

# RÉPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DE L'HABITAT

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DIRECTION DE L'URBANISME

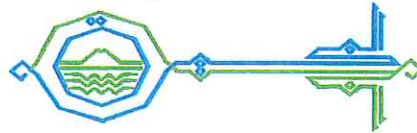
GOUVERNORAT DE TUNIS

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT DE TUNIS

COMMUNE DE LA GOULETTE



## SOCIÉTÉ DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS



### RÉVISION PARTIELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL DE LA ZONE NORD-EST DES BERGES DU LAC DE TUNIS

(TERRAINS FAISANT PARTIE DU PÉRIMÈTRE COMMUNAL DE LA GOULETTE)

## RÈGLEMENT D'URBANISME

Juin 2015

COMMUNE DE LA GOULETTE  
Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis  
RÈGLEMENT D'URBANISME

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

MINISTERE DE L'INTERIEUR

DIRECTION DE L'URBANISME

GOVERNORAT DE TUNIS

DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT DE TUNIS

COMMUNE DE LA GOULETTE

RÉVISION PARTIELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE DÉTAIL  
DE LA ZONE NORD-EST DES BERGES DU LAC DE TUNIS

(TERRAINS FAISANT PARTIE DU PERIMETRE COMMUNAL DE LA GOULETTE)

رئيس مصلحة الهيئة العمرانية  
والترابية بتونس  
صابر الضيفاني

RÈGLEMENT D'URBANISME

Le Directeur Régional de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire de Tunisie  
Labbajal Dardredine

ETABLI PAR : LA DIRECTION DE L'URBANISME DE LA SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS

COORDINATION ET SUIVI PAR : LA DIRECTION REGIONALE DE L'EQUIPEMENT DE TUNIS

APPROBATION	1 <sup>ère</sup> REVISION	2 <sup>ème</sup> REVISION	3 <sup>ème</sup> REVISION
Arrêté du Gouverneur de Tunis en date du 2 Juillet 1998	Décret n° 2015 - 1866 Du 20 - 11 - 2015	Décret n° Du	Décret n° Du

PROPOSE PAR	APPROUVE PAR	VERIFIE PAR
LE DIRECTEUR GENERAL DE LA SOCIETE DE PROMOTION DU LAC DE TUNIS	LE PRESIDENT DE LA DELEGATION SPECIALE DE LA COMMUNE DE LA GOULETTE	LE DIRECTEUR DE L'URBANISME
	 Le Président de la Délégation Spéciale NAIM EL KAABI	 JESBARI LARBI

VU ET PROPOSE PAR

LE MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Mohamed Salah ARFAOUI

نسخة مطابقة للأصل  
تونس  
مستشار الشؤون والتشريع  
للحكومة  
اسماء السعدي حرم العبيدي





**SOMMAIRE**

	Pages
<b>REGLEMENT D'URBANISME</b>	3
<b>Titre I : Dispositions générales</b>	4
<b>Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones</b>	9
<b>Titre III : Dispositions particulières à chaque zone</b>	20
Chapitre I : Dispositions applicables à la zone d'habitat individuel isolé (UAa1)	20
Chapitre II : Dispositions applicables à la zone d'habitat semi-collectif (UAb)	24
Chapitre III : Dispositions applicables à la zone d'habitat collectif (UAc)	27
Chapitre IV : Dispositions applicables à la zone touristique mixte (UTm)	30
Chapitre V : Dispositions applicables à la zone d'activités non polluantes, artisanales, d'industrie et de petits métiers (UI)	33
Chapitre VI : Dispositions applicables aux équipements	37
Chapitre VII: Dispositions applicables aux parcs de stationnement (PS)	39
Chapitre VIII : Dispositions applicables à la zone à réglementation particulière (UPa1)	42
Chapitre IX : Dispositions applicables au parc d'animation	43
Chapitre X : Dispositions applicables à la zone diplomatique	45
Chapitre XI : Dispositions applicables à la station service (SS)	48
Chapitre XII: Dispositions applicables aux zones vertes aménagées (UVa)	50

**ANNEXES :**

- **Emprises des routes classées et limites des constructions dans la zone Nord-est des berges du lac de Tunis**
- **Nomenclature des établissements classés**
- **Servitudes aéronautiques**
  - Plan de dégagement ;
  - Plan d'exposition au bruit ;
  - Plan de la zone à forte probabilité d'accidents d'avions ;
  - Plan de zone de protection des équipements aides visuelles P.A.P.I ;
  - Plan de la zone de protection de la ligne du dispositif lumineux d'approche du seuil de la piste 29.
- **Voiries et réseaux divers**
  - Plan de voirie ;
  - Plan du réseau d'eau pluviale ;
  - Plan du réseau d'eau potable ;
  - Plan du réseau des eaux usées ;
  - Plan de la conduite Gaz ;
  - Plan du réseau d'électricité ;
  - Plan du réseau Telecom en fibre optique.

## REGLEMENT D'URBANISME

En conformité avec les dispositions du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'urbanisme, promulgué par la loi 94-122 du 28/11/1994, telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi N° 2003-78 du 29 Décembre 2003 et modifiée par la loi n° 2005 – 71 du 04 août 2005, et avec l'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 30/10/1996, fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail.

Le Plan d'Aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac Nord de Tunis est constitué des pièces suivantes :

- Des documents graphiques établis à l'échelle 1/5000;
- Un règlement d'urbanisme.

Il est accompagné d'un rapport de présentation ainsi que des annexes.

Le présent règlement d'urbanisme est structuré en trois titres :

- Titre I : dispositions générales ;
- Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones ;
- Titre III : dispositions particulières à chaque zone.



## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### *ARTICLE 1 : Champ d'application*

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac Nord de Tunis située dans le périmètre communal de la Goulette, tel que délimité dans les documents graphiques joints au présent règlement.

#### *1.1. Division du territoire en zones géographiques :*

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de détail dans sa partie relevant du territoire communal de la Goulette est divisé en neuf (9) zones géographiques, à savoir :

Zone	I	: Tunis Sports City
Zone	II	: La cité diplomatique
Zone	III	: Le parc d'animation
Zone	IV	: Les jardins du lac
Zone	V	: La cité des Pins
Zone	VI	: L'espace des affaires
Zone	VII	: Le quartier du vieux port
Zone	VIII	: La zone industrielle de Khéredine
Zone	IX	: La zone d'activités non polluantes « Goulette II » et la zone industrielle « Goulette I ».

