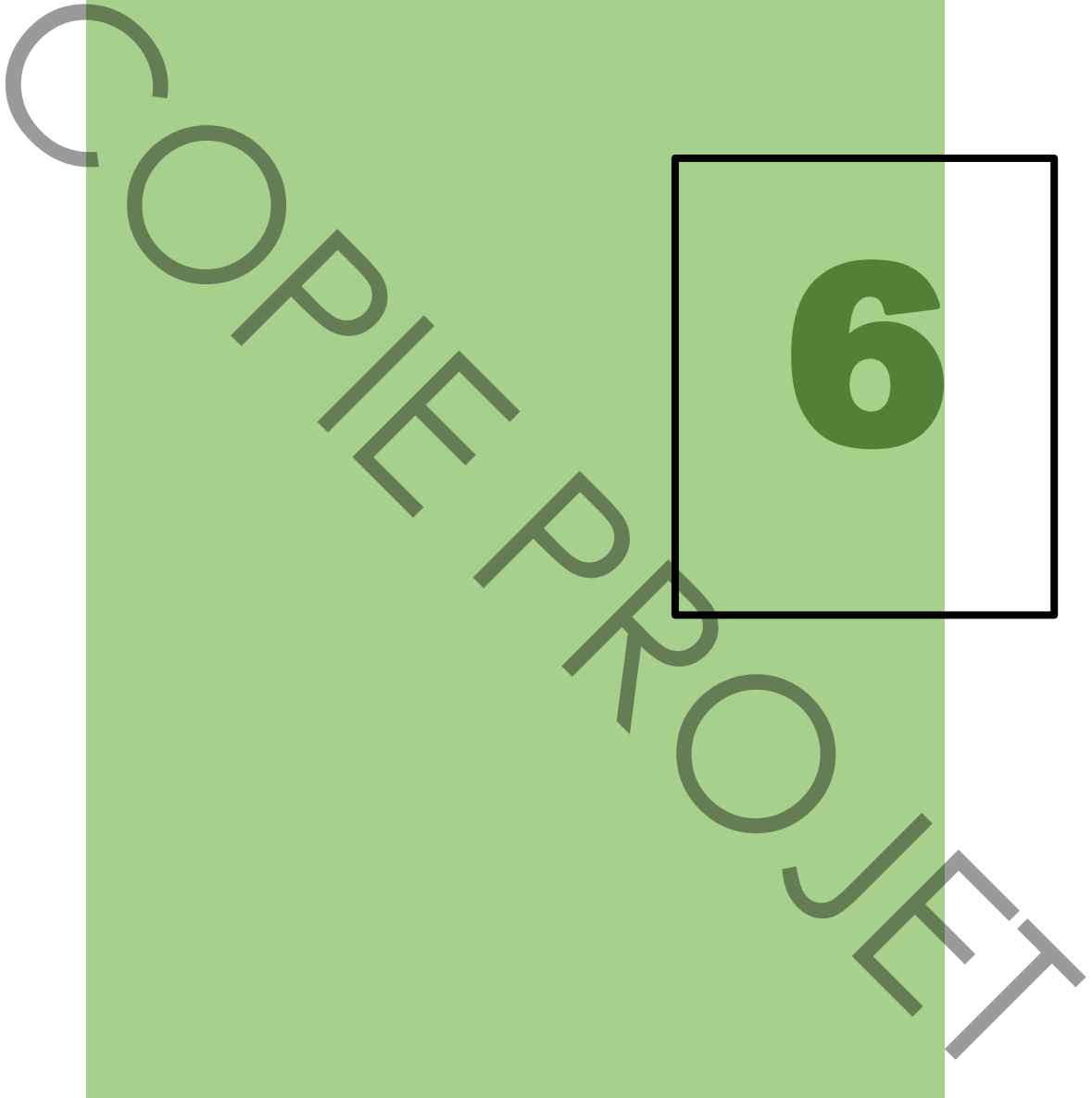
Ulc

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit d'une zone réservée aux industries de grande production existante, ayant des spécificités particulières.

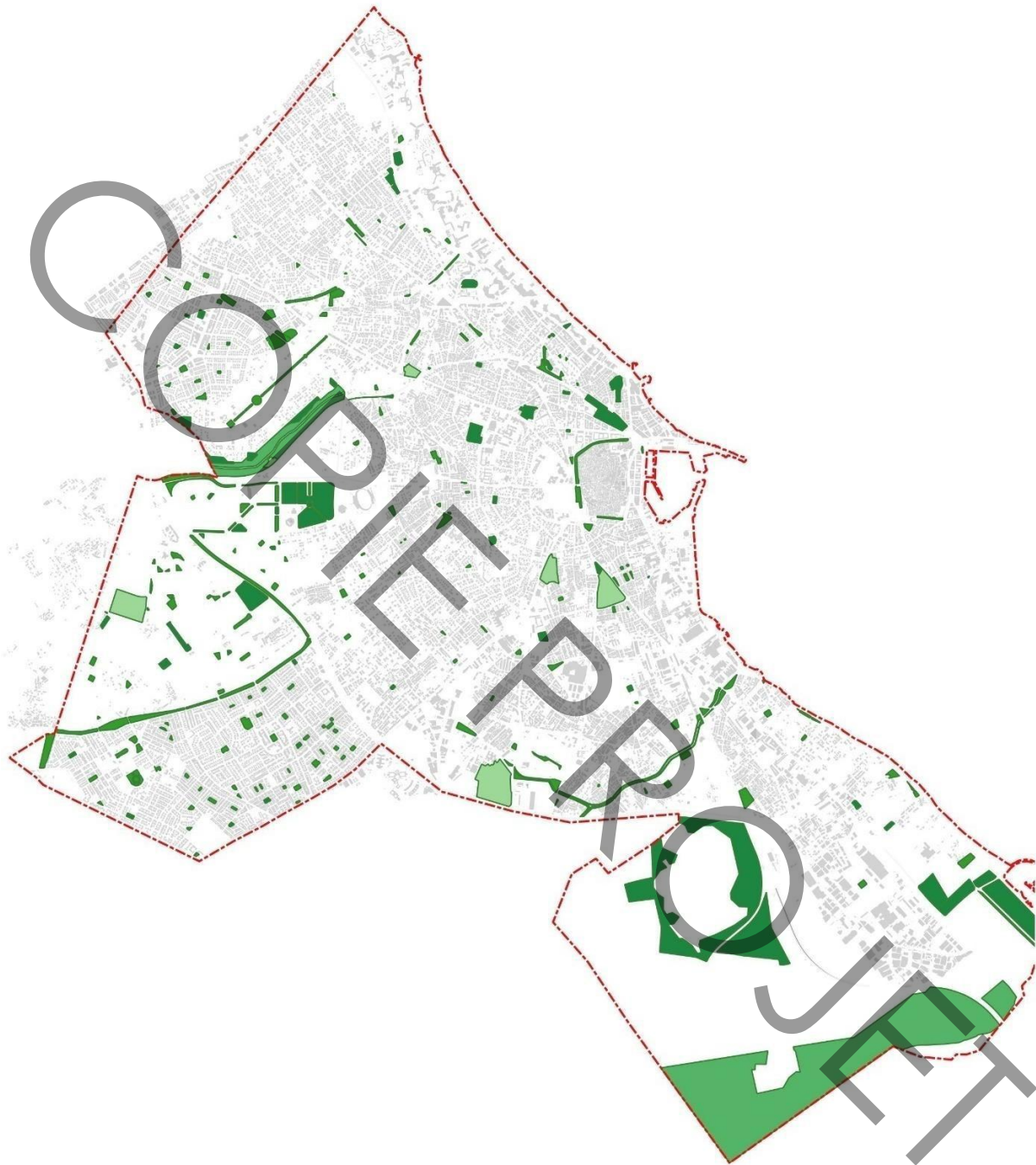
La centrale Thermique est régie par la société tunisienne de l'électricité et de gaz (**STEG**) sous tutelle du Ministère de l'Industrie et de l'énergie de petites et moyennes entreprises, conformément aux normes de sécurité particulière et du bon fonctionnement de cet équipement stratégique.

