

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE

CHAPITRE I : LA MEDINA DE TUNIS (UAn)

La Médina de Tunis dans son ensemble apparaît aujourd'hui, comme l'un des derniers témoignages de l'urbanisme islamique.

Partie intégrante d'une grande région urbaine, la Médina est également un quartier privilégié de la capitale. Le centre ancien constitue à l'intérieur de l'agglomération tunisoise une entité urbaine spécifique qu'il faut traiter en tant que patrimoine monumental, patrimoine immobilier et centre économique elle comprend le tissu de la Medina et des deux faubourgs Nord et Sud.

I) CARACTERES URBANISTIQUES DE LA MEDINA CENTRALE ET DES DEUX FAUBOURGS

A- La Médina espace résidentiel

La Médina constitue un espace résidentiel primordial puisqu'elle abrite près de 1/5 de la population du grand Tunis, soit 100.000 habitants pour un territoire d'environ 299 ha.

L'espace résidentiel couvre 86% de la surface construite dans les faubourgs et 57% de la surface construite dans la Médina.

B- La Médina espace immobilier

La ville ancienne constitue un patrimoine immobilier très important, sur-densifié et souvent défectueux. Il est nécessaire de le conserver et il est possible de l'améliorer.

C- La Médina patrimoine monumental

Le patrimoine monumental de la Médina de Tunis témoigne de douze siècles d'histoire, est constitué d'une part de chefs-d'œuvre d'une valeur universelle, tels que les mosquées Ez-zitouna et El Qsar, la Midhet As-Soltan, la Zaouia Sidi Qacem El Jelizi ou la mosquée à coupoles de Sidi Mahrez... et d'autre part d'une multitude de monuments, moins remarquables peut être par leur architecture et leur décor mais qui, de par leurs fonctions, ont été les éléments structurant autour desquels se sont développés chaque quartier et la ville elle-même.

D- La Médina espace économique :

La Médina est un centre artisanal et commercial actif et relativement diversifié ; elle joue un rôle économique très important pour l'agglomération entière.

Il est nécessaire d'une part de revaloriser cette zone en lui donnant des fonctions représentatives et en y faisant revivre les fonctions culturelles, d'autre part de réorganiser des commerces populaires dans les quartiers nord et sud de la Médina.

II) LES NORMES DE SAUVEGARDE :

La sauvegarde du caractère de la Médina consistera non à geler l'ensemble du bâti existant dans son état actuel, mais à respecter des normes qui maintiennent les éléments essentiels de l'ordre urbanistique et architectural tout en permettant une évolution nécessaire orientée et prise en charge par le plan de sauvegarde.

Les normes de sauvegarde sont les suivantes :

A/ Structure de l'habitat traditionnel

Maintien du principe de l'éclaircissement, de l'aération et l'ensoleillement par un espace intérieur : le patio.

D'où servitudes concernant l'espace intérieur ayant pour corollaire des servitudes de hauteur.

B/ Horizontalité du bâti

- Pour l'ensemble du bâti : Préservation d'une homogénéité volumétrique. Donc servitude de volume à fixer soit pour toute la Médina soit par zone indépendamment de toute exigence fonctionnelle propre à chaque édifice.

- De même toute rupture brutale, du volume entre la Médina et les constructions avoisinantes, doit être évitée. La présence d'édifices trop élevés à proximité immédiate du site écraserait visuellement celui-ci.

C/ Organisation des espaces résidentiels

La ségrégation, entre espaces publics et privés (résidentiels), qui fait la qualité de l'habitat et du mode de vie dans le modèle urbanistique traditionnel doit être préservée.

Elle est obtenue pour la cellule, pour l'ordonnance du bâti autour d'un espace intérieur.

En ce qui concerne les noyaux d'habitation, elle est obtenue par un type de groupement des maisons autour d'une voie intérieure exclusivement réservée à la desserte des habitations.

D/ Préservation de la séparation des fonctions et la hiérarchie des voies

Il importe :

- de maintenir la séparation des espaces à fonctions différentes et d'éviter que les réajustements éventuels dus à une modification du fonctionnement ne conduisent à une occupation anarchique de l'espace et en particulier à un empiètement de l'espace public sur l'espace résidentiel. Il faudrait en particulier arrêter l'installation d'ateliers, dans les noyaux résidentiels, générateurs de nuisances importantes et éléments de déstructuration de l'habitat traditionnel ;

- d'éviter la transformation de la voirie selon le modèle orthogonal, par des alignements et par l'élargissement des voies ;

- de ne pas rechercher une continuité des voies secondaires qui ont vocation de raccordement et de desserte. Il faut donc conserver la hiérarchie des voies telles qu'elle s'exprime au niveau morphologiques.

E/ Préservation du caractère piétonnier de la trame

Il importe de sauvegarder le caractère piétonnier de la trame.

III) DELIMITATION DU PERIMETRE DU SECTEUR DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

L'enceinte historique extérieure constitue la limite d'extension maximale de la ville ancienne. Cette limite reste actuelle malgré la disparition de l'enceinte : Elle est matérialisée par les boulevards extérieurs, ceux-ci contournent la Médina qui forme une masse et la constitue en quartiers distincts de la ville conformément aux documents graphiques.

A/ Le tracé du périmètre de sauvegarde

- A l'ouest le tracé du périmètre suit celui du boulevard du 9 Avril, depuis la porte Bâb-Saâdoun jusqu'à la porte Bab Bou El Gorjani. Sur cette portion le périmètre coïncide pratiquement avec l'enceinte. Le quartier des Ministères et des Administrations centrales a été englobé dans le périmètre parce que faisant partie de l'espace intra-muros historique.

- Au Sud il suit le boulevard Ali Trad coïncidant avec le tracé de l'enceinte. Il englobe ainsi tout le quartier de Montfleury et El Gorjani. Il déborde l'enceinte et croisant la route de Zaghouan pour longer avec la voie ferrée, une partie de la rue Sidi El Béchir, la rue de la Gare, la Place Mongi Bali, une partie de la rue Djamel Abdennasseur, et la rue d'Algérie.

- A l'Est, le tracé emprunte la rue El Jazira, la Place Bab Bhar, la Rue MongiSlim, la rue Bab El Khadra jusqu'à la porte Bâb El Khadra.

- Au Nord et au Nord Est. le périmètre suit le Boulevard Béchir Sfar, puis le boulevard Hédi Saïdi jusqu'à la Place Bâb Bou Saadoun. Il suit ainsi l'enceinte historique sauf au Nord Est., où il inclut une zone d'école et de jardins accolés à une portion d'enceinte existante, entre le fortin au débouché de la rue Sidi Bsili et le Fort Hamouda Bacha.