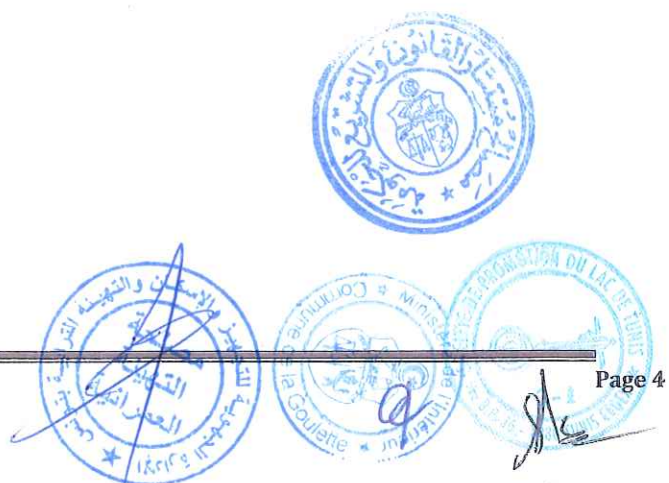
#### *1.2. Particularités des zones :*

Ces zones géographiques présentent les particularités suivantes :

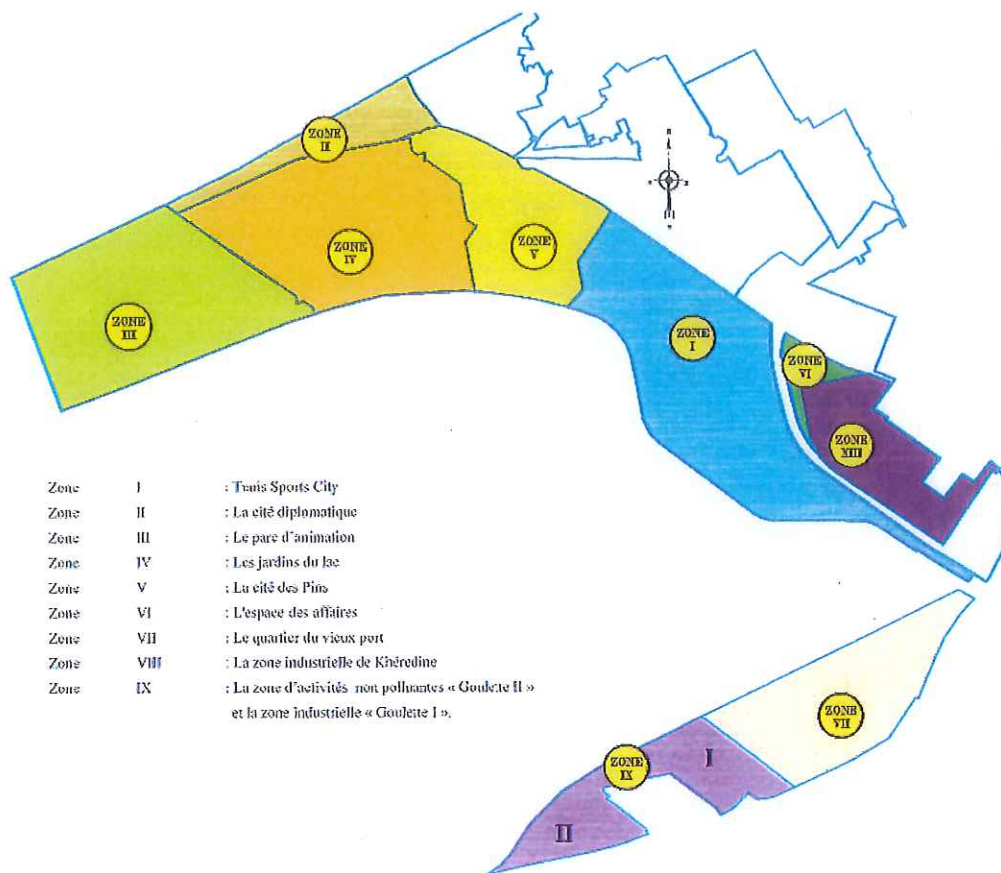
- Les zones IV, V, VI et VIII ayant fait l'objet de projets de lotissements (Elles sont soumises aux dispositions des lotissements en question).
- La zone I dite Tunis sports City a fait l'objet d'étude et d'approbation d'un plan d'aménagement de détail spécifique.

#### *1.3. Limites et tracés :*

Les limites des zones géographiques et des secteurs d'aménagement sont figurées à titre indicatif.



### 1.4. Plan des zones



**ARTICLE 2 : Textes spécifiques régissant les zones littorales, les zones grevées de servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis Carthage et les zones traversées par les conduites de transport d'hydrocarbures :**

#### 2.1. 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 et modifié par la loi n° 2005 – 71 du 04 août 2005 et notamment ses articles 25, 25 (bis) et 25 (ter),
- 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.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

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. Toutefois, et au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front du lac, cette distance pourrait être réduite par décret conformément aux dispositions de l'article 25 du code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

**2.2. Les zones grevées de servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis Carthage :**

Le territoire couvert par le plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est est partiellement concerné par les servitudes aéronautiques de l'aéroport de Tunis Carthage. Ce territoire est donc soumis, outre les dispositions du présent règlement aux dispositions des textes spécifiques régissant l'aéronautique civile et notamment :

- La loi n° 99-58 du 29 juin 1999, portant promulgation du code de l'aéronautique civile,
- Le décret n° 2007-1115 du 7 mai 2007, fixant les zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage relatives aux aérodromes destinés à la circulation aérienne publique et à certains aérodromes à usage restreint.
- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant la limite maximale de la hauteur des obstacles à l'intérieur et à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques.
- L'arrêté du ministre du transport du 10 mai 2007, fixant le modèle de balisage des obstacles estimés dangereux pour la navigation aérienne.
- L'arrêté du ministre du transport du 2 janvier 1987 fixant les spécifications techniques destinées à l'établissement des servitudes aéronautiques tel qu'il a été modifié et complété par l'arrêté du ministre du transport du 17 février 1998.

**2.3. Les zones traversées par les conduites de transport d'hydrocarbures :**

Le territoire de la zone Nord-Est est traversé par les conduites de la société de transport des hydrocarbures par pipelines (SOTRAPIL) Bizerte -Radès et Radès - aéroport de Tunis Carthage. Ce territoire est donc soumis, outre les dispositions du présent règlement aux dispositions des textes spécifiques régissant le transport des hydrocarbures par pipelines et notamment la loi n° 82 – 60 du 30 juin 1982 relative aux travaux d'établissement, à la pose et à l'exploitation des canalisations d'intérêt public destinées au transport d'hydrocarbures gazeux, liquides ou liquéfiés telle qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 95 – 50 du 12 juin 1995.

**Article 3 : Portée et limite du plan d'aménagement de détail :**

- 3.1. Le plan d'aménagement de détail est un plan de zones à l'intérieur duquel s'appliquent les différentes règles d'urbanisme qui définissent les modes d'utilisation et les conditions d'occupation des sols eu égard aux objectifs d'intérêt général et d'utilité publique.
- 3.2. Chaque zone fait l'objet de règles particulières en fonction de son caractère, du mode d'utilisation et des conditions d'occupation du sol. Ces zones sont les suivantes :

**Zones à dominante habitat :**

- UAa1 : Habitat individuel isolé (R+1).

- UAb : Habitat semi-collectif (R+3).
- UAc1 : Habitat collectif (R+4) ;
- UAc2 : Habitat collectif (R+6) ;
- UAc3 : Habitat collectif (R+8) ;
- UAc4 : Habitat collectif (R+10) ;
- UAc6 : Habitat collectif (Quartier du vieux port de R+4 à R+10).

**Zones touristiques mixtes :**

- UTm1 : Animations et loisirs (RDC) ;
- UTm2 : Animations et loisirs (R+2) ;
- UTm3 : Hôtel (R+10) ;
- UTm4 : Tennis Club et Clubs de la cité diplomatique(RDC) ;
- UTm5 : Gymnase (RDC) ;
- UTm6 : Club nautique (RDC) ;

**Zones d'activités non polluantes, artisanales et de petits métiers :**

- UIa1 : Artisanat (R+2) ;
- UIa2 : Petits métiers (RDC) ;
- UIa4 : Centres de vies (R+2) ;
- UIb1 : Industrie non polluante (R+2 et R+3) ;
- UIb2 : Activités non polluantes (R+3).