COPY PROJET



ZONES VERTES

ZONES VERTES



25. Zone verte aménagée

UVa

- **Caractère des Zones**

Les zones vertes aménagées sont essentiellement réservées à des espaces libres aménagés en verdure, et ouverts en permanence ou périodiquement au public.

Elles seront aménagées selon l'aire disponible en jardins, squares pouvant être munis des installations appropriées pour les loisirs et les jeux d'enfants, ou en bandes de protection et d'agrément quand elles sont le long des axes routiers structurants.

NB : Pour les zones se trouvant dans la zone d'abord du monument historique classé « Les Remparts », toute intervention dans cette zone est soumise à l'avis préalable des services compétents du ministère chargé du patrimoine.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

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

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

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

Sont également permis aux administrations publiques et sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, l'implantation 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 à reboiser.

- **Article 3 : Accès et voirie :** 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 concernés, susceptibles de définir le cas échéant le programme et les emplacements des installations qui peuvent y être implantés.

L'ensemble de ces projets doit être soumis à la commission des permis de bâtir pour approbation.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'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 6 mètres.

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

Les retraits sur les limites séparatives ne doivent en aucun cas être inférieurs à 10 mètres.

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

Régie par un plan masse.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) maximum est fixé à **0.02**

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale de toute installation ne doit pas dépasser 4m.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

L'aspect extérieur des installations doit être conçu pour une parfaite intégration dans l'espace vert exploité. L'usage des matériaux « naturels » (rondins, chaume, rotin, roseau, palmes, tentures traditionnelles etc. ...) est vivement recommandé.

Les clôtures doivent être obligatoirement réalisées en grillage doublé de haies vives. Toute clôture en maçonnerie est strictement interdite.

- **Article 12 : Stationnement :**

Le stationnement des véhicules dans les espaces verts est interdit.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Pour devenir exploitable, toute zone verte doit être aménagée et plantée : tracé et revêtement des allées, réalisation de « l'espace vert » par la plantation des arbres, arbustes et zones fleuries. Le plan de cet aménagement doit être au préalable soumis à l'avis de la municipalité.

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

Le Coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est limité à **0,02**.

26. Zones vertes équipées

UVb-UVb1

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit des zones vertes équipées intégrées dans le tissu urbain qui seront essentiellement réservées à des espaces aménagés en verdure et susceptibles de recevoir des équipements de loisir et de jeux. Elles sont ouvertes en permanence ou périodiquement au public pour la récréation et les loisirs et pour l'exercice des activités culturelles, sociales, éducatives et sportives.

Elles sont subdivisées en deux zones :

- Les zones vertes équipées (UVb)

- Les zones vertes équipées (UVb1) : Il s'agit de la zone verte équipée du terrain de la gare au centre-ville.

L'ensemble des futurs projets doit être soumis à la commission des permis de bâtir pour approbation.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

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

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Les normes en matière de sécurité et d'hygiène devront être strictement appliquées.

Sont autorisés 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 ou en dur, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

Sont également permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la création d'espaces destinés en particulier à :

- La pratique des sports de santé
- La construction de clubs de sports et de leurs dépendances
- Des activités des événements (salons) culturels, artistiques ou de congrès.

- **Article 3 - Accès et voirie :**

Voir dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

La zone doit faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble susceptible de dégager le cas échéant des parcelles et de définir le programme et les emplacements des équipements et des installations annexes qui peuvent y être implantés ainsi que les aires de stationnement nécessaires. La parcelle objet de la zone ne doit pas être morcelé ou loti.

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

Toute construction doit observer un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies publiques. Le retrait doit rester libre de toute construction et d'aménagement de superstructure même légère. Les aménagements en surface sont admis.

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

La distance séparant la construction de la limite de la parcelle devra être supérieure ou égale à 10 m.

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut en aucun cas dépasser :

- **0,1** pour les zones UVb.
- **0,2** pour les zones UVb1.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres, soit un rez-de-chaussée uniquement.

Dans la zone UVb1, une hauteur supérieure à 4 mètres pourra être exceptionnellement autorisée pour des raisons techniques, programmatiques ou fonctionnelles.

Cette Hauteur ne pourra être accordée que si elle ne porte pas atteinte à la qualité esthétique du cadre urbain, et sous réserve de l'approbation préalable de la commission de Permis de Bâtir.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

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

suyvantes :

- Soit d'un mur bahut d'au plus 0,40 mètre 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 1,90 mètre.
- Soit par un talus en terre d'au plus un mètre de hauteur planté de gazon, de plantes grasses ou de haies vives. La hauteur totale n'excédera en aucun point 2,50 mètres.

A l'intérieur du projet, les clôtures sont interdites.

Toute construction légère créée pour le bon fonctionnement de cette zone, doit être en harmonie avec son environnement naturel, paysager et surtout avec le thème architectural recherché.

La projection et la conception de cette zone doit répondre aux exigences suivantes :

- L'implantation des volumes créés par rapport à la zone ;
- Le circuit programmé entre ses volumes ;
- La volumétrie et la géométrie de ces éléments
- La forme des ouvertures et leurs dimensions ;

- **Article 12 : Stationnement**

Les parkings seront prévus à l'intérieur de la zone, à raison d'un maximum de 10 % de la surface totale soit aménagé en parkings.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Les espaces laissés libres seront aménagés en espaces verts d'agrément et de détente.

Les surfaces des allées et des terrasses ne devront en aucun cas dépasser 10 % de la surface totale de la zone.

Les espaces verts et plantés doivent représenter au moins 80% de la surface totale de la zone.

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

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) ne peut en aucun cas dépasser :

- **0,1** pour les zones **UVb**.
- **0,2** pour les zones **UVb1** dont la hauteur des constructions ne dépasse pas 4m. Toutefois, dans le cas où la hauteur, pour des raisons techniques, programmatiques et fonctionnelles dépasse 4 m le CUF peut être à l'ordre de 0.3.

27. Zone de cimetière

UVe

- **Caractère De La Zone :**

Il s'agit d'une zone réservée au cimetière, elle doit être aménagée à cet effet.

- **Article 1 - Types d'activités interdites :**

Sont interdits, les défrichements, les déboisements, les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou établissements non classés et toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de cette zone en cimetière et leur fonctionnement.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions**

Sont autorisés, les constructions destinées à compléter l'aménagement de cette zone en espace public et d'inhumation (dépendances vouées au gardiennage et à l'entretien, en particulier des abris) sous réserve qu'ils soient en dehors des zones de servitudes et qu'ils soient édifiés en matériaux légers, présentant une bonne tenue aux intempéries et un caractère esthétique compatible avec leur environnement.

- **Article 3 à article 8 :**

Néant.

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut en aucun cas dépasser **0,01**.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 3 mètres.

- **Article 11 : Aspect extérieur**

Des murs pleins d'au plus de 1,90 mètres de hauteur pourront être autorisés.

- **Article 12 : Stationnement :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

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

Les allées principales ainsi que le pourtour seront bordés d'arbres.

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

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

28. Zone de PARC URBAIN

PU

- **Caractère De La Zone :**

Les parcs urbains sont des espaces verts aménagés qui sont ouverts au public pour la récréation et les loisirs et pour l'exercice des activités culturelles, sociales, éducatives et sportives.