B/ Le découpage

Le découpage a été obtenu par la combinaison de deux critères cumulatifs : fonction - morphologie. La démarche adoptée a été de ne considérer dans un premier temps que le critère fonctionnel. Aussi, avons-nous dénombré trois fonctions essentielles :

- La fonction résidentielle
- la fonction administrative
- la fonction économique

Correspondant chacune à des zones spécifiques. Nous avons superposé à ce premier découpage le critère morphologique qui nous a conduit à retenir une classification nouvelle beaucoup plus adaptée aux réalités urbanistiques de la Médina.

- Ainsi la fonction résidentielle ne se présente pas partout de la même manière. Il y a d'abord une zone résidentielle de tissu traditionnel qui correspond à ce qu'on appelle les noyaux d'habitation et que l'on a désigné par le sigle UAZ1.

- La fonction administrative se présente en deux grands ensembles : La zone administrative monumentale qui se caractérise par la qualité historique de son architecture UAZ3 ; et la zone administrative haute UAZ4 qui se caractérise par la diversité de son tissu (continu-discontinu).

- La fonction économique : Dans la Médina, et comme nous avons eu l'occasion de le souligner plus haut les fonctions économiques sont supportées par les réseaux viaires. Ainsi l'on a pu distinguer trois types :

* Les artères résidentielles qui tout en instituant des voies d'accès accueillent des commerces de première nécessité. UAR2

* Les artères des souks qui se caractérisent par leurs grandes activités commerçantes, et par leur unité morphologique UAR1.

* Les artères commerciales supportent les commerces de toute nature. Elles sont limitativement représentées dans le document graphique afin de ne pas perturber les fonctions résidentielles.

Il reste cependant les franges ; vu leurs caractéristiques propres, ont fait l'objet d'un traitement à part.

* Les franges comme leur nom l'indique sont des artères et constituent la ceinture externe ou interne de la Médina. La classification de ces franges en deux catégories a été dictée par la morphologie du tissu.

- Une frange où le bâti correspond à un tissu traditionnel UAR4.
- Une frange où le bâti correspond à un tissu européen UAR5.

Les zones de restructuration UAZ2 correspondant à des zones où la très grande dégradation du bâti implique d'urgence une intervention d'ensemble combinant réhabilitation et rénovation. Ces zones ne sont plus tenues en compte dans le présent règlement. Vu que certaines zones (Hafsia, Bâb Souika-Halfaouine, Kherba) ont fait l'objet de projets de restructuration réalisés ou en cours de réalisation. Les autres zones à savoir : Hédi Es-saïdi, Maàkel Ez-zaïm,... seront gérées par le présent règlement.

La médina de Tunis se compose:

- des zones : UAZ1 , UAZ2, UAZ3, UAZ4.
- des artères : UAR1 , UAR2, UAR3, UAR4 et UAR5.

Le règlement d'urbanisme applicable à chacune de ces zones et artères ci-dessus précités, est défini comme suit :

ZONE RESIDENTIELLE (UAZ1)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone résidentielle constituée d'îlots délimités par les réseaux viaires, comprenant des habitations et les impasses qui les desservent, et où les constructions sont édifiées en ordre continu, jointives les unes par rapport aux autres. Cet agencement en (îlots) caractérise l'ensemble du tissu ancien (Médina Centrale et faubourgs), et doit à ce titre être traité de manière uniforme. Toutefois les zones résidentielles de type cité jardin, (Montfleury) seront soumises à la réglementation de la zone UAZ5.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- 2- Les dépôts entrepôts ou stockage de matériaux correspondant aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3- Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres, nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4- Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.
- 5- Les activités commerciales de toute nature.
- 6- Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.).
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

* **Accès** : L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

* **Voirie** : Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

* **Eaux potables** : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

* **Assainissement** : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'Office National de l'Assainissement et des services municipaux.

* **Eaux pluviales** : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Le remembrement de plusieurs parcelles contigües ne pourra éventuellement être autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 400 m² et de 25 mètres maximum de front.

La subdivision de parcelles existantes ne pourra éventuellement être autorisée que s'il en résulte des parcelles de superficie supérieure ou égale à 100 m² (dans le cas de terrain nus) ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques:**Alignement :**

- Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues directes :

- Il est interdit pour des pièces habitables (chambres et séjours) de prendre leurs jours principaux sur des voies publiques ou privées de moins de 3.50 m de largeur.

- Les ouvertures secondaires pratiquées au R.D.C. devront avoir une allège au moins égale à 1,80 m.

Saillies :

a)- 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.

b)- Les seules saillies autorisées sur voies publics ou privées, sont en étage :

- Les fers forgés "kharraj" dans la limite de 0.40 m compté à partir du nu de l'alignement.

- Les "guenneria", uniquement si les voies mesurent plus de 3,5 m de largeur et dans les conditions suivantes :

Hauteur libre sous saillie : 3.5 m minimum, compté à partir du sol de la voie.

Saillie maximale = 0.60 m, compté à partir du nu de l'alignement.

Longueur maximale égale au 1/3 de la longueur de la façade sur voie, sans excéder 3,60 m.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes :

- Toute ouverture sur mûr contigu à une parcelle voisine est interdite.

- Toute vue directe sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies :

Aucune saillie sur les limites séparatives des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

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

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle, au rez-de-chaussée comme à l'étage peut se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris courettes et patios. A défaut, elle doit se conformer aux dispositions suivantes :

- Construction à RDC :

La surface cumulée des cours et patios doit être au moins égale au quart de la parcelle. La cour principale doit être au moins égale à 24 m² avec un petit côté au moins égale à 4 m. Si ce minimum de 24 m² ne peut être atteint il pourra être envisagé d'édifier une "Ragba".

- Construction au 1^{er} étage :

La surface cumulée des cours, patios et terrasses 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 au moins égale à 6 m.

- Construction au 2^{ème} étage :

La surface cumulée des cours, patios et terrasses au niveau R+2 doit être au moins égale au quart de la parcelle, avec un minimum de 100 m². La plus petite dimension des espaces non bâtis au-dessus de la cour principale du RDC doit être égale à 10 m.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est de deux étages sur RDC. Cette hauteur est en fonction de la superficie des cours intérieures, patios et terrasses comme indiqué à l'article 9 soit :

- RDC: Patio et cours : 24 m² minimum.
- R+1 : Patio, cours et terrasses : 36 m² minimum.
- R+2 : Patio, cours et terrasses : 100 m² minimum.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**- Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.). Sont notamment interdites : toute modification des ouvertures et ferronneries traditionnelles sur des voies publiques et privées, toute utilisation de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées. Toutefois leur forme reste toujours longitudinale.

- Extensions et constructions neuves :

Dans le cas de reconstruction ou de construction neuve, il est recommandé de réemployer le maximum d'éléments anciens: encadrements, ferronneries, céramique etc.