**Les équipements :**

- SS : Station service ;

**Equipements administratifs :**

- P : Police ;
- AM : Arrondissement Municipal ;
- A : Administrations publiques ;
- PTT : Bureau de poste ;
- AS : ONAS.

**Equipements éducatifs :**

- EE : Equipements éducatifs ;
- JE : Jardins d'enfants ;
- CR : Crèches.





Equipements de culture, de jeunesse et d'enfance :

- MC : Maison de la culture ;

Equipements de culte :

- M : Mosquées.

Equipements sanitaires :

- CSB : Centre de santé de base.

Marché:

- MM : Marché Municipal.

Les parcs de stationnement :

- PS1 : Parking de surface ;
- PS2 & PS3 : Parkings à étages.

Zone soumise à une réglementation particulière :

- UPa1 : Projet de Tunis Sports City ;

Zones vertes équipées :

- UTm7 : Zones vertes équipées comportant des activités sportives ;
- UTm8 : Zones vertes équipées attenantes aux activités d'animation ;
- UVb : Zones vertes équipées (parc d'animation).

Zones vertes aménagées :

- UVa1 : Zones vertes aménagées (publiques).
- UVa2 : Bandes vertes de protection des voiries et des zones non aedificandi (ZNA).
  - BE : Bassin d'écroulement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toutes les zones faisant partie de la Commune de la Goulette et prévues par le plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est.

### **Les lotissements antérieurs au présent règlement :**

Les lotissements régulièrement approuvés et antérieurs au présent règlement du PAD de la zone Nord Est des Berges du Lac Nord de Tunis, demeurent valables.

Toute modification de ces lotissements sera soumise à la législation en vigueur (notamment l'article 65 du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme - CATU).

### **SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

#### **ARTICLE 1 - TYPES D'ACTIVITES INTERDITES:**

Il est interdit de construire en dehors des zones prévues pour la construction par le présent plan d'aménagement de détail.

Sont également interdits :

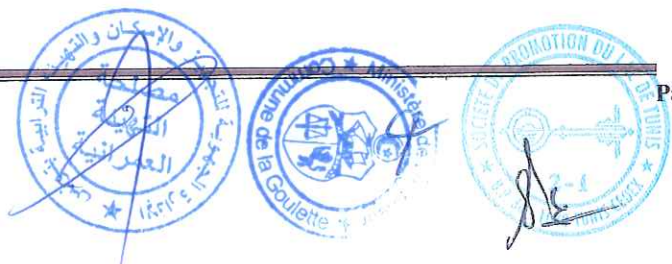
- Les grandes surfaces commerciales telles que définies par l'article 5(bis) du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme ;
- Les établissements de 1<sup>ère</sup> catégorie et leurs extensions ;
- Les établissements de 2<sup>ème</sup> catégorie et leurs extensions en dehors de la zone UIb ;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de construction et de combustibles solides ou autres nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ;
- Toutes les installations à usage de stockage, de dépôt ou entrepôt en dehors de la zone UIb ;
- 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 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

#### **ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

Toute construction ou édification de quelque nature quelle soit, située aux abords immédiats d'une zone de servitude, devra être autorisée par les autorités ayant en charge la tutelle de ces servitudes, préalablement à toute obtention des autorisations légales de construire ou de lotir.

Les servitudes usuelles dans les environs de la zone sont celles relatives :

- Aux abords des monuments historiques (Le Rempart de la ville ancienne, l'aqueduc romain) ;





**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

- Au domaine public maritime (Les berges du canal Khairreddine, de l'ancien canal de la goulette et du lac nord de Tunis) ;
- Au domaine public hydraulique ;
- Au domaine public routier (RN9, RR23 et RR33E2) ;
- A l'aéroport de Tunis Carthage (servitudes aéronautiques de dégagement, servitudes aéronautiques de balisage et servitudes de nuisances acoustiques) ;
- Aux lignes électriques de moyenne et de haute tension ;
- Aux conduites de gaz ;
- Aux conduites de transport d'hydrocarbures (conduite de la SOTRAPIL Bizerte – Rades et Rades – Aéroport de Tunis Carthage) ;
- Aux adductions d'eau potable ;
- Aux réseaux d'assainissement.

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 :

- ✓ Avoir des formes simples et régulières permettant l'implantation des constructions ;
- ✓ Etre accessibles par une voie publique ;
- ✓ Avoir des fronts de parcelles de dimensions suffisantes pour permettre la construction.

Les surfaces des parcelles et des lots sont définies par le programme d'aménagement de chacune des zones.

Si ces conditions ne sont pas remplies, l'autorisation de lotir ou de bâtir peut être refusée et sa délivrance sera subordonnée à la modification du parcellaire.

Toute opération de lotissement doit prévoir la réservation des emplacements nécessaires aux équipements socio-collectifs correspondants aux besoins de la population qu'elle engendrera, et ce, conformément à la grille des équipements et aux normes en vigueur. La surface réservée à ces emplacements ajoutée à celle de la voirie et des espaces verts publics, ne sera en aucun cas inférieure à 25 % de la superficie totale du lotissement.

### **2.2- Les opérations d'ensemble :**

L'opération d'ensemble est l'application d'un programme fonctionnel à des lots issus d'un lotissement approuvé en vue d'une opération d'ensemble.

Les fusions des lots ouvrants droits à une opération d'ensemble doivent répondre aux exigences suivantes :

- pour les lotissements approuvés : se conformer aux dispositions du cahier des charges du lotissement.
- pour les opérations d'ensembles dans les lotissements projetés : 5000 m<sup>2</sup> et un front minimum de 50 mètres.

#### Adaptation des clauses réglementaires :

L'adaptation des clauses réglementaires aux lots remembrés pour réaliser une opération d'ensembles ne doit ni porter atteinte au droit des voisins ni à l'intérêt général et doit respecter les dispositions régissant la zone dans laquelle se situe l'opération en matière de :





- retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle formée par les lots remembrés ainsi qu'au retrait par rapport à la voirie publique.
- coefficient d'occupation du sol.
- hauteur maximale et nombre de niveaux.
- coefficient d'utilisation foncière.

### **2.3. 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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL :**

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES :**

#### **3.1- Desserte des immeubles :**

Pour l'application du présent règlement et sous réserve des dispositions législatives particulières existant par ailleurs, les voies privées sont assimilées aux voies publiques.

Sauf indication portée au plan d'aménagement de détail, les dispositions nécessaires (retraits, décrochements, arrondis, pans coupés etc...) pourront être éventuellement exigées des constructeurs 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 existante ou projetée. Toute parcelle enclavée est réputée non constructible. Il appartient au propriétaire concerné de se faire attribuer par ses voisins immédiats un droit de passage permanent, permettant l'accès des véhicules d'urgence.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte afférentes à la lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que le ramassage des ordures ménagères.