Ils sont régis par les textes juridiques spécifiques suivant :

- La loi n°2005-90 du 03 Octobre 2005, relative aux parcs urbains,
- Le décret n°2005-3329 du 26 Décembre 2005 relatif aux conditions et procédures de l'occupation temporaire des parcs urbains et des procédures d'octroi de la concession de leur réalisation et exploitation,
- Le décret n°2006-565 du 23 Février 2006, fixant les modalités de la tenue du registre des droits réel grevant les constructions, ouvrages et équipements fixes édifiés sur les parcs urbains.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Sont interdites toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces publics.

- **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Sont autorisées :

- Les terrains de sport et les constructions liées à l'activité sportive et aux loisirs, ou destinées à compléter l'aménagement de ces zones en espaces publics, (pistes d'accès, aires de jeux, kiosques (journaux) etc...)
- Les dépendances vouées au gardiennage dont la surface ne doit pas dépasser 12 m².

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les aménagements et les constructions ne doivent, en aucun cas, gêner l'écoulement normal des eaux pluviales.

- **Article 5 : Surface et front des parcelles :**

Le lot doit faire l'objet d'un projet d'ensemble susceptible de dégager des parcelles et de définir le programme et les emplacements des équipements et des installations annexes qui peuvent y être implantés ainsi que les aires de stationnement nécessaires. Ce projet doit être approuvé par les services des communes concernés.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise d'ouvrages publics :**

Toute construction doit observer un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies publiques, ce retrait doit rester libre de toute construction.

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

La distance séparant la construction de la limite du lot devra être supérieure ou égale à 10 mètres.

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

Néant.

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne pourra en aucun cas dépasser **0.1**

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres, soit un rez-de-chaussée uniquement.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Voir dispositions communes de l'article 11 du titre II des dispositions communes applicables à toute les zones.

- **Article 12 : Stationnement :**

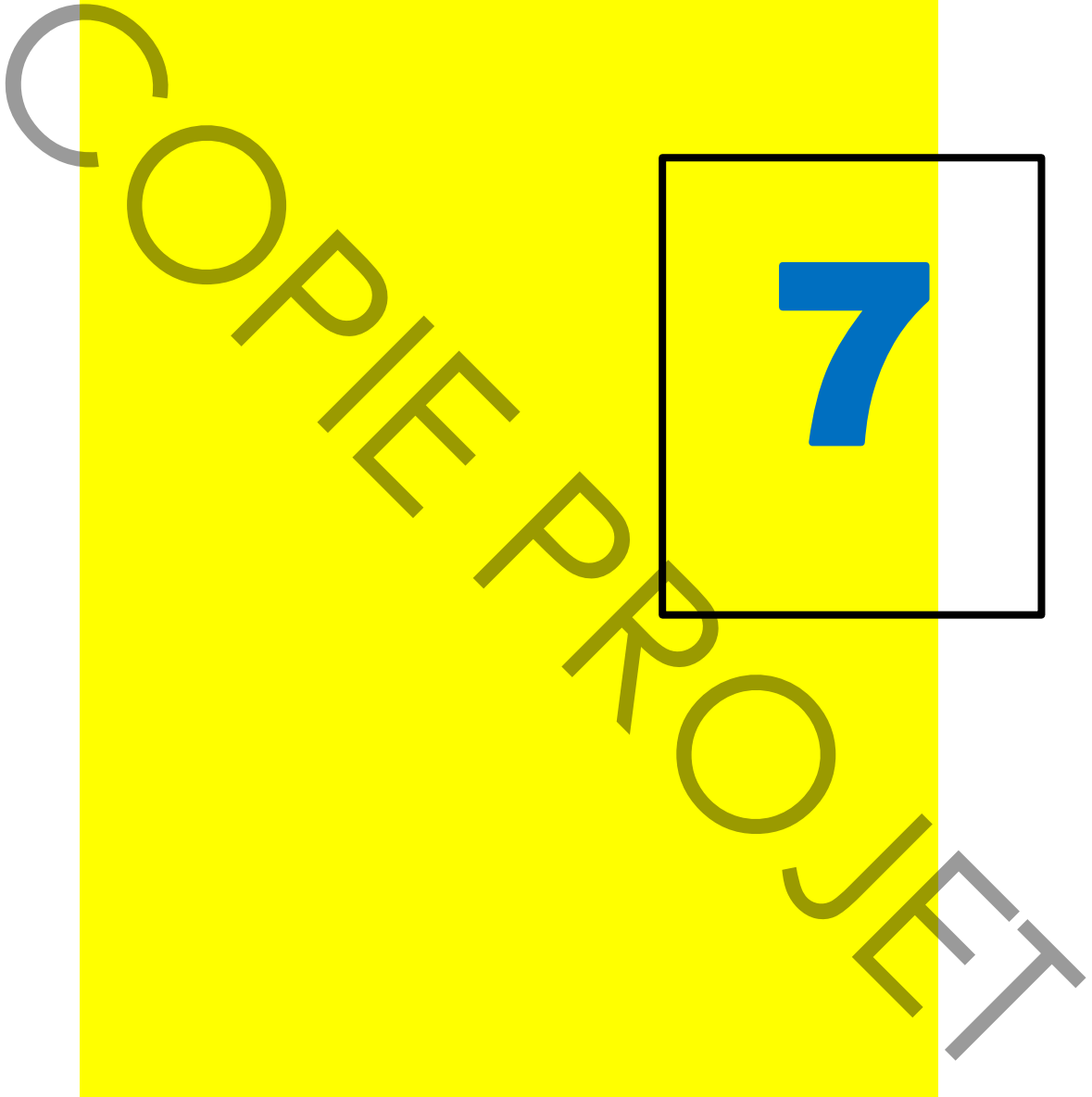
Voir dispositions communes de l'article 12 du titre II des dispositions communes applicables à toute les zones.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Voir dispositions communes de l'article 13 du titre II des dispositions communes applicables à toute les zones.

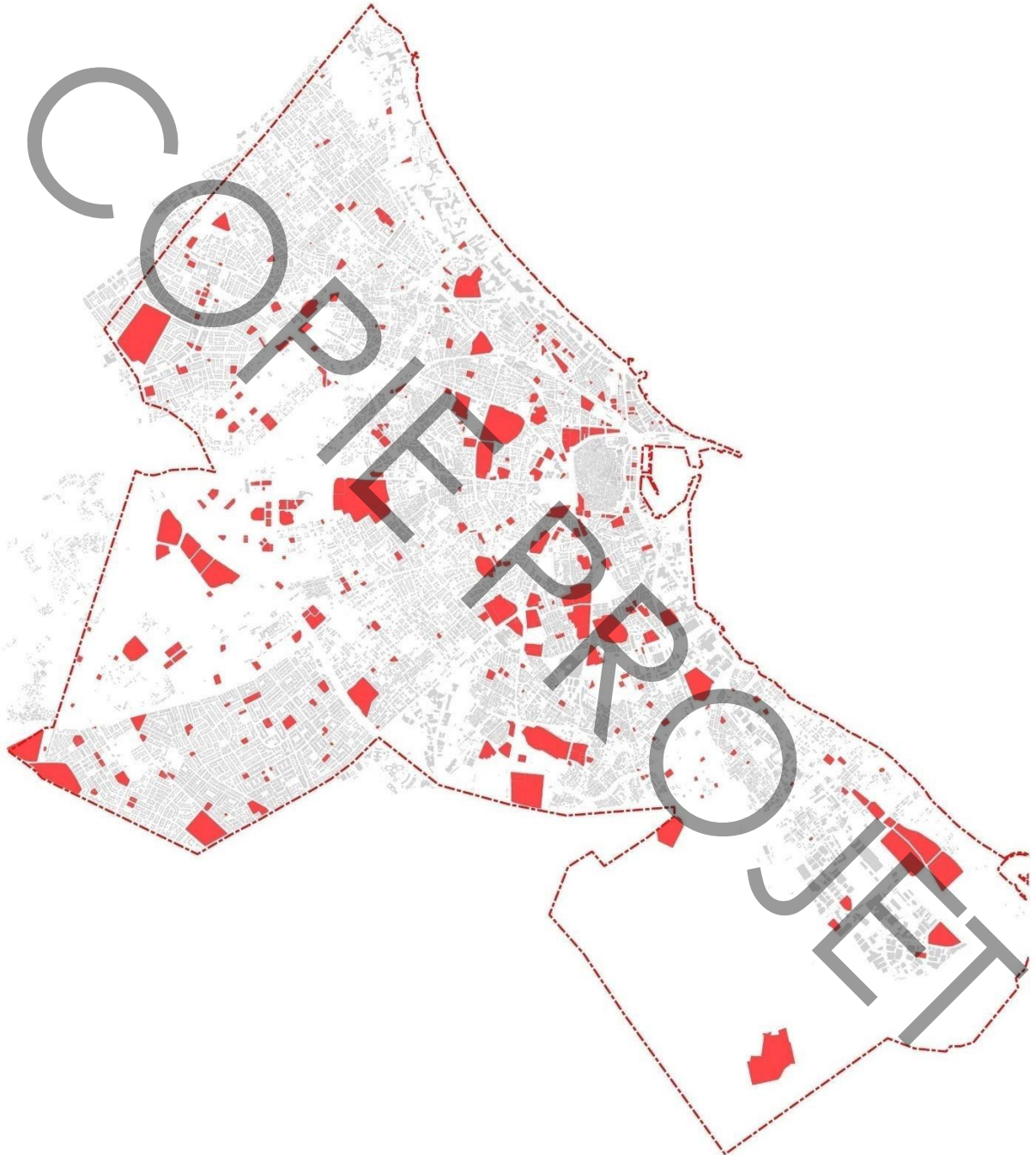
- **Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière (CUF) :**