Sont interdits tous balcons sur voies publiques ou privées, toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

La forme longitudinale traditionnelle des fenêtres, porte-fenêtre devrait être exigée dans toute nouvelle intervention.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles de la Médina
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite.
 - Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les balcons le long des façades, les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères

surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

L'aspect des façades existantes respectant la typologie traditionnelle devrait être maintenu dans toutes opérations de réhabilitation ou d'embellissement. Notamment pour les façades réhabilitées ou à réhabiliter dans le cadre des projets d'embellissement de parcours réalisés, il est interdit toute intervention pouvant altérer les travaux réalisés au niveau de la composition de la façade, des couleurs.... Toutes ces interventions devront faire l'objet d'une demande d'autorisation pour travaux auprès des services municipaux compétents.

Il est proposé de faire un cahier de charges relatives aux façades réhabilitées dans le cadre des projets d'embellissement de parcours dans la Médina de Tunis.

Publicité :

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc. sont interdites. Seules pourront être autorisées, les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, de dimensions maximum de 25 cm sur 20 cm.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Tout stationnement est interdit dans cette zone.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les places et placettes doivent être maintenues.

Les espaces plantés doivent être maintenus et entretenus.

ARTICLE 14 : coefficient d'utilisation foncière :

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

ZONE FRANGE ENTRE BOULEVARS ET MEDINA (UAZ2)**Caractère de la zone**

Il s'agissait d'une zone où la dégradation du bâti et des conditions de vie a atteint un seuil critique : Le vieillissement naturel des constructions y est accéléré par le manque total d'entretien et par l'existence de grands terrains vagues résultant de la démolition, depuis des années, d'îlots entiers insalubres. Aussi l'aménagement des zones dites de restructuration doit-il combiner rénovation et réhabilitation: La réhabilitation étant la remise en état de constructions vétustes, la rénovation étant l'édification de nouveaux bâtiments dans le cadre de l'aménagement intégré d'un quartier.

LES CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Pour les îlots de frange délimités par les artères : Rue sidi el Béchir et Boulevard Hédi Saïdi, Boulevard 9 avril 1938, Avenue de la Gare, les artères à caractère résidentiel ou commercial tels que définis par le présent règlement d'urbanisme sont soumis respectivement au règlement des artères UAR4, UAR5 et tel qu'elles sont définies sur le document graphique de la Medina.

ZONE ADMINISTRATIVE (UAZ3)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de service regroupant divers bâtiments publics à usage administratif édifiés en ordre continu autour de la Place du Gouvernement de style architectural néo-mauresque datant pour la plupart de la fin du 19^{ème} siècle.

Délimitation

- Souk Essarrajine (entre Bâb Menara et Souk Edziria)
- Souk Edziria
- Rue Sidi Ben Ziad
- Souk El Bey
- Rue de la Kasbah (à partir de la Place du Gouvernement jusqu'au croisement avec la Rue Sidi Ben Arous)
- Rue Sidi Ben Arous (jusqu'à la maison Chaïkh Al-Médina)
- Impasse de la Driba
- Rue Debdaba (jusqu'au n° 7)
- Boulevard Bâb Menara (de la Place du Gouvernement jusqu'au Souk Serrajine).
- Boulevard Bâb B'nat (de la Place du Gouvernement jusqu'au l'escalier débouchant sur la Rue Bir El Hajjar).

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- 2- Les dépôts entrepôts ou stockage de toute nature.
- 3- Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4- Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations de toute nature.
- 5- Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.
- 6- L'implantation de toute activité incompatible avec la fonction de la zone.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- de ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- d'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M.)

Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, ainsi que les bureaux installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voiries

* **Accès** : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins. L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P.

* **Voirie** : Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

* **Eaux potables** : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

* **Assainissement** : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'Office National de l'Assainissement et des Services Municipaux.

* **Eaux pluviales** : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter.

Le remembrement de plusieurs parcelles contiguës ne pourra éventuellement être autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 400 m² et de 25 m maximum de front.

La subdivision de parcelles existantes ne pourra éventuellement être autorisée que s'il en résulte des parcelles de superficie supérieure ou égale à 100 m² (dans le cas de terrains nus) ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

Il est impérativement interdit la démolition des bâtiments publics à usage administratif édifiés en ordre continu autour de la Place du Gouvernement de style architectural néo-mauresque datant pour la plupart de la fin du 19^{ème} siècle, identifiés sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de l'ASM et de l'INP

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Alignement :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines et doivent respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage. Les retraits sur les voies publiques sont interdits.

Vues Directes :

- Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de 3,5 m de largeur.

Saillies :

- Aucune autre saillie que celles existantes sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée.

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

Alignement :

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

- Toute ouverture sur un mur contigu à une parcelle voisine est interdite.
- Toute vue directe sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

- Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :
Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointives les unes avec les autres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

L'emprise au sol des constructions existantes y compris celle des courettes et patios ne peut être modifiée.

Toute construction nouvelle doit se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris courettes et patios

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est de deux étages sur RDC. Cette hauteur est fonction de la superficie des cours intérieures, patios et terrasses comme indiqué à l'article 9 soit :

- RDC : Patio et cours : 24 m² minimum.
- R+1 : Patio, cours et terrasses : 36 m² minimum.
- R+2 : Patio, cours et terrasses : 100 m² minimum

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

L'aspect extérieur de toutes les constructions de la zone est à préserver.

- **Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M). 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 traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées. Toutefois leur forme reste toujours longitudinale.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

- **Extensions et constructions neuves :**

Dans le cas de reconstruction ou de construction neuve, il est recommandé de réemployer le maximum d'éléments anciens : encadrements, ferronneries, céramique etc.

Sont interdits, toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

- **Publicité :**

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc.... sont interdites. Seules pourront être autorisées, les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, de dimensions maximum de 25 cm sur 20 cm.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Le stationnement est interdit en dehors des zones réservées à cet effet.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les places et placettes doivent être maintenues.

Les espaces plantés doivent être maintenus et entretenus.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

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

ZONE ADMINISTRATIVE (UAZ4)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de service et de bureaux, regroupant divers publics à usage administratif où les constructions sont pour la plupart édifiées en ordre discontinu.

Les types d'activités et d'architecture sont très divers dans cette zone qui s'étend de l'emplacement de l'ancienne Kasbah à l'ancien emplacement de la porte Bâb B'nat. On y trouve en effet des bâtiments religieux Hafsides – Mosquée de la Kasbah, des restes de fortifications de diverses époques, des jardins, des villas, des bâtiments publics du début du siècle : Collège Sadikia, Tribunaux, etc.... de style néo mauresque, des édifices récents : Hôtel de Ville, Siège du Ministère de l'Education Nationale, P.T.T. etc....

Dans cette zone les activités de bureaux se développent de préférence sur le Boulevard du 9 Avril plutôt que sur le Boulevard de Bâb B'nat afin d'éviter le congestionnement du trafic automobile, et afin de conserver à cette artère son aspect architectural.

Délimitation

- Boulevard du 9 Avril (à partir de la Rue des Enfants).
- Rue Sidi Ez-zouaoui
- Rue El Marr
- Boulevard Bâb M'nara
- Boulevard Bâb B'nat
- Rue des Enfants

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1- Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
- 2- Les dépôts entrepôts ou stockage de toute nature.
- 3- Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4- Les activités causant par leur présence une gêne certaine. Une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations de toute nature.
- 5- Les ateliers destinés à la réparation de toute véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.