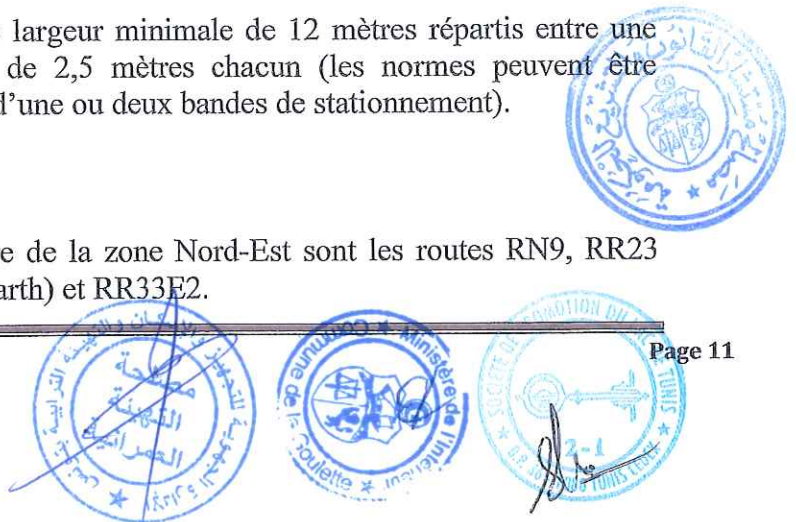
Les lots destinés à l'habitat individuel ne pourront recevoir qu'un seul accès voitures. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les lots bordés par une voie strictement de desserte et lorsque aucun des accès ne sera à moins de 15 mètres du carrefour le plus proche.

Les voies sans issue doivent permettre le retournement à leur extrémité avec une placette d'un rayon minimal de 10 mètres ; elles ne doivent pas desservir plus de six logements avec une longueur ne dépassant pas 50 mètres. La largeur minimale d'une voie sans issue est de 9 mètres si elle est véhiculaire et de 6 mètres si elle est piétonne.

Les voies véhiculaires à créer auront une largeur minimale de 12 mètres répartis entre une chaussée de 7 mètres et deux trottoirs de 2,5 mètres chacun (les normes peuvent être modifiées pour permettre l'aménagement d'une ou deux bandes de stationnement).

#### **3.2- Routes classées**

Les routes classées desservant le territoire de la zone Nord-Est sont les routes RN9, RR23 (route express Tunis- La Goulette -Gammarth) et RR33E2.





Tout aménagement d'accès sur ces routes est soumis à l'accord préalable des services concernés.

Sont spécialement interdits les accès directs sur les routes à grand débit de circulation notamment la RN9.

### 3.3 - *Voies privées*

L'ouverture d'une voie privée peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières de tracé, de largeur ou de construction notamment :

- lorsque son raccordement peut constituer un danger pour la circulation ;
- lorsqu'elle est susceptible d'être empruntée par la circulation générale ;
- en vue d'une meilleure utilisation des terrains traversés ou avoisinants.

Les passages couverts, lorsqu'ils sont autorisés, doivent présenter une hauteur libre d'au moins 4,30 mètres au dessus des voies carrossables et d'au moins 3,20 mètres au dessus des voies piétonnes.

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

### *4.1- Branchement au réseau d'eau potable :*

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe. Toute alimentation en eau potable à partir des puits ou points d'eau particuliers est interdite.

### *4.2- Raccordement au réseau d'assainissement :*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

Les aménagements et les constructions ne doivent en aucun cas, faire obstacle à l'écoulement normal des eaux pluviales ou engendrer l'inondation des terrains avoisinants. Les points bas doivent être aménagés d'une manière qu'ils permettent cet écoulement.

### *4.4- Branchement au réseau d'électricité et de gaz :*

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau public d'électricité et de gaz.

### *4.5- Branchement au réseau téléphonique :*

Tout nouveau lotissement ou morcellement doit permettre le branchement des constructions et installations au réseau téléphonique.





**ARTICLE 5 - SURFACES ET FORMES DES PARCELLES :**

Ne peuvent être autorisés que des lotissements ou morcellement donnant des parcelles 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 peut être refusée et sa délivrance restera subordonnée à un remembrement entrepris conformément aux dispositions prévues par la législation en vigueur.

Les partages d'immeubles bâtis doivent être réalisés de telle sorte que les parcelles et les bâtiments satisfassent, après division aux dispositions du présent règlement.

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

**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 des dites zones.

Les clôtures doivent respecter l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

Aucune saillie sur l'alignement de la voie publique n'est autorisée au rez-de-chaussée à l'exception des seuils de porte dans la limite de 30 cm comptés à partir du nu de l'alignement.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public 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.

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. Toutefois, et au cas où il est nécessaire d'harmoniser le tissu urbain situé sur front de mer, cette distance pourrait être réduite par décret conformément aux dispositions de l'article 25 du 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 et modifié par la loi n° 2005 - 71 du 4 août 2005.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES PARCELLES :**

Les retraits sur les limites séparatives doivent être respectés vu leurs incidences directes sur les droits des tiers.

En l'absence d'accolement, les constructions seront implantées conformément aux documents graphiques intitulés "Plan de masse" et aux cahiers des charges des lotissements.





Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives sous réserve de prendre les mesures nécessaires à éviter tout type de dégâts aux terrains voisins.

**ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT :**

En l'absence de prescriptions particulières prévues au niveau des projets de lotissements approuvés, plusieurs constructions indépendantes les unes des autres peuvent être autorisées sur un même lot à condition que soient respectés :

- La vocation du lot
- Le COS et le CUF
- Une distance minimale entre les masses des constructions égale au  $\frac{3}{5}^{\text{ème}}$  de la hauteur de la plus haute d'entre elles.

**ARTICLE 9 : LE 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.

**ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur de la construction est mesurée à l'acrotère à partir de la cote trottoir considérée comme cote 0.00.

De façon générale la hauteur maximale des constructions est définie selon les zones et secteurs d'aménagement.

Toutefois, le plan de lotissement définit précisément le gabarit-enveloppe selon la typologie des constructions et selon leur implantation.

On appelle gabarit-enveloppe l'ensemble des lignes (droites ou courbes) qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions.

Pour les constructions réalisées en limite d'un espace public, la cote 0.00 est celle de l'espace public mesuré dans l'axe de la construction et par tranche de 20 mètres.

La hauteur maximale des constructions dans chacune des zones est fixée par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, cette hauteur peut ne pas être atteinte au vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7, 9 et 14.

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



**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR :**

L'aspect extérieur des constructions est laissé à la libre expression de l'architecte sous réserve de l'accord formel du maître de l'ouvrage. Toutefois, le permis de bâtir peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme et la coloration des façades est de nature à porter atteinte au caractère de la zone ou n'être accordée que sous condition du respect des prescriptions particulières définies par le plan de lotissement.

**11.1. Pour l'habitat individuel,**

Il conviendra :

- de traiter la construction en un nombre limité de matériaux ; les maçonneries seront peintes en blanc mis à part les éléments de parement en pierre naturelle. La pose de carreaux de faïence ou de céramique visant un effet décoratif ne peut excéder 5 % de la surface de la façade.
- d'intégrer garage, dépendances, séchoirs à linge dans la masse de la construction.
- d'interdire les escaliers extérieurs pour accéder au premier niveau ou à la terrasse.
- d'interdire la pose de conditionneur d'air sur console faisant saillie sur les façades.
- d'interdire les locaux techniques en terrasse.
- les clôtures en maçonnerie ou ferronnerie devront être de configuration simple et ne pas faire saillie sur la voie publique.
- de soumettre à permis de bâtir les plans des pergolas ou portiques.