Le Coefficient d'utilisation foncière (CUF) ne pourra en aucun cas dépasser **0.1**



LES EQUIPEMENTS PUBLICS

LES EQUIPEMENTS PUBLICS



29. Les équipements publics

E

- **Caractère de la Zone :**

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

Les emplacements des équipements publics sont matérialisés sur le document graphique du plan d'aménagement urbain par une couleur jaune hachurée en rouge et identifiés par un symbole portant un indice qui précise son caractère conformément à la liste figurant sur le document graphique du PAU.

- **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 socio-collectifs.

- **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 sans toutefois dépasser les 100 m².

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 4 du titre II relatif aux 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 :**

Pour les grands équipements susceptibles de recevoir un public important, les constructions seront implantées obligatoirement avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies et l'espace libre devra être aménagé et ouvert au public.

Pour les autres équipements, les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait et ce en fonction du règlement de la zone immédiatement limitrophe et ce par souci de prolongement de façade.

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

Pour les grands équipements, les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives tout en permettant et en tout temps l'accessibilité des véhicules de secours.

Pour les autres équipements, les constructions doivent respecter l'ordre et les normes de retrait fixés par le règlement de la zone immédiatement limitrophe. Les volumes et les façades doivent constituer une unité architecturale.

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

Voir dispositions de l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Le Coefficient d'occupation au sol (COS) maximal, est de **0.5**.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de l'acrotère mesuré à partir de la côte zéro du trottoir soit R+2.

Toutefois cette hauteur peut être tolérée pour atteindre une hauteur de 18 mètres soit R+4 et ce pour répondre aux besoins dictés par le programme fonctionnel de l'équipement envisagé et le cas échéant, aux normes usuelles régissant le secteur.

Dans tous les cas, cette hauteur est toujours inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait $H \leq L + R$, (H : la hauteur ; L : la largeur de la voie ; R : le retrait de la construction par rapport à la voie).

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Voir dispositions communes de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 12 : Stationnement**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, si pour des raisons technique et économique il n'est pas possible d'aménager la totalité du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, le pétitionnaire devra **obligatoirement** assurer le minimum prévu par le règlement de la zone où l'équipement est édifié,

avec un nombre de places à prévoir à raison de 3 places pour 100m² de plancher.

Pour les places restantes, le pétitionnaire devra participer financièrement à la réalisation de parkings collectifs conformément à la réglementation en vigueur.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

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

- **1,5** pour R+2
- **2,5** pour R+4 si le programme fonctionnel et la nature de l'équipement envisagé l'exigent.

30. Parkings

Pr

- **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit des emplacements réservés aux parkings publics soit au sol ou à étages.

Les parkings à étages peuvent recevoir au Rez-de-chaussée (RDC) et au premier étage des commerces et des services.

- **Article 1 : Type d'activités interdites :**

Outre les activités mentionnées à l'article 1 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, il est également interdit d'intégrer toute forme d'habitat ainsi que toutes les activités autres que celles autorisées à l'article 2.

- **Article 2 : Type d'activités autorisées sous conditions :**

Les activités autorisées sous conditions au niveau du Rez-de-chaussée et au premier étage des parkings à étages se limitent aux commerces et aux services.

- **Article 3 : Accès et voirie :**

Outre les dispositions de l'article 3 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le lot (ilot) réservé aux parkings à étage doit être délimité au minimum par deux voies véhiculaires dont la largeur minimale est de 15 mètres.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux :**

Voir dispositions de l'article 13 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

- **Article 5 : Surfaces et fronts de parcelle :**

Outre les dispositions de l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toute les zones, le lot support du parking à étages est délimité par des voies de desserte véhiculaires, existantes ou à créer dont la largeur minimale est de 15 mètres et pour être constructible, il doit avoir une superficie minimale de 800 m² et un front minimum de 25 mètres.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 être édifiées à une distance minimale de 4 mètres qui peut être en galerie de la limite du domaine public.

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

Néant.

- **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet :**

Néant.

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

Outre les dispositions de l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) maximal peut atteindre 1.00.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

Outre les dispositions de l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 18 mètres soit R+4.

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les façades des parkings à étage doivent être soigneusement travaillées et décorées. Un projet paysager de traitement de façade devra accompagner le dossier de permis de bâtir.

- **Article 12 : Stationnement :**

Néant

- **Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Néant

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

Outre les dispositions de l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximal est fixé à **5.00**.

COPY PROJET

AUTRES ZONES

Autres Zones

31. Zones Militaires

ZM

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit d'une zone où sont implantées des installations militaires relevant du ministère de la Défense Nationale.

- **De l'article 1 à l'article 14 :**

Se référer aux prescriptions du Ministère de la défense Nationale.

PROJET PROJET

32. Zone Portuaire

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.

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.

- **Article 1 : Types d'activités interdites :**

Outre les dispositions arrêtées à l'article 1 du titre II, sont également 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 : Types d'activités autorisées sous conditions :**

Outre les activités mentionnées dans les dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également autorisées :

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

Les locaux destinés au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité dans la limite de 80 m² au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoires, infirmerie, etc....), à 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.

- **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 concernés est obligatoire.

b- Réseau d'assainissement :

Toutes les constructions et installation nouvelles doivent être raccorder 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 compatible avec les effluents de type urbain et ne pas nuire au bon fonctionnement des réseaux et installation publique.

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

- **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles :**

La zone doit faire 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 de la municipalité, des instances nationales et locales.

- **Article 6 : Implantation des constructions 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 des parcelles :**

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 unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :**

Voir dispositions communes de l'article 8 du titre II des dispositions communes applicables à toute les zones.

- **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol (COS) :**

Le Coefficient d'occupation au sol (C.O.S) est fixé à **0,5** sous réserve du respect des dispositions relatives aux retraits.

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions :**

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

- **Article 11 : Aspect extérieur :**

Outre les dispositions de l'article 11 du titre II des dispositions communes applicables à toute les zones, il est obligatoire de prendre en compte ce qui suit :

Etant donné 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 utilisés, le choix des couleurs et le mobilier urbain.