D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

- 1- Les constructions à usages d'habitation et de bureaux.
- 2- Les équipements administratifs socio-culturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

- **Accès** : L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'avis de la Municipalité, l'I.N.P. et l'A.S.M.

- **Voirie** : Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante, ou à créer dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

- **Eaux potables :** Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.
- **Assainissement :** Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.
- **Eaux pluviales :** L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter.

La subdivision de parcelles existantes ne pourra éventuellement être autorisée, que si elle n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes ou s'il en résulte des parcelles nues d'un minimum de 400 m² et d'au moins de 20 m de front.

Le remembrement de plusieurs parcelles contigües ne pourra éventuellement être autorisé que s'il en résulte des parcelles d'un minimum de 100 m² et d'au plus 30 m de front.

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

Il est interdit toute démolition des bâtiments publics à usage administratif édifiés en ordre continu le long des boulevards Bâb B'nat et Bâb M'nara de la Place du Gouvernement de style architectural néo-mauresque datant pour la plupart de la fin du 19^{ème} siècle. La démolition des bâtiments doit recueillir l'avis favorable de l'ASM et de l'INP

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :**Alignement :**

- Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues Directes :

- Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de 3,5 m de largeur.

Saillies :

- Aucune saillie sur l'alignement des voies publiques ou privées n'est autorisée à R.D.C., à l'exception des seuils de porte, dans la limite de 0,30 m comptée à partir du nu de l'alignement.
- Les seules saillies autorisées sur voies publiques ou privées, sont, en étage :
 - Les fers forgés "kharraj" dans la limite de 0,40 m comptée à partir du nu de l'alignement.
 - Les "ganerias", balcons et auvents, uniquement si les voies mesurent plus de 3,5 m de largeur et dans les conditions suivantes :
 - Hauteur libre sous saillie : 3,5 m minimum, compté à partir du niveau de la voie.
 - Saillie maximum de 0,60 m à partir du nu de l'alignement.
 - Longueur maximum au plus égale au 1/3 de la longueur de la façade sur voie, sans excéder 3,60 m.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement**

- Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu, jointives avec les constructions voisines, soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3,5 m.

Vues directes

- Toute ouverture sur mûr contigüe à une parcelle voisine est interdite.
- Toute vue directe sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

- Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointif les unes avec les autres, soit en retrait par rapport aux constructions voisines d'une distance égale à la moitié de la plus grande hauteur des 2 constructions sans être inférieure à 3.5 m.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle peut se conformer à l'ancienne emprise au sol, y compris courettes et patios. A défaut, elle doit respecter un coefficient d'occupation du sol de 1/3 au maximum.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur $R + 2$ avec un maximum de 12 m.

Toutefois, sur le Boulevard du 9 Avril, la hauteur ne peut excéder $R + 3$ avec un maximum de 15 m par rapport au niveau du Boulevard 9 Avril.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**- Construction existante et leurs extensions :**

L'aspect extérieur des constructions est à préserver.

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. Sont notamment interdites, toute modification des ouvertures et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées. Toutefois leur forme reste toujours longitudinale.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir

- Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite.
- Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les balcons le long des façades, les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

- Publicité :

Les enseignes lumineuses, affiches, panneaux publicitaires, inscriptions etc.... sont interdites. Seules pourront être autorisées, les plaques de raisons sociales apposées sur les portes, de dimensions maximum de 25 cm sur 20 cm.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Le stationnement de tout véhicule est interdit en dehors des espaces aménagés à cet effet.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes publiques ou privées doivent être obligatoirement maintenues et seront remplacées s'il y a lieu par des plantations équivalentes. Les espaces libres : Forum, Mausolée Farhat Hached, parking seront aménagés dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Les sous - sol à semi-enterrés sont comptabilisés dans le calcul des CUF tandis que le sous-sol entièrement enterrés ne sont pas comptabilisés.

Dans tous les cas, le CUF maximum autorisé est de 1.3.

ARTERES DES SOUKS (UAR1)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone constituée de souks souvent couverts destinés à la fabrication et à la commercialisation de certains produits artisanaux : des arrêtés municipaux confirmeront les spécificités selon chaque souk. Pour ceux ayant perdu leur spécialité, des arrêtés municipaux définiront les nouvelles activités à autoriser tenant compte de l'état original, afin d'éviter toute transformation défigurant l'aspect traditionnel du souk et l'installation d'activités causant des nuisances. Une unité morphologique caractérise ces souks qui s'organisent le long d'une artère centrale bordée de boutiques, souvent fermée par une porte lui conférant son entité. Les locaux existants à usage d'habitation et de bureaux, les fondouks les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires se trouvant de part et d'autre des artères des souks ci-dessous visées, sont soumis à la réglementation relative à la zone résidentielle UAZ1.

Délimitation

Souk EL Ouzar - Souk du Cuivre - Souk El Blaghagia - Souk El Attarine - Souk Ettrouk - Souk El Bey - Souk Echaouachia - Rue Sidi B. Ziad - Souk Eddziria - Souk El Berka - Souk Essarrajine - Souk El Quachachine - Souk de La laine - Souk des Teinturiers - Rue Sidi Abdessalem - Souk El Kebabgia - Souk El Kouafi - Souk des Ettoffes - Souk Essakajine - Souk EL Laffa - Souk Essagha - Souk Erbâa - Impasse Mahfoudh - Rue El Béji - Souk des Femmes - Souk Echaouachi - Souk El Hafsi - Souk Sraïria - Souk de la Kasbah (de la Rue des Tamis au Souk du Cuivre) - Souk des Forgerons - Souk Djedid (Hafsia) - Souk El Grana

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- 2 - Les constructions à usage exclusif de dépôts, entrepôts ou de stockage.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4 - Les garages de toute nature destinés à la réparation ou à l'entrepôt de véhicules.
- 5 - L'implantation d'établissements à usage commercial dépassant 30 m² d'emprise au sol par unité.
- 6 - Toute transformation de locaux commerciaux en locaux à usage d'habitation ou de bureaux.
- 7 - L'aménagement en étage de toute terrasse accessible depuis le souk.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

- 1 - Les bâtiments à usage commercial artisanal ou de services, doivent être organisés sous forme de locaux de taille réduite (30 m² maximum) groupés autour d'une cour, sur le modèle du fondouk traditionnel.
- 2 - Les équipements socio-culturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des constructions neuves ou dans des bâtiments existants réaffectés et respectant les obligations imposées à la zone résidentielle.
- 3- Les implantations en étages d'unités commerciales ou artisanales dans le cas d'une organisation sous forme de "Fondouk"

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et voirie :****Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins.

L'ouverture de tout nouvel accès à un souk existant est interdite.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'Office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

Le parcellaire existant doit être respecté.