**11.2. Pour les immeubles semi-collectifs et collectifs :**

**11.2.1. Traitement des façades :**

La façade, traitée en tant que surface présentant une profondeur en raison des percements et des saillies, définie par ses arêtes, ses angles, ses limites horizontales et verticales et ses franges, est l'objet d'un système de composition visant la continuité architecturale et l'intégration urbaine. L'effet esthétique est de la responsabilité de l'architecte.

**11.2.2. Ouvrages en saillie :**

On appelle saillie toute partie de construction qui dépasse le gabarit-enveloppe.

→ Sur la verticale du gabarit-enveloppe :

Ne sont pas autorisés :

- les conditionneurs d'air ; ils doivent être intégrés dans la maçonnerie et faire partie de la composition de façade ; en aucun cas ils ne peuvent être posés sur console.





Sont autorisés :

- les éléments de l'architecture tels que seuil de porte, socle ou soubassement de la construction, pilastres, colonnes, chapiteaux, entablements, bandeaux, consoles, appuis de fenêtre à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.10 m.
- Les corniches coiffantes et les terrasses dépassantes à condition que leur saillie ne dépasse pas 0.80 m.
- les balcons correspondants à la largeur de la fenêtre situés à 3.50 m au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.00 m.; en aucun cas le balcon dépassant englobant plusieurs fenêtres ne pourra courir sur toute ou partie de la façade.
- les bow-windows et les ganariya situés à 3.50 m. au moins du niveau du trottoir à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.00 m.
- les auvents protégeant les entrées des immeubles à condition que leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.

→ Sur la toiture ; sont autorisés :

Les voûtes, coupoles, lanterneaux, verrières qui sortent du gabarit-enveloppe à condition que leur saillie ne dépasse pas une hauteur courante d'étage soit 3 m. et 15 % de la surface de la toiture.

→ Sur les espaces libres intérieurs :

Les saillies sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclaircement des locaux et qu'une distance de 4 m minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative.

→ Sur les cours sont autorisées :

Les cages d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charge à condition que la partie dépassante de l'ouvrage ne soit pas visible en façade, n'excède pas une largeur de 3.00 m et qu'elle ne surmonte pas de plus de 3,00 m un quelconque niveau habitable.

#### 11.2.3. Mitoyenneté :

Au cas où les constructions sont accolées sur la limite séparative des lots et les façades alignées, les planchers devront de préférence être à la même hauteur et les acrotères en continuité.

#### 11.2.4. Traitement des murs-pignons :

Les murs aveugles, dits murs-pignons visibles de la voie publique doivent présenter un enduit net et proprement peint ; une plante grimpante peut l'habiller.

#### 11.2.5. Clôture :

Les clôtures sur la voie publique ou aux limites séparatives des lots sont définies par le cahier des charges du lotissement.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

Les lots non construits doivent être clôturés par une clôture provisoire de un mètre de hauteur.

**11.3. Prescriptions particulières d'architecture ordonnancée :**

Les plans de lotissement définiront les prescriptions particulières d'architecture ordonnancée notamment pour les traitements de façades et les traitements d'angles sur toute voie frappée d'alignement ou sur toute place publique.

**ARTICLE 12 : TYPOLOGIE ET NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :**

Les projets de constructions situées dans les lotissements approuvés et antérieurs au présent règlement devront prévoir dans l'emprise foncière qu'ils occupent, un nombre de places de stationnement de véhicules automobiles, conforme aux ratios minima mentionnés au niveau des cahiers des charges de ces lotissements.

Les nouveaux lotissements seront soumis aux normes de stationnement mentionnés dans le tableau ci-après :

Usage des constructions	Nombre de places de stationnement			
	Besoins propres	Besoins générés	Surplus pour zones saturées	Total
▪ Habitation :				
- Pour les logements de moins de 150 m <sup>2</sup> SHO	1	Néant	Néant	1
- pour les logements de plus de 150 m <sup>2</sup> SHO	1,5	Néant	Néant	1,5
▪ Commerces et locaux annexes:				
- pour 100 de m <sup>2</sup> de plancher SHO	1	2	3	6
▪ Restaurants et locaux annexes :				
- Pour 10 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	0,5	0,5	1	2
▪ Bureaux et équipements socio-collectifs :				
- Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	1	1	2	4
▪ siège de banque ou d'assurance :				
- Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	1	1	2	4
▪ Siège d'administration publique :				
- Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO :	1	1	2	4
▪ Hôpitaux et cliniques :				
- Pour 100 m <sup>2</sup> de plancher SHO	0,5	1,5	Néant	2
▪ Salles de sport stades et salles de spectacles :				
- Pour 100 places assises	Néant	10	Néant	10
▪ Etablissements scolaires et universitaires :				
- Primaire et préscolaire par salle de classe	1	Néant	Néant	1
- Secondaire par salle de classe	2	Néant	Néant	2
- Supérieure pour 100 places d'amphithéâtre	5	5	Néant	10
▪ Etablissements hôteliers pour 100m <sup>2</sup> de plancher SHO :	0,5	1	1,5	3
▪ Etablissements industriels, artisanaux et de petits métiers pour 100m <sup>2</sup> de plancher SHO :	2	1	Néant	3

Pour toute construction, telle que hôtel, salle de spectacle, centre d'animation et de loisirs, centre commercial un nombre de places de stationnement supérieur aux normes ci-dessus peut-être exigé.





**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

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

Le stationnement pour les établissements recevant du public doit être directement accessible à partir de 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.

S'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le lot à construire, le propriétaire pourra être autorisé à reporter sur un autre terrain les places de stationnement manquantes, en apportant la preuve :

- Soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans le voisinage immédiat ;
- Soit qu'il les obtient par concession dans un parc public de stationnement ;
- Soit qu'il les acquiert dans un parc privé dans le voisinage immédiat.

A défaut de cette solution, il pourra être autorisé à participer financièrement à la réalisation de parcs de stationnement publics ou bénéficier d'une convention d'exploitation.

Les places de stationnement doivent avoir au minimum 5 mètres de longueur, 2,5 mètres de largeur et 6 mètres de dégagement pour les véhicules légers.

**ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Tous les espaces libres à l'intérieur des parcelles doivent être aménagés, plantés et bien entretenus. Sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être édictées pour certaines zones, ces espaces devront être plantés à raison de 50 % au moins de leur superficie. 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.

Les zones naturelles et espaces verts feront l'objet d'un projet d'aménagement paysager et d'équipement extérieur qui comprend les documents suivants :

- Un plan masse.
- Un plan d'implantation des ouvrages.
- Un plan des terrassements généraux, de nivellement et d'encaissement de la terre végétale.
- Un plan de revêtement des sols et de calpinage.
- Un plan d'implantation des candélabres d'éclairage et des projecteurs d'illumination.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

- Un plan d'arrosage.
- Les plans de détails de tous les ouvrages en maçonnerie, ferronnerie, menuiserie, etc...
- Le plan de plantation accompagné de la liste des végétaux et de la note technique de mise en œuvre.
- Le planning général des travaux.

**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'UTILISATION FONCIERE (C.U.F.) :**

On entend par coefficient d'utilisation foncière (CUF) le rapport de la somme des surfaces hors œuvres des planchers à la surface de la parcelle, y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au-dessus du sol. 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 maximum est fixé par le règlement qui lui est applicable. Toutefois, ce coefficient peut ne pas être atteint en vu du respect des dispositions des autres articles notamment les articles 6, 7, 9 et 10.





**TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE**

**CHAPITRE I - ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit de zones résidentielles, d'habitat individuel de faible densité, de type isolé où pourront être autorisés des opérations d'ensemble et des équipements socio-collectifs de proximité.

Les zones UAa1 sont situées dans la zone géographique IV dite « Les Jardins du Lac » et dans la zone III dite le parc d'animation (sur les terrains faisant partie du périmètre communal de Tunis).

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**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 constructions à usage d'habitation semi-collective ou collective, bureaux et commerces ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de la zone ;
- Les ateliers de réparation des véhicules et leurs extensions.

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

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

- les constructions d'habitat individuel isolé (UAa1).
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés ainsi que les services nécessaires aux habitants (jardin d'enfants et crèche qui seront soumis aux mêmes dispositions en matière de construction que celles de l'habitat individuel) et sous réserve qu'ils soient prévus par le plan de lotissement.
- les constructions d'habitat individuel jumelé dans le cas d'opérations d'ensemble à condition que le nombre de logements projetés ne dépasse en aucun cas deux (2) fois le nombre de lots remembrés.
- les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et voiries :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.



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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 5 - Surface et front des parcelles :**

Pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement doit avoir une surface minimale de 460 m<sup>2</sup> et un front façade de 18 mètres au minimum pour les constructions de type individuel isolé.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 6 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Toute construction doit également observer une marge de retrait de 4 mètres par rapport à l'emprise d'un poste de transformation électrique s'il existe.

Pour les opérations d'ensemble, ce retrait n'est exigé que pour les voies délimitant l'opération.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, est également applicable aux zones UAa1 la disposition suivante :

- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives, à chaque niveau, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Sans objet.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder trente cinq pour cent (35 %) de la superficie du lot.

Au cas où la construction comprend au rez-de-chaussée un patio à ciel ouvert, c'est à dire une cour sans toiture, la superficie du patio sera comptabilisée à raison du tiers dans le calcul du C.O.S.

Le sous-sol ne doit pas dépasser l'emprise du bâtiment.





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

Outre les dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

- La hauteur de la construction comprenant un rez de chaussée et un étage (R+1) peut atteindre neuf mètres (9 m) mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.
- Les éléments de superstructure tels que voûte, pyramide ou lanterneau ne doivent pas dépasser 1/10<sup>ème</sup> de la hauteur du bâtiment.

La hauteur des constructions situées dans la zone dite Parc d'animation est soumise à l'avis de l'office de l'aviation civile et des aéroports (OACA).

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre les dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également applicables aux zones UAa1 les dispositions suivantes :

**11.1. Matériaux de construction et éléments de parements.**

Les matériaux utilisés dans la construction doivent obéir à la logique de la structure et les éléments de parements (pierre naturelle, carreaux de faïence ou de céramique, métal, bois ou verre) doivent être utilisés en nombre limité.

Les portes des garages doivent être réalisées en bois ou en éléments lisses.

**11.2. Couleur de la maçonnerie.**

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.

La couleur des boiseries et des ferronneries ainsi que celle des tuiles vernissées sera indiquée dans les documents de permis de bâtir.

**11.3. Masse de la construction.**

- Le ou les garages, les dépendances, les séchoirs à linge, etc. ... sont incorporés dans la masse de la construction qui est obligatoirement unique.  
Aucun garage, aucune dépendance ne pourra servir de logement, de bureau, de commerce ou d'atelier.
- Les escaliers extérieurs sont interdits.
- Les escaliers pour accéder à la terrasse sont interdits.
- Les canalisations apparentes sont interdites.
- Les appareils de climatisation et les panneaux solaires apparents sont interdits.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

- L'utilisation des terrasses n'est pas autorisée et l'accès est strictement limité pour des raisons d'entretien.
- La construction d'une cave à semi-enterrée sous la construction est autorisée à condition que le niveau supérieur de son plancher haut ne dépasse pas un mètre vingt (1.20 m) par rapport à la cote trottoir.

#### 11.4. Clôtures.

- Clôture à la limite de la voie publique.  
La clôture à la limite de la voie publique est matérialisée par un mur bahut de zéro mètre quatre vingt (0.80 m) de hauteur comptée à partir de la cote trottoir ;
  - \* surmonté éventuellement d'un ouvrage à claire-voie, en ferronnerie, en boiserie ou en maçonnerie le tout ne dépassant pas deux mètres (2 m) et ne devant pas faire saillie sur le trottoir.
  - \* habillé d'une haie vive (bougainvillier, Hibiscus, jasmin, etc. ...)
- Clôture sur les limites séparatives des lots.  
Les clôtures sur les limites séparatives des lots répondront aux normes suivantes :

hauteur unique	:	deux mètres (2 m) par rapport à la cote trottoir.
technique de construction	:	maçonnerie enduite
peinture	:	couleur blanche

#### **Article 12 - Stationnement :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

#### **Article 14 - Coefficient d'Utilisation Foncière :**

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à soixante pour cent (60 %) de la superficie du lot.





**CHAPITRE II - ZONE D'HABITAT SEMI-COLLECTIF : UAb**

**Caractère de la zone :**

C'est une zone formée par des immeubles semi-collectifs.

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

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble du secteur semi-collectif et dans les opérations d'ensemble.

Une loge concierge sera nécessairement prévue au sein des bâtiments destinés à l'habitat pour un nombre de logements supérieur ou égal à quatre (4).

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

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

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère urbain du lotissement.
- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective.
- les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance.

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

- les constructions à usage d'habitation semi-collective sous forme d'immeuble composé de logements assemblés par groupes avec possibilité de duplex et demi niveaux R + 2 à R + 3.
- les lots dont la superficie est supérieure à 3500 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet d'opération d'ensemble conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 2 et aux dispositions particulières du plan de lotissement.
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- les commerces, les services, les bureaux et les hôtels.

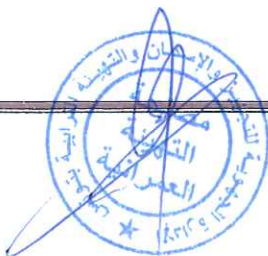
Dans le cas où le programme est polyfonctionnel, l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit : commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logement ; une telle répartition étant nécessairement prévue du rez-de-chaussée vers les étages supérieurs.

Le programme peut être monofonctionnel en logement, bureaux, services et/ou hôtel, uniquement.

Le programme monofonctionnel commerce est interdit.

Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur le Rez-de-chaussée.

- les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.



**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et Voiries :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 5 - Surface et front des parcelles :**

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 1000 m<sup>2</sup> et un front de façade sur voie publique de vingt cinq mètres (25 m.) au minimum.

**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, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés "Plan de masse" et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction (partie constructible).
- le ou les retraits obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement.
- l'alignement obligatoire des façades par rapport à la voie s'il est prévu.
- la servitude obligatoire de galerie si elle est prévue.
- le pan-coupé à quarante cinq degrés au croisement orthogonal de deux voies publiques.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 7 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 8 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder cinquante pour cent (50 %) de la superficie du lot.