Les règles qui suivent sont à respecter :

Lorsque des matériaux de remplissage, tels que briques creuses, parpaings, etc.....seront utilisés, ils ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les 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 visibles 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 tous produits industriels ou autre déchet 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.

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.

Le permissionnaire devra maintenir cette aire parfaitement ordonnée et proprement tenue.

- **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 - Espaces libres et plantations :**

Outre les dispositions de l'article 13 du titre II des dispositions communes applicables à toute les zones, 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 espaces verts agrémentés de palmiers et d'autres arbres de hautes tiges pouvant s'acclimater avec l'environnement marin.

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

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) maximum est égal à **1,3**.

33. Zones Agricoles

PPI-NAa1- NAa2

- **Caractère de la Zone :**

Il s'agit d'une zone agricole où toute construction est soumise aux dispositions de la loi n°83-87 du 11 novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n°96-104 du 25 novembre 1996 ainsi qu'à celles des textes d'application de ladite loi ; et l'arrêté des ministres de l'agriculture et de l'équipement et de l'habitat du 31 octobre 1995, fixant les superficies minimales des exploitations agricoles et celles maximales des constructions pouvant y être édifiées.

34. ZONE DE SERVITUDE :

NAs

- **Caractère de la zone :**

Il s'agit de zone non constructible du fait des servitudes d'infrastructure où toute forme d'urbanisation et de construction est interdite ainsi que les travaux d'extension des constructions existantes. Toutefois sont permis sous autorisation de l'autorité administrative compétente la plantation de terrains nus situés à l'intérieur de cette zone, ainsi que la restauration et l'entretien des constructions y existes.

- **Article 1 - Types d'activités interdites :**

Toute forme de construction en dur.

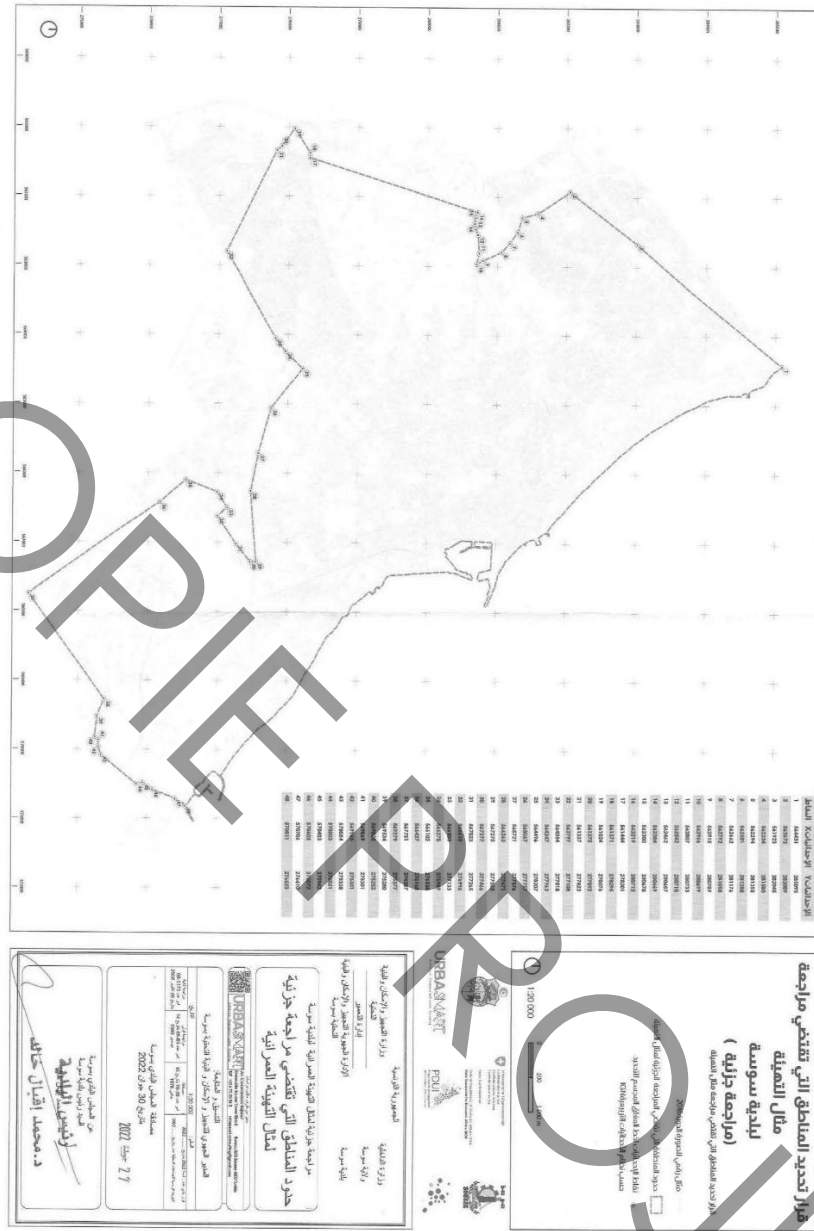
- **Article 2- Types d'activités autorisées sous conditions :**

Sont autorisées sous conditions les plantations d'arbres

- **De l'article 3 à l'article 14**

Néant.

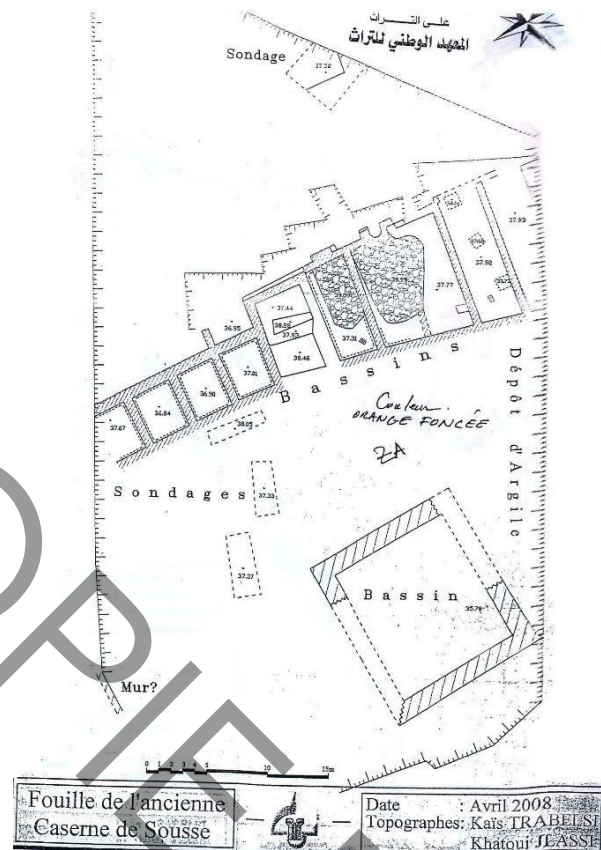
Annexe 1 : Périmètre d'étude de la révision partielle du PAU