Le remembrement de parcelles contiguës est soumis à l'autorisation de l'I.N.P., de l'A.S.M. et des services compétents de la Municipalité.

Le remembrement de plusieurs parcelles contiguës ne pourra être autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 30 m² avec un front de 4 mètres. L'avis des services compétents

Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

Il est impérativement interdit la démolition des échoppes, boutiques traditionnelles, édifiées en ordre continu sur les artères des souks identifiés sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de la Municipalité, l'ASM et de l'INP.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Toute construction ou édification doit respecter l'alignement existant au rez de chaussée comme à l'étage.

Saillies à R.D.C. : Aucune saillie fixe sur l'alignement des voies n'est autorisée à l'exception.

a/ - Des seuils des portes dans la limite de 0,30 m comptés à partir du nu de l'alignement.

b/ - Concernant les souks non couverts, des auvents en bois dans la limite du 1/3 de la largeur de la voie laissant une hauteur libre au moins égale à celle des ouvertures, tout en respectant l'alignement des auvents

En étage les seules saillies autorisées sont celles de la zone résidentielle UAZ1.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

Toute ouverture sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

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

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS maximum est de **1** pour toute reconstruction de commerces à RDC.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur du rez de chaussée et doivent obligatoirement si le souk est ouvert, correspondre à la hauteur de la voûte qui couvre le souk, cela à l'exception des fondouks soumis à la zone UAZ1.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Sont notamment interdites : toutes modifications des portes et ferronneries "traditionnelles" sur voies publiques et privées, toutes implantations de balcon,

Toutes utilisations de matériaux, de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Extensions et constructions neuves :

Dans le cas d'extension ou de construction neuve, sont notamment interdits : tout balcon sur voie publique ou privée, toute porte, fenêtre ou ferronnerie de proportion et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tout matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Auvents :

Tout projet d'implantation d'auvents est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Sont notamment interdites, l'utilisation de matériaux et l'adoption de formes d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Publicité :

Sont strictement interdites :

- 1- Les enseignes lumineuses exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- 2 - L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.
- 3 - Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.

Toutefois, il est proposé de tenir compte des Prescriptions Générales proposées et concernant les locaux commerciaux.

Eclairage naturel :

Il est strictement interdit d'occulter les lanterneaux existants dans le souk.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Néant.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Néant.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

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

ARTERES RESIDENTIELLES (UAR2)**Caractère de la zone**

La zone comprend le réseau viaire et les parcelles situées de part et d'autre de ces artères.

Le réseau viaire dessert l'ensemble de la Médina, et confère au tissu résidentiel sa structure en noyaux.

La zone UAR₂ se définit par sa vocation d'artère essentiellement résidentielle où les activités commerciales ne sont autorisées que dans la mesure où elles répondent aux besoins de première nécessité (voir annexe liste).

Délimitation :**FAUBOURG NORD**

Rue Troudi - Rue du Filet- Rue Toughourti- Rue Ben Othman - Rue Souhael- Rue du Fort - Rue Bsili - Impasse El Barouni - Rue des Moustiques - Rue Abdelhak - Rue du Cocher - Rue de Mars - Rue de la tripe - Rue Sidi El Attaoui - Rue Sidi El Kochbati - Rue Souki Bel Khir - Rue Sidi Gharsalla - Rue El Mahjoub - Rue Sidi El Hafi - Rue El Mesqua - Rue Enakhli - Rue du Palais - Rue du Porteur d'eau - Rue des Chérifs - Rue Sidi Khemis - Rue Essabahi - Rue El Kaadine (de la Place BabSouika à la Rue BabBnat) - Rue Sidi Behloul - Rue Sidi Errassas - Rue Bou Sandel - Rue du Fer - Rue Ennefafta - Rue Dour El Hara - Rue du Portier - Rue B. Dharif- Rue Saïda Bsisa

MEDINA CENTRALE

Rue du Pacha - Rue Sidi B. Arous (jusqu'à Maison Cheik Médina). - Rue Sidi Bou-Saïd - Rue Gharnouta - Rue Jabre - Rue du Mortier - Rue de la Carrière - Rue Dar El Djeld - Rue Bir El Hajar - Rue Dabdaba - Rue El Kéhia - Rue Sidi Brahim - Rue Ben Dhiaf - Rue Achour (de la Place Romdhane Bey à la Rue de la Hafsia). - Rue de la Hafsia - Rue Ben Nejma - Rue du Divan - Rue Sidi Mefraji - Rue Saïda Ajoula - Rue Lagha - Rue de la Montagne - Rue Dhab - Rue El Kahti - Rue Mouaouia - Rue Garmatou - Rue El Mehrez - Rue El Monastiri - Rue Lakhoua - Rue Essenfage - Rue Porto- Farina - Rue de la Semoule - Rue Sidi Kadous - Rue Sidi Bou Menjel - Rue B. Mahmoud - Rue Boukhrisson - Rue du Château - Rue du Liseur - Rue Mohsen - Rue El Arbi - Rue Ben Rejab - Rue Abba - Rue Sidi Kassoub - Rue El Menakti - Rue des Andalous - Rue du Riche - Rue des Plaideurs - Rue du Persan - Rue du Canard - Rue Ben Ayed - Rue Tourbet El Bey - Rue de l'école - Rue Sidi Zahmoul - Rue Dkhil - Rue Bousen - Rue Sidi Kadaïa El Haouij - Rue El Arian - Rue du Trésor - Rue El Karchani - Rue El Khomsa - Rue Sidi El Banna (de la Rue Sidi Zahmoul à la Rue Ben Ayed). - Rue El Mathara - Rue Tataouine - Rue de la Mosquée - Rue Fakous - Rue El Mahrouk- Rue El Kachek- Rue Sohlabji- Rue du Limonadier- Rue de Voise- Rue du Chat- Rue de Crinée- Rue El Mbazaa- Rue Bach Hamba- Rue Ennayra- Rue JamaaGhorbal- Rue du Mufti

FAUBOURG SUD

Rue Abdelwaheb- Rue du Réservoir- Rue Jamaa El Haoua- Rue du Moulin à- Rue El Aflef- Rue Ras Edderb- Rue Enkhaakhli- Rue de la Ruche- Rue Boukhris- Rue Baghdadi- Rue Ammar- Rue de la Vérité- Rue du Fleuve- Rue Chadlia- Rue de la Rivière- Rue El Mouahad- Rue des Femmes- Rue Sidi Essaïed- Rue des Serviteurs- Rue El Jorman- Rue Enakhli- Rue Bou-Achra- Rue Sidi El Hassen- Rue Haute Sidi Bel Hassen- Rue des Silots- Rue Sidi Ben Osman- Rue Bou Jellaba- Rue de la Mellasse- Rue El Maleh- Rue du Sage- Rue Rfaïa- Rue Krikech- Rue Sidi Zouheir- Rue des Savants- Rue Ben Ziad- Rue de la Cruche- Rue Khaloua- Rue Jenina- Rue Ben Ghana- Rue Saïda Echebana- Rue Boularès- Rue Sidi El Balti- Rue Sidi El Mediouni- Rue du Mehdi- Rue Saïda Et-tébourbia - Rue du Pain- Rue de la Forêt- Rue Rouge- Rue de l'Orge- Rue Bouchoucha- Rue du Son- Rue Chbil- Rue El Khadhdhar- Rue du Soudan- Rue du Boucher- Rue Marabout- Rue Vieille- Rue Ch'bil- Rue Gustave Flaubert- Rue Sidi El Bidi.