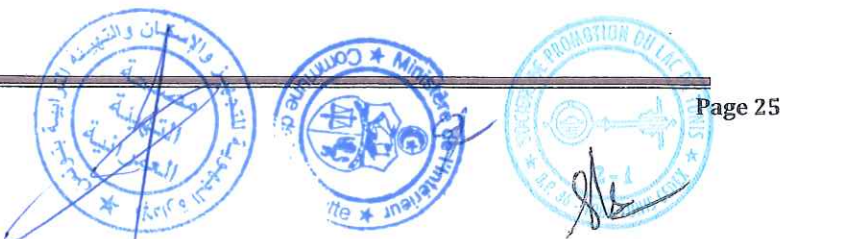
Le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes) sauf dérogation mentionnée au niveau du cahier des charges du lotissement.

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

La hauteur de la construction comprenant un rez de chaussée et trois étages (R+3) peut atteindre dix sept mètres (17 m) maximum mesurée à l'acrotère et comptée à partir de la cote trottoir.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.





**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

**Article 12 - Stationnement :**

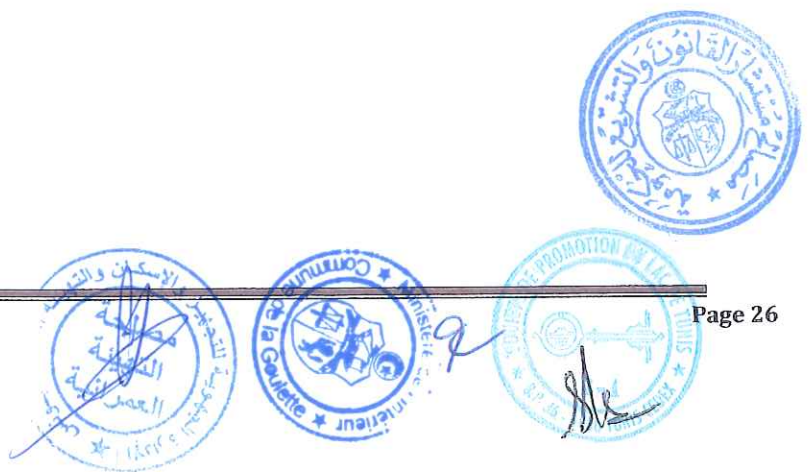
Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 13 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :**

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder 1,75.



**CHAPITRE III - ZONE D'HABITAT COLLECTIF : UAc**

**Caractère de la zone :**

La zone UAc est formée par des immeubles d'habitat collectifs (UAc1, UAc2, UAc3 UAc4 et UAc6).

On entend par immeuble d'habitation à usage collectif en ordre continu ou isolé toute construction comportant plusieurs logements possédés en régime de propriété avec des espaces communs en copropriété, la gestion étant assurée par un syndic. Ils peuvent accueillir des commerces et des bureaux.

Il est obligatoire d'édifier un local poubelle dans tout immeuble du secteur collectif et dans les opérations d'ensemble.

Une loge concierge sera nécessairement prévue au sein des bâtiments destinés à l'habitat pour un nombre de logements supérieur ou égal à quatre (4).

Le quartier du vieux port sera formé d'immeubles collectifs (UAc6). La surface constructible affectée à ces immeubles sera répartie suivant les proportions suivantes :

- 20% de la surface constructible sera affectée aux immeubles R+10 (UAc4) ;
- 30% de la surface constructible sera affectée aux immeubles R+8 (UAc3) ;
- 30% de la surface constructible sera affectée aux immeubles R+6 (UAc2) ;
- 20% de la surface constructible sera affectée aux immeubles R+4 (UAc1) .

Le lotissement présenté sur le PAD est à titre indicatif. Son éventuelle reprise est conditionnée par le respect des proportions du plan d'aménagement de détail pour le quartier du vieux port en matière d'équipement, de voirie et d'espace vert.

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

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

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère urbain du lotissement.
- les constructions à usage d'habitation individuelle.
- les ateliers de réparations automobiles et les commerces de pièces détachées pour les véhicules automobiles et engins mécaniques et toutes autres activités susceptibles de générer une quelconque nuisance.

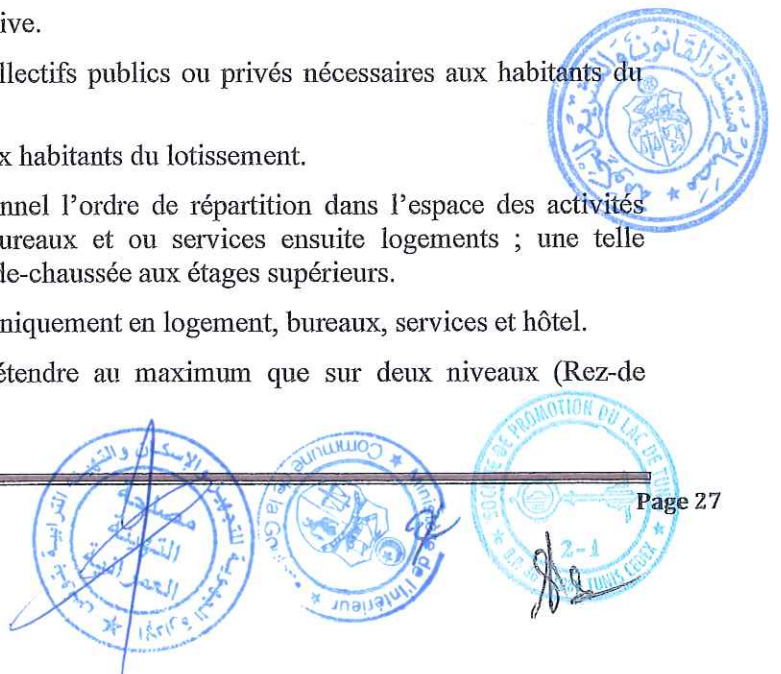
**Article 2 - Types d'activités autorisées sous conditions :**

- les constructions à usage d'habitation collective.
- les constructions des équipements socio-collectifs publics ou privés nécessaires aux habitants du lotissement.
- les commerces et les services nécessaires aux habitants du lotissement.

Dans le cas où le programme est polyfonctionnel l'ordre de répartition dans l'espace des activités s'établit comme suit : commerces ensuite bureaux et ou services ensuite logements ; une telle répartition étant nécessairement prévue du rez-de-chaussée aux étages supérieurs.

Le programme pouvant être monofonctionnel uniquement en logement, bureaux, services et hôtel.

Toutefois, l'activité commerciale ne peut s'étendre au maximum que sur deux niveaux (Rez-de-chaussée + premier étage).





- les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et Voiries :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 5 - Surface et front des parcelles :**

Pour être constructible :

- les lots pour les immeubles (UAc1) doivent avoir une surface minimale de 1200 m<sup>2</sup> et un front de façade sur voie publique de trente mètres (30 m) au minimum.
- les lots pour les immeubles (UAc2, UAc3 et UAc4) doivent avoir une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> et un front de façade sur voie publique de trente mètres (35 m) au minimum.

**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, les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés "Plan de masse" et au cahier des charges du lotissement.

Le plan de masse définit :

- l'emprise au sol de la construction (partie constructible).
- le ou les retraits obligatoires par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics et la condition de son traitement.
- l'alignement obligatoire des façades par rapport à la voie.
- la servitude obligatoire de galerie.
- le pan-coupé à quarante cinq degrés au croisement orthogonal de deux voies publiques.

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

Les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés "Plan de masse" et aux cahiers des charges des lotissements.