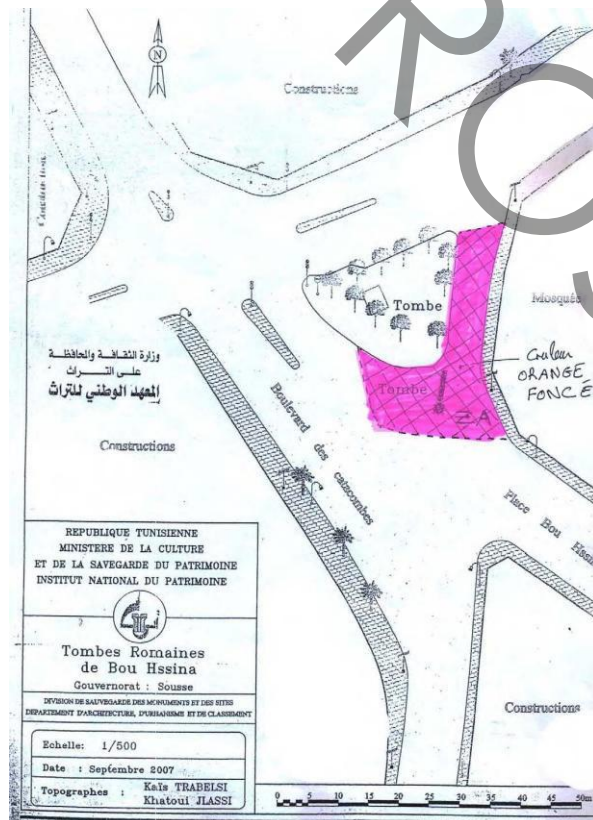
رئيس بلدية سوسة
د محمد إقبال خالد

Annexe 2 : liste des monuments historiques classés ou protégés

N° Sur P.A.U	Nom du monument	Texte de classement ou de protection	Date du classement	Coordonnées
1	Grande Mosquée	Décret de Classement	18/10/1945	35°49'39.46 N 10°38'23.16"E
2	Le Ribat	Décret de Classement	01/03/1905	35°49'36.58''N 10°38'19.66''E
3	Murs extérieurs de la Casbah	Décret de Classement	25/01/1922	35°49'17.95''N 10°38'6.92''E
4	Maison Romaine de la redoute des chasseurs	Décret de Classement	01/03/1905	35°49'41.63'' N 10°38'3.02"E
5	Catacombes du Bon Pasteur-Hypogé Bouhsina	Décret de Classement	13/03/1912	35°49'12.92'' N 10°37'27.87"E
6	Mosquée El Rabba	Décret de Classement	18/10/1945	35°49'29.67''N 10°38'19.25"E
7	Mosquée Bou Fetetah et son minaret	Décret de Classement	18/10/1945 25/01/1922	35°49'22.01''N 10°38'16.96"E
8	Zaouïa Zakkak	Décret de Classement	18/10/1945	35°49'37.79''N 10°38'16.62"E
9	Café Bayn el Qahawi, Marabout Sidi Cherif et Fondouk Dhaou	Décret de Classement	18/10/1945	35°49'30.52'' N 10°38'17.65"E
10	Catacombes Chrétienne	Décret de Classement	01/03/1905	35°49'5.18''N 10°37'35.38"E
11	Catacombes d'Agrippa	Décret de Classement	13/03/1912	35°49'5.60'' N 10°37'13.30"E
12	Remparts	Décret de Classement	25/01/1922	35°49'18.49'' N 10°38'17.43"E
13	Dar Essayes	Arrêté de Protection	29/07/2015	35°49'39.78'' N 10°38'13.95"E
14	Dar Magroun	Décret de Classement	04/07/2016	35°49'11.64'' N 10°38'13.17"E
15	Temple juif	Arrêté de Protection	21/01/2021	35°49'33.24'' N 10°38'23.57"E
16	Lycée de Bab Jedid	Arrêté de Protection	21/01/2021	35°49'28.77'' N 10°38'26.51"E



• Caserne de Sousse (Découverte en 2008)



• Tombe Romaine Bouhsina (Découverte en 2007)

1- La Medina

1.1 Mosquées/Synagogue :

La Grande Mosquée Classée par décret du 18 Octobre 1945	
Mosquée Bou Ftata Classée par décret du 18 Octobre 1945	
Minaret Bou Ftata Classée par décret du 25 Janvier 1922	
Minaret bab Eddine	
Mosquée Essouk Classée par décret du 18 Octobre 1945	Mosquée El Kasbah
Mosquée El Hanafia	Mosquée El Mar
Mosquée El Bakkaline	Mosquée Ahmed Tijani
Mosquée El Jaziri	Mosquée El Akhawet
Mosquée El Karma.	Mosquée Zmantar
Mosquée Damous	Mosquée Abou Lamha
Mosquée Jrad	Mosquée Romana
Mosquée Ali Ammar	Mosquée Echelli
Mosquée Ahmed Ammar	Mosquée Essaka
Mosquée El Essour (Maalak)	Mosquée LellaZrara
Mosquée Chellouf	Mosquée El Kasbah
Mosquée Rbaa	Mosquée El Mar
Mosquée Dhaoudi	Mosquée Ahmed Tijani
Mosquée El Gafsi	La Grande Synagogue De Sousse

1.2 Les mausolées

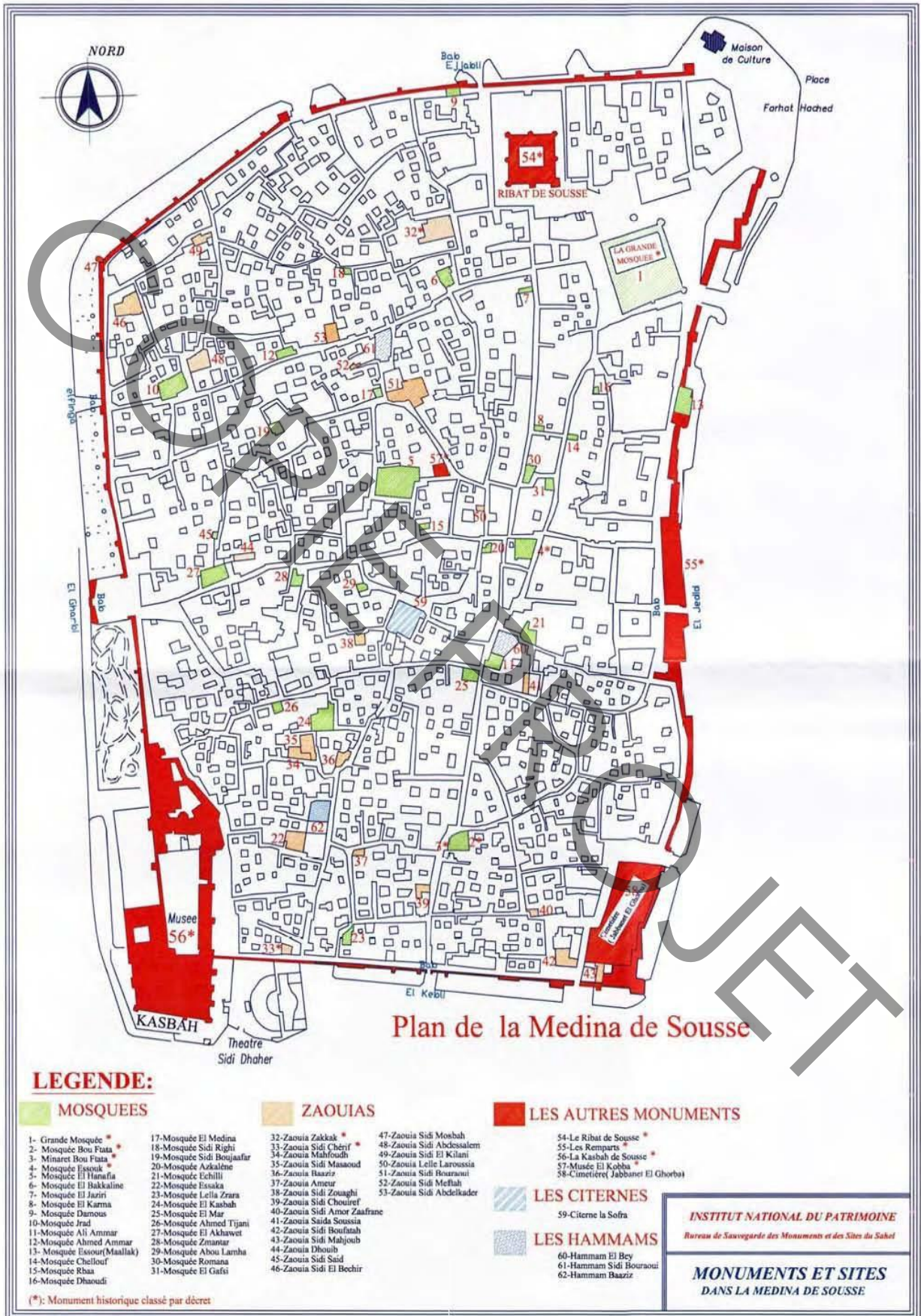
Zaouia Zakkak Classée par décret du 18 Octobre 1945	Zaouia Sidi Amor Zaafrane
Zaouia Sidi Chérif Classée par décret du 18 Octobre 1945	Zaouia Saida Soussia
Zaouia Sidi Mahfoudh	Zaouia Sidi Boufatah
Zaouia Sidi Masaoud	Zaouia Sidi Mahjoub
Zaouia Sidi Baaziz	Zaouia Dhoub
Zaouia Sidi Ameur	Zaouia Sidi Saïd.
Zaouia Sidi Zouaghi	Zaouia Sidi El Bechir
Zaouia Sidi Cherif	Zaouia Sidi Mosbah
Zaouia Sidi Abdessalem	Zaouia Sidi Elkilani