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :**

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- 2 - Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.
Ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4 - Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.
- 5 - Les activités commerciales à l'étage des constructions.
- 6 - Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.
- 7 - L'implantation de toute activité compatible avec la fonction résidentielle de la zone (faire une liste des activités incompatibles).
- 8 - Toute occupation résultant de la réaffectation d'une construction existante et entraînant la modification de son organisation interne.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
 - D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)
- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
 - 2 - Les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.
 - 3 - Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.
 - 4 - Les commerces de première nécessité (liste à établir des commerces de 1^{ère} nécessité.
 - 5 - Les remises pour véhicules privés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE :****Accès :**

L'ouverture de tout nouvel accès est soumise à l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.).

Voirie :

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire

La subdivision de parcelles existantes ne pourra être éventuellement autorisée que :

- S'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de 100 m² minimum (destinées à l'habitation) et de 30 m² maximum (destinées à des activités commerciales) avec un front n'excédant pas 4 mètres.

Le remembrement de plusieurs parcelles ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 400 m² pour l'habitation et 30 m² pour le commerce. Toutefois, dans les 2 cas de subdivision ou de remembrement, il ne pourra être autorisé en un seul commerce par parcelle.

- Ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.
- Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.
- Il est impérativement interdit la démolition des constructions traditionnelles, édifiées en ordre continu sur les différentes telles que identifiées sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de la Municipalité, l'ASM et de l'INP.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :**Alignement :**

Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues Directes :

Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de 3,5 m de largeur.

Saillies :

a) - 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 comptée à partir du nu de l'alignement.

b) - Les seules saillies autorisées sur voies publics ou privées, sont, en étage :

- Les fers forgés "kharraj" dans la limite de 0,40 m comptée à partir du nu de l'alignement.
- Les "ganerias", uniquement si les voies mesurent plus de 3,5 m de largeur et dans les conditions suivantes :

- Hauteur libre sous saillie : 3,5 m minimum, comptée à partir du sol de la voie.
- Saillie maximale = 0,60 m comptée à partir du nu de l'alignement.
- Longueur minimale au plus égale au 1/3 de la longueur de la façade sur voie, sans excéder 3 m.

Auvents :

Tout projet d'implantation d'auvents est soumis à l'avis favorable de l'ASM et de l'I.N.P. Sont notamment interdites :

- L'utilisation de matériaux, et à l'adoption de formes d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

Toute ouverture sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :
Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointives les unes avec les autres.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle au RDC comme à l'étage peut se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris et patios. A défaut, elle doit se conformer aux dispositions suivantes :

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R+2 avec un maximum de 12 mètres .

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Constructions existantes :

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar

Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.

- La construction des balcons est interdite. Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes

ARTICLE 12 : Stationnement :

Néant.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Néant.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

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



ARTERES COMMERCIALES (UAR3)**Caractère de la zone**

La zone comprend le réseau viaire et les parcelles situées de part et d'autre de ces artères. La zone UAR3 se définit par sa vocation d'artère essentiellement commerciale.

Délimitation :**Faubourg nord**

Rue du Miel-Rue AbdelaziziAtthaalbi-Rue Place Sidi Al Aloui-Rue du Salut-Rue du Fer (à une portion partie de la rue El Ghassiroune).-Rue El Halfaouine-Rue Sidi Abdessalem-Impasse du Pont-RueNaceur Ben Jaâfar (Rue El Hafir)-Rue de la Verdure-Rue des Arcs-Rue BabBnat-Rue El Kaadine-Rue Sidi El Djebali-Rue du Foie-Rue Sidi Ben Naïm (jusqu'à la rue Ture).-Rue Hammam Erremimi-Rue El Morjania-Rue du Grenadier-Rue de Mars (jusqu'à l'impasse Maaouia).-Rue Porte du Cimetière-Rue AmorBoukhacha-Rue Medjez El Bab-Rue du Voile-Rue Eddarieb-Rue Trounja-Rue Salem-Rue des Figues-Rue Sidi Edjemil-Rue des Potiers-Rue de la Tolérance-Rue El Fezezna

MÉDINA CENTRALE

Rue Sidi Mehrez-Souk El Grana-Rue Sidi Saber-Rue Sidi Ali Azzouz-Rue des Teinturiers -Rue Achour (jusqu'à la rue Ettoumi).-Rue Ettoumi -Rue des Glacières-Rue Sidi Bou Mendil-Rue de la Commission-Rue Chaker-Rue JamaâZitouna-Rue de la Kasbah-Rue des Charcutiers-Rue El Hallouf-Rue du Bon Secours -Rue des Moniquettes-Rue des Marchands d'huile-Rue des Tamis-Souk El Blat-Rue des Libraires-Rue Slimania-Rue de l'Ancienne Douane-Rue Karamed-Rue Zarkoun-Rue El Kattania-Rue de la Verrerie -Rue Sidi Younès -Rue Sidi El Morjani-Rue Sidi El Banna-Rue Sidi Ettinji-Rue des Forgerons-Rue BabDjedid

FAUBOURG SUD

Rue El Marr-Rue El Hajamine-Rue de la Cruche-Rue Sidi Mansour-Rue des Kabyles-Rue de la Vérité (jusqu'à la rue Ben Ameer).-Rue Essaïda El Manoubia-Rue Ettouhma-Rue Boukhris (une partie).-Souk des Armes-Souk El Asr-Rue de la Sebkha-Rue des Tourteaux -Rue Bab El Bllah-Rue Sidi Ghrib-Rue Sidi Abdeljelil-Rue du Soudan-Rue de l'Hiver

Artères Commerciales : UAR3**SECTION 1 : UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :**

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégories.
- 2 - Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1ère, 2ème et 3ème catégorie. Ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4 - Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables à la fonction résidentielle de la zone.

5 - Les activités commerciales à l'étage des constructions.

6 - Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous réserve

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.

3 - Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.

4 - Les activités commerciales de toute nature

5 - Les remises pour véhicules privés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fond des voisins.

L'ouverture de tout nouvel accès à est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire

La subdivision de parcelles existantes ne pourra être éventuellement autorisée, que :

- S'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de 100 m² minimum (destinées à l'habitation) ou de 60 m² maximum (destinées à des activités commerciales) avec un front n'excédant pas 6 mètres .