Zaouia Lella Laroussia	Zaouia Sidi Abdelkader
Zaouia Sidi Bouraoui	Zaouia Sidi Meftah

1.3 Les autres monuments :

Le Ribat de Sousse Classé par décret du 01 Mars 1905	Hammam El Bey
Les Remparts. Classés par décret du 25 Janvier 1922	Hammam Sidi Bouraoui
La Kasbah de Sousse. Classés par décret du 25 Janvier 1922	Citerne la Sofra
Musée El Kobba. Classé par décret du 18 Octobre 1945	Cimetière (Jabbanet El Ghorba)
Hammam Baaziz	Dar Essaïess دار السائيس

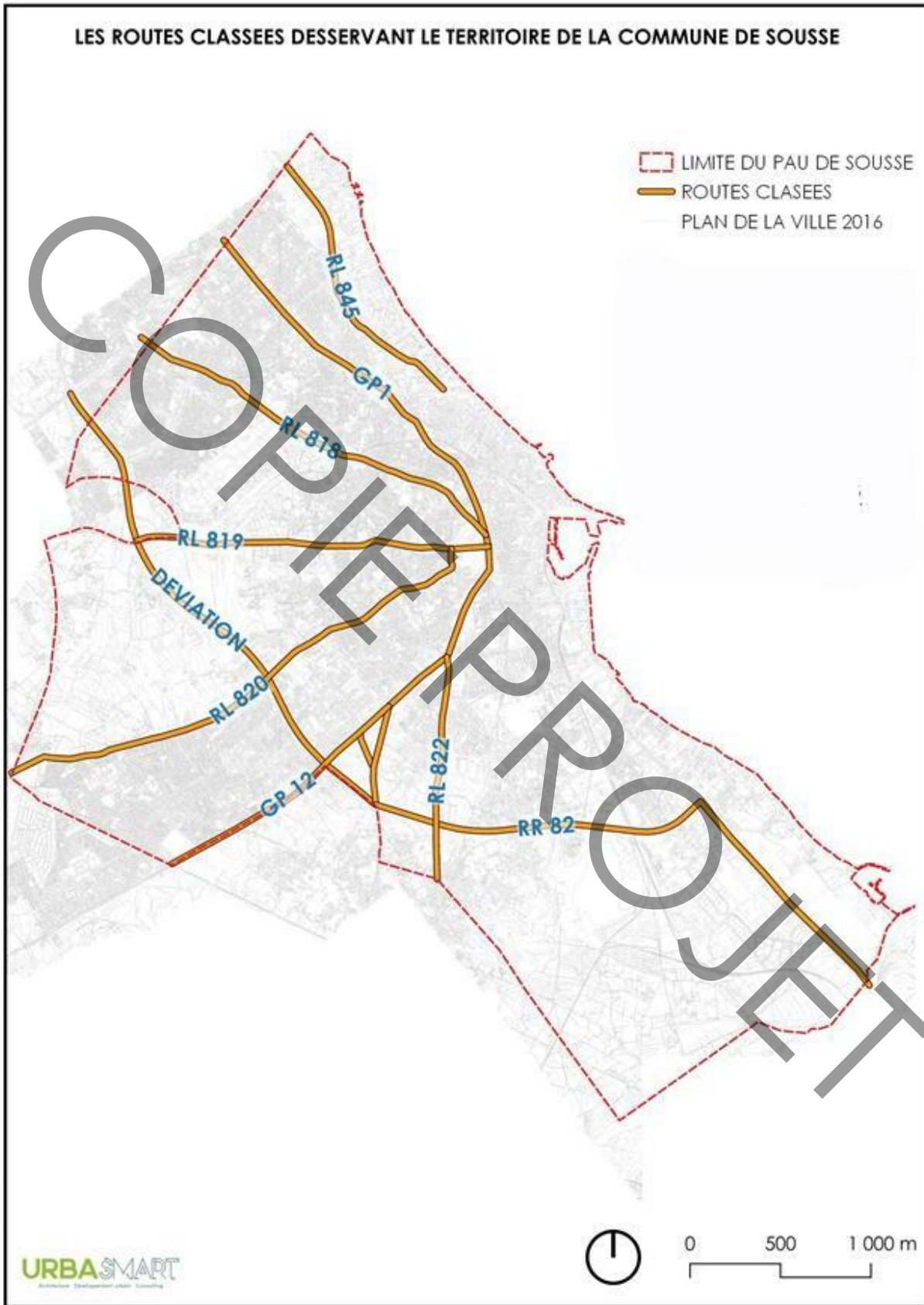
COPIE PROJET



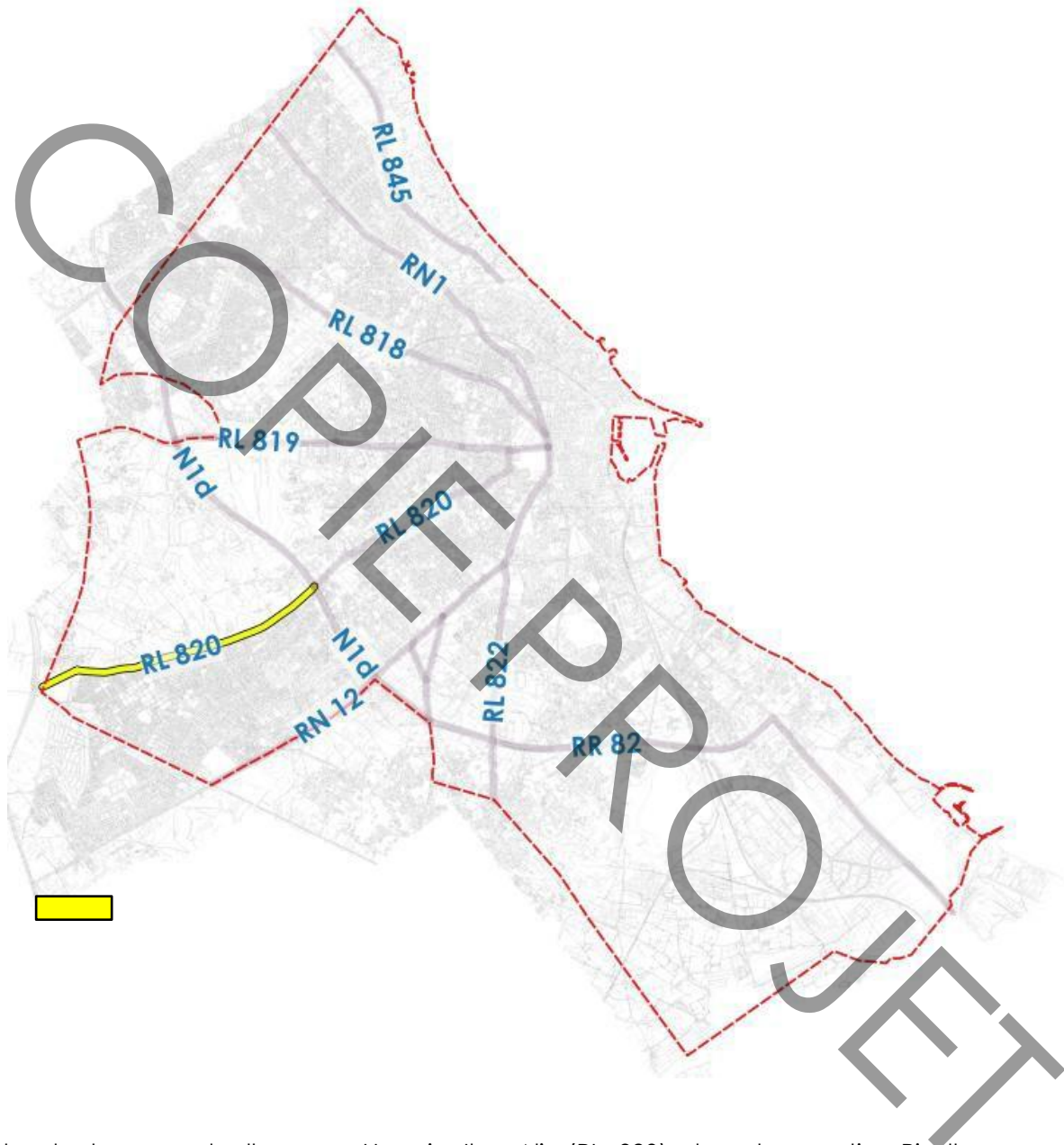
Annexe 3 : liste des servitudes usuelles dans la commune de Sousse

DESIGNATION	SERVITUDE /M
Réseau électrique	
Ligne haute tension de 90 KV	12 m / axe de la ligne
Ligne moyenne tension de 30 KV	7 m / axe de la ligne
Réseau d'assainissement des eaux usées	
Dalot conduite de refoulement Ø 500	2 m / rive du dalot 2 m / axe de la conduite
Réseau d'alimentation en eau potable	
Conduite Ø 350	Néant (servitude à partir de Ø 800)
Transport ferroviaire	
Voie ferrée	7,5 m / axe de la voie ferrée
Domaine Public Maritime	
Zone non constructible	25 m à partir de l'alignement du DPM
Zone Militaire	
Avis du Ministère de la défense nationale	Dans un Rayon de 150m
Zone Archéologique	
Avis de l'institut nationale du patrimoine INP	Dans un rayon de 200 m
Domaine public Hydraulique	Avis du ministère de l'agriculture et /ou DHU

Annexe 4 : Les routes classées



Annexe 4.1



Carte du tronçon de l'avenue Hussein Ibn Ali, (RL 820) dans le quartier Riadh, que doit obligatoirement faire l'objet d'un avis préalable de la SONEDE avant l'octroi de toute autorisation.

Annexe 5 : liste des Biens à intérêt patrimonial

N° sur PAU	BATIMENTS	COORDONNEES
17	Zaouïa Sidi Boujaafar	35°50'1.66"N 10°38'20.32"E
18	L'Eglise Catholique	35°49'58.41"N 10°38'4.85"E
19	Le bâtiment de la recette des finances	35°49'58.46"N 10°38'7.71"E
20	Immeuble d'habitation	35°49'57.20"N 10°38'6.86"E
21	Cours d'appel ou ex-Palais de justice	35°49'53.79"N 10°38'16.53"E
22	Ecole de la Gare	35°49'52.16"N 10°38'20.23"E
23	Gare ferroviaire de Sousse	35°49'50.34"N 10°38'18.08"E
24	Commissariat régional du tourisme de Sousse CRT	35°49'46.80"N 10°38'25.24"E
25	Ancien Monoprix	35°49'45.88"N 10°38'26.54"E
26	La Poste centrale	35°49'44.74"N 10°38'19.71"E
27	Lycée Ahmed Nouredine	35°49'43.22"N 10°38'14.61"E
28	Sidi Yahia	35°49'42.44"N 10°38'25.47"E
29	Hôpital Ghachem	35°49'41.48"N 10°38'11.01"E
30	Banque centrale, Agence de Sousse	35°49'38.17"N 10°38'28.67"E
31	Hôtel de ville	35°49'32.70"N 10°38'28.72"E
32	Centre national pédagogique	35°49'28.28"N 10°38'27.53"E
33	Le Cirque (HAJRA MAKLOUBA)	35°49'30.03"N 10°37'37.04"E
34	Les Catacombes d'Hermès	35°49'21.39"N 10°37'54.12"E
35	L'Annexe de l'Institut Supérieur des Beaux-arts ou ex-Ecole supérieure des filles	35°49'18.89"N 10°38'25.09"E
36	Ecole de Bab Jebli ou ex-Ecoles franco-arabe	35°49'43.21"N 10°38'20.20"E
37	Madrassa Trikya	35°49'17.20"N 10°38'16.68"E
38	Sidi Edhaher	35°49'16.18"N 10°38'8.78"E
39	Fouille préventive Bouhsina	35°49'12.71"N 10°37'37.70"E
40	La Maison des Masques	35°49'1.73"N 10°38'11.56"E
41	Les galeries Romaines	35°49'17.95"N 10°36'52.16"E

PROJET : REVISION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE SOUSSE

42	Mausolée Romaine	35°48'38.12"N 10°38'31.52"E
43	Zaouia Sidi Abdelhamid	35°47'59.02"N 10°40'0.12"E
44	Ribat Ksar Toub	35°47'55.63"N 10°40'3.15"E
45	Villa du Sahel	35.818026° 10.641144°
46	Immeuble au centre-ville	35.824224° 10.640846°

COPIE PROJET

Annexe 6 : Nomenclature des établissements classes

BRANCHES D'ACTIVITES	ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS	CATEGORIES		
		1	2	3
Industries métallurgiques mécaniques et électroniques I.M.M.E.	Electricité			
	Electromécanique			
	Transport de métaux			
	Garage			
	Electronique			
	Electroménager			
	Construction navale			
	Chaudronnerie			
	Quincaillerie			
Industries agricoles et alimentaires I.A.A.	Huileries			
	Abattoirs			
	Tabacs			
	Conserveries			
	Laiteries			
	Charcuterie Industrielle			
	Brasserie			
	Sucrierie			
	Torréfaction café			
	Transformation alcools			
	Corps gras			
	Coton			
	Minoterie			
	Confiserie-Chocolaterie			

PROJET : REVISION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE SOUSSE

	Séchage de piments				
Industries textiles	Tissage				
	Chiffons				
	Confection habillement				
	Filature				
	Bonneterie				
Industries Matériaux de construction de céramique et verre I.C.M.C.C.V.	Briqueterie				
	Produits céramiques				
	Matériaux de construction				
	Cimenterie				
	Chaux				
	Produits réfractaires				
Engrais chimiques I.C.H.	Engrais et pesticides				
	Gaz industriels				
	Colorants				
	Encres d'imprimerie				
	Caoutchouc				
	Poudrerie				
	Celluloïd				

	Détergents			
	Hydrocarbures			
	Peintures et colles			
	Nitrocellulose			
	Pharmacie			
Industries diverses I.D	Menuiserie – bois – métal			
	Laverie			
	Teinturerie			
	Gravures imprimeries			
	Liège			
	Traitement ouate			
	Chaussures – cuirs			
	Papiers – cartons			
	Emaillage			
	Plastiques			
Dépôts	Liquides inflammables			
	Matières inertes			