- Ou si cette subdivision n'entraîne pas la modification de l'organisation interne des constructions existantes.

- Le remembrement de plusieurs parcelles ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 400 m² destinées à l'habitation et 60 m² pour le commerce.

a) - Avant toute opération de remembrement ou de morcellement, l'avis des organismes compétents (Municipalité, I.N.P, A.S.M) devrait être impérativement recueilli.

b) - Il est impérativement interdit la démolition des constructions traditionnelles, édifiées en ordre continu sur les différentes tels qu'identifiés sur le plan d'aménagement de la Médina. Toutefois toute démolition doit impérativement recueillir l'avis de la Municipalité, l'ASM et de l'INP.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Alignement :

Toute construction doit respecter l'alignement existant, au R.D.C. comme à l'étage.

Vues Directes : Il est interdit de prendre des vues directes sur les voies publiques ou privées de moins de 3,5 m de largeur à l'exception des commerces et des pièces de service.

Saillies :

a) 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 mètres comptée à partir du nu de l'alignement.

- b) Les seules saillies autorisées sur voies publiques ou privées, sont, en étage :
- Les fers forgés "kharraj" dans la limite de 0,40 mètres comptée à partir du nu de l'alignement.
 - Les "ganerias", uniquement si les voies mesurent plus de 3,5 mètres de largeur et dans les conditions suivantes :
- c) Hauteur libre sous saillie : 3,5 mètres minimum, comptée à partir du sol de la voie.
- d) Saillie maximum = 0,60 m comptée à partir du nu de l'alignement.
- e) Longueur maximum au plus égale au 1/3 de la longueur de la façade sur voie, sans excéder 3 mètres.

Auvents :

Tout projet d'implantation d'auvents est soumis à l'avis favorable de l'ASM et de l'INP. L'utilisation de matériaux, et l'adoption de formes d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés sont notamment interdites.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle :**Alignement**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines.

Vues directes

Toute ouverture sur une parcelle voisine est interdite.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

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

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Toute construction nouvelle au RDC comme à l'étage peut se conformer à l'ancienne emprise au sol y compris patios. A défaut, elle doit se conformer aux dispositions suivantes :

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R+2 avec un maximum de 12 mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :**Constructions existantes :**

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisées dans les quartiers d'architecture de cette époque, Toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés.

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- La construction des balcons est interdite. Cependant les balcons existants de type « architecture des 19- 20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité : Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Le stationnement est interdit en dehors des zones réservées.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations : Néant.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

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

ARTERES FRANGES (UAR4)**Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone de frange résultant de percées (Abou El Kacem Echebbi, Rue BabSaadoun) et de la démolition des anciens remparts de la Médina Centrale supportant actuellement un trafic automobile dense.

De part et d'autre de ces franges les constructions sont édifiées en ordre continu, jointives les unes par rapport aux autres.

Délimitation:

Rue BabSaadoun - Avenue Ali Belhaouane - Rue MongiSlim - Rue Bab El Alouj - Rue BabSouika - Place Babsouika - Boulevard BabB'nat - Boulevard BabMenara - Boulevard Bab El Jedid - Rue Abou El Kacem Echebbi - Rue Bab El Gorgani - Rue du Réservoir - Rue Sidi El Béchir - Rue Tahar haddad - Rue Abdelwahab - Rue Sidi Kacem - Rue Sidi Ez-zouaoui

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :**

Sont interdits :

- 1 - Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- 2 - Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie. Ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3 - Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4 - Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables.
- 5- Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.
- 6 - Les immeubles à usage de bureaux à l'exception du Boulevard du 9 Avril.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous réserve :

- De ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- D'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, I.N.P., A.S.M.)

- 1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2 - Les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.
- 3 - Les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.
- 4 - Les activités commerciales de toute nature
- 5- Les remises pour véhicules privés.
- 6- Les parkings à étages

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 : Accès et voirie :****Accès**

L'ouverture de tout nouvel accès à est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire

La subdivision de parcelles existantes ne pourra être éventuellement autorisée, que :

- S'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de 100 m² minimum avec un front n'excédant pas 10 mètres pour l'habitation et de 60 m² pour le commerce

- Le remembrement de plusieurs parcelles contiguës ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 600 m² pour l'habitation et de 60 m² pour les commerces.

Toutefois ces opérations doivent faire l'objet d'une autorisation au préalable des institutions compétentes à savoir la Municipalité de Tunis, l'ASM et l'INP. Ainsi que toutes démolitions dans le tissu ancien de la Ville de Tunis.

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

L'alignement sur rue est obligatoire.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordre continu, jointif les unes aux autres (construction verticale – construction traditionnelle).

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

NEANT.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R + 2, exception faite pour le parking à étages prévu à l'emplacement du marché municipal de la place Bab El Jazira dont la hauteur peut atteindre les 20 mètres.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Constructions existantes :

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les balcons existants de type « architecture des 19-20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque,

Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de telle façon qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Pour le traitement de la façade, il est recommandé :

- une composition verticale de la travée
- une différenciation des différents niveaux en adoptant une expression plus simplifiée au fur et à mesure qu'on monte vers le haut.
- un traitement particulier des angles et de la travée correspondant à l'entrée principale.
- les éléments publicitaires ou de présentation ne doivent pas détruire ou masquer le décor architectural.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Logement :	1 place par logement de moins de 100 m ² .
	1,5 place par logement de plus de 100 m ² .
Bureaux :	1 place pour 30 m ² de plancher
Hôtels :	1 place pour 4 lits.
Commerce :	1 place pour 15 m ² de superficie.
Spectacle :	1 place pour 20 sièges.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Néant.

Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Dans tous les cas, le CUF maximum autorisé est de 3.2.

ARTERES FRANGES ENTRE LE TISSU HISTORIQUE ET LA VILLE EUROPEENE (UAR5)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de frange résultant de percées et de la démolition des anciens remparts intérieurs (Rue Mongi Slim, Rue El Djazira) et des remparts extérieurs qui entouraient les faubourgs, correspondant au périmètre de la ville historique. Cette zone de frange constitue une frontière entre le tissu historique et le tissu à trame orthogonale de la ville européenne.

Délimitation:

Rue Bab El Djazira - Rue d'Algérie - Rue de la Gare - Rue Patrice Lumumba - Rue Khémaïs Ternane - Rue Ali Riahi - Rue Tahar Haddad (jusqu'au niveau de la rue Aboul Kacem Ech-chabbi - Rue Bab El Khadra - Boulevard Béchir Sfar - Boulevard du 9 Avril 1938 - Boulevard HédiSaïdi - Rue MongiSlim - Rue Ali Belhouane

SECTION 1 : UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : Types d'activités interdites :

Sont interdits :

- 1/ Les établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.
- 2/ Les dépôts, entrepôts ou stockage de matériaux correspondants aux établissements industriels de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, ainsi que de produits toxiques, polluants ou inflammables.
- 3/ Les dépôts de déchets, ferrailles ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement.
- 4/ Les activités causant par leur présence une gêne certaine, une nuisance par le bruit qu'elles suscitent ou par des émanations préjudiciables.
- 5/ Les ateliers destinés à la réparation de tout véhicule.
- 6/ Les immeubles à usage de bureaux à l'exception du Boulevard du 9 Avril.

ARTICLE 2 : Types d'activités autorisées sous conditions :

Sont autorisées, sous réserve :

- de ne pas modifier les structures et l'organisation urbaine existante.
- d'obtenir l'autorisation des organismes compétents (Municipalité, A.S.M, INP)
 - 1/ les constructions à usage d'habitation.
 - 2/ les dépôts non visés par l'article 1, paragraphe 2 et 3, au service d'une activité artisanale ou commerciale.
 - 3/ les équipements socioculturels, éducatifs ou sanitaires, installés dans des bâtiments existants réaffectés.
 - 4/ les activités commerciales de toute nature
 - 5/ les remises pour véhicules privés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : Accès et voirie :

Accès

L'ouverture de tout nouvel accès à est soumis à l'avis de l'ASM et de l'INP.

Voirie

Les constructions et édifices de la zone ne peuvent être desservis que par la voirie existante.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux :

Eaux potables : Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'égouts en tenant compte des prescriptions techniques de l'office National de l'Assainissement et des services municipaux.

Eaux pluviales : L'écoulement normal des eaux pluviales doit être assuré. L'évacuation de ces eaux doit se faire directement dans le réseau de collecte public, en tenant compte des prescriptions techniques en vigueur.

ARTICLE 5 : Surface et front des parcelles :

La surface et la forme des parcelles existantes sont à respecter même en cas d'acquisition de plusieurs parcelles contiguës par un même propriétaire.

La subdivision de parcelles existants ne pourra être éventuellement autorisée, que :

- s'il en résulte dans le cadre de terrains nus des parcelles de 200 m² minimum avec un front n'excédant pas 12 mètres.

- le remembrement de plusieurs parcelles ne pourra être éventuellement autorisé que s'il en résulte des parcelles n'excédant pas une superficie de 800m².

Toutefois ces opérations doivent faire l'objet d'une autorisation au préalable des institutions compétentes à savoir la Municipalité de Tunis, l'ASM et l'INP. Ainsi que toutes démolitions dans le tissu ancien de la Ville de Tunis

ARTICLE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Toute construction doit respecter l'alignement existant au R.D.C. comme à l'étage.

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

Alignement

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, jointif avec les constructions voisines.

Saillies

Aucune saillie sur l'alignement des parcelles voisines n'est autorisée.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété :

Les constructions contiguës élevées sur une même propriété doivent être édifiées en ordres continus, jointifs les unes avec les autres.

Les constructions non contiguës (immeubles à usage d'habitation et ceux à usage mixte) situées sur une même parcelle séparant tout point de façades existantes ou à construire soit au moins égale à la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

Pour les immeubles à usage exclusif de bureaux la distance horizontale séparant tout point des façades existantes ou à construire doit être égale au 3/5 de la hauteur de la façade à la verticale du point considéré.

ARTICLE 9 : Coefficient d'occupation du sol :

Le COS maximum est fixé à 0,80 pour les constructions édifiées en ordre continu. Pour les constructions édifiées en ordre discontinu le cos est fixé à 0,66.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions :

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ne peuvent dépasser la hauteur de R + 3 avec un maximum de 16m.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur :

Constructions existantes :

Toute intervention sur l'aspect extérieur est soumise à l'avis de l'ASM et de l'INP, sont notamment interdites, toute modification des portes et ferronneries sur voies publiques et privées, toute implantation de balcon, toute utilisation de matériaux de produits ou d'éléments d'aspect

étranger à ceux traditionnellement utilisés. Les balcons existants de type « architecture des 19-20^{ème} siècles seront maintenus ou autorisés dans les quartiers d'architecture de cette époque, Les proportions traditionnelles des fenêtres, porte-fenêtre devraient être impérativement respectées.

Les façades existantes présentant un intérêt architectural sont à maintenir.

Constructions neuves :

Tout projet de construction neuve est soumis à l'avis de l'A.S.M. et de l'I.N.P. qui veilleront notamment à son insertion dans l'environnement existant.

Sont interdites toutes ouvertures de proportions et d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, tous matériaux, produits ou éléments d'aspect étranger à ceux traditionnellement utilisés, notamment pour les ferronneries.

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de telle façon qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Pour le traitement de la façade, il est recommandé :

- une composition verticale de la travée
- une différenciation des différents niveaux en adoptant une expression plus simplifiée au fur et à mesure qu'on monte vers le haut.
- un traitement particulier des angles et de la travée correspondant à l'entrée principale.
- les éléments publicitaires ou de présentation ne doivent pas détruire ou masquer le décor architectural.

Toutefois pour les traitements des portes extérieures les servitudes suivantes devraient être respectées :

- Le traitement des portes devrait respecter celui des portes traditionnelles existantes
- Les rajouts existants devraient être éliminés, en l'occurrence les encadrements en carreaux de faïence, pierre reconstituée, «Dar Chaàbane», la boiserie devrait se référer à celle traditionnellement usitée tant dans le décor que dans les proportions et les couleurs.
- L'utilisation de tout vocabulaire étranger à celui de la Médina avec ses différentes zones est interdite : les tuiles vernissées de différentes couleurs, les acrotères surchargés, la faïence sur façade extérieure en encadrement ou en revêtement, les colonnes en matériaux étrangers au centre historique, le stuc à l'extérieur ainsi que le stuc « Dar Chaàbane ».

Publicité :

Sont strictement interdits :

- Les éléments publicitaires ou de présentation qui détruisent ou masquent le décor architectural existant.
- Les enseignes lumineuses ou exécutées en matériaux étrangers à ceux traditionnellement utilisés.
- L'utilisation de néons, de lumières colorées, mobiles ou clignotantes.

ARTICLE 12 : Stationnement :

Logement :	1 place par logement de moins de 100 m ² .
	1,5 place par logement de plus de 100 m ² .
Bureaux :	1 place pour 30 m ² de plancher
Hôtels :	1 place pour 4 lits.
Commerce :	1 place pour 15 m ² de superficie.
Spectacle :	1 place pour 20 sièges.

ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations :

Les espaces libres existants (places et placettes) doivent être maintenus et ne peuvent être utilisés pour des activités commerciales ou de stationnement de véhicule.

Les plantations existantes doivent être maintenues.

ARTICLE 14 : Coefficient d'utilisation foncière :

Les sous-sols à semi-enterrés sont comptabilisés dans le calcul des CUF tandis que les sous-sols entièrement enterrés ne sont pas comptabilisés.

- dans le cas de constructions édifiées en ordre continu le CUF maximum autorisé est de 4.
- dans le cas de constructions édifiées en ordre discontinu le CUF maximum autorisé est de 3,3.