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

Les constructions sont implantées conformément aux documents graphiques intitulés "Plan de masse" et aux cahiers des charges des lotissements.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder :

- 0.6 : pour les lots (UAc1, UAc2, UAc3 et UAc4) ;

Le sous-sol peut s'étendre sur toute la parcelle à l'exception des zones de retrait par rapport aux espaces publics (voies, places et placettes) sauf dérogation mentionnée au niveau du règlement de la zone concernée.

**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

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

La hauteur maximale des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 20 m (R+4) : pour les lots (UAc1) ;
- 28 m (R+6) : pour les lots (UAc2) ;
- 36 m (R+8) : pour les lots (UAc3) ;
- 44 m (R+10) : pour les lots (UAc4) ;

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 12 - Stationnement :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 13 et aux dispositions particulières du plan de lotissement.

**Article 14 - Coefficient d'utilisation foncière :**

Le Coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

- 2,2 : pour les lots (UAc1) ;
- 3 : pour les lots (UAc2) ;
- 3,8 : pour les lots (UAc3) ;
- 5 : pour les lots (UAc4) ;





**CHAPITRE IV - ZONE TOURISTIQUE MIXTE: UTm**

**Caractère de la zone :**

C'est une zone affectée à l'animation, aux loisirs, aux activités hôtelières et touristiques.

On entend par animation toute activité de service qui consiste à organiser à l'attention d'une clientèle privée ou publique des loisirs à caractère récréatif, artistique, culturel et sportif et lui fournir des prestations de restauration et d'hôtellerie.

Cette zone comprend les lots suivants :

- Animations et loisirs (UTm1 et UTm2) ;
- Hôtel (UTm3)
- Tennis Club et Clubs de la cité diplomatique (UTm4) ;
- Gymnase (UTm5) ;
- Club nautique (UTm6) ;
- Zones vertes équipées comportant des activités sportives (UTm7) ;
- Zones vertes équipées attenantes aux activités d'animation (UTm8).

**SECTION I : UTILISATION DU SOL.**

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

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère de parc paysager de la zone d'animation.
- les constructions à usage d'habitation.

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

- les constructions à usage d'animation, de sport et de loisirs et d'une manière générale toute activité de service à caractère récréatif, artistique, culturel avec des prestations de restauration et d'hôtellerie.
- les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.

**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 3 : Accès et voirie :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Pour être constructibles les lots (UTm1, UTm2, UTm4, UTm5, UTm6, UTm7 et UTm8) doivent avoir une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> et un front de façade sur voie publique de trente mètres (30 m) au



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

minimum. Le lot (UTm3) doit avoir une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> et un front de façade sur voie publique de trente cinq mètres (35 m) au minimum.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 6.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 7.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 8.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol :**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne peut excéder :

- 0,15 : pour les Animations et loisirs (UTm1) ;
- 0,60 : pour les Animations et loisirs (UTm2) ;
- 0,60 : pour l'Hôtel (UTm3) ;
- 0,20 : pour le Tennis Club et les Clubs de la cité diplomatique (UTm4) ;
- 0,35 : pour le Gymnase (UTm5) ;
- 0,15 : pour le Club nautique (UTm6) ;
- 0,05 : pour les zones vertes équipées comportant des activités sportives (UTm7)
- 0,05 : pour les zones vertes équipées attenantes aux activités d'animation (UTm8).

**Article 10 : Hauteur maximale de la construction :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 10.

Toutefois, la hauteur maximale ne peut excéder :

- 6 m (RDC) : pour les Animations et de loisirs (UTm1) ;
- 12 m (R+2) : pour les Animations et de loisirs (UTm2) ;
- 44 m (R+10) : pour l'Hôtel (UTm3) ;
- 6 m (RDC) : pour le Tennis Club et les Clubs de la cité diplomatique (UTm4) ;
- 12 m (RDC) : pour le Gymnase (UTm5) ;
- 6 m (RDC) : pour le Club nautique (UTm6) ;
- 6 m (RDC) : pour les zones vertes équipées comportant des activités sportives (UTm7)
- 6 m (RDC) : pour les zones vertes équipées attenantes aux activités d'animation (UTm8).

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11.

**Article 12 : Stationnement :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12.





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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 13.

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière :**

Le coefficient d'utilisation foncière (C.U.F.) ne peut excéder :

- 0,15 : pour les Animations et de loisirs (UTm1) ;
- 1,2 : pour les Animations et de loisirs (UTm2) ;
- 5 : pour l'Hôtel (UTm3) ;
- 0,20 : pour le Tennis Club et les Clubs de la cité diplomatique (UTm4) ;
- 0,35 : pour le Gymnase (UTm5) ;
- 0,15 : pour le Club nautique (UTm6) ;
- 0,05 : pour les zones vertes équipées comportant des activités sportives (UTm7)
- 0,05 : pour les zones vertes équipées attenantes aux activités d'animation (UTm8).



**CHAPITRE V - ZONE D'ACTIVITES NON POLLUANTES, ARTISANALES, D'INDUSTRIE ET DE PETITS METIERS : UI**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone réservée à l'industrie non polluante, aux activités non polluantes (UIb) ainsi qu'aux activités artisanales et aux petits métiers (UIa). Cette zone comprend les lots suivants :

- Artisanat (UIa1) ;
- Petits métiers (UIa2) ;
- Centres de vie (UIa4) ;
- Industrie non polluante (UIb1) ;
- Activités non polluantes et de services et d'affaires (UIb2).

**SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL :**

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

Sont interdits :

- Les établissements industriels classés en première catégorie qui "doivent être éloignés des centres urbains et des habitations particulières" (article 294 du Code du travail).
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des locaux de gardiennage et d'un logement de fonction d'une surface n'excédant pas 80 m<sup>2</sup> destiné exclusivement au personnel dont la présence permanente s'avère nécessaire.
- Les constructions provisoires et à caractère précaire (baraquements, caravane de camping, abris mobiles) qui ne pourront être utilisés que pendant la période de chantier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière (sablère notamment).
- L'extraction sur place de matériaux pour les chantiers.
- Les forages ou les puits.

**Article 2 : Type d'activités autorisées sous condition :**

Sont autorisés sous condition :

➤ Pour les zones UIb1 :

- Les établissements industriels classés en deuxième catégorie dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont l'exploitation ne peut être autorisée qu'à la condition que des mesures soient prises pour prévenir les dangers ou les inconvénients relatifs à la sécurité, la salubrité, la santé du personnel qui y est occupé, la santé publique (articles 293 et 294 du Code du travail).
- Les établissements industriels classés en troisième catégorie qui ne présentant pas d'inconvénients graves ni pour la santé publique, ni pour le voisinage, sont seulement soumis, sous la surveillance administrative à des prescriptions générales édictées dans l'intérêt du voisinage ou de la santé publique (articles 294 du Code du travail).
- Les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

- Les locaux annexes de l'établissement industriel nécessaires :
  - au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité.
  - au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoire, infirmerie).
  - à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des industries et à l'exposition de leurs produits).
- Les "Centres de vie" permettant la vie sociale, culturelle et récréative des personnels des établissements industriels. Ils peuvent accueillir des équipements publics.
- Les bureaux destinés à l'administration et à la gestion de la zone industrielle.

Les lots destinés à l'artisanat peuvent recevoir des activités non polluantes dans le cadre du respect des dispositions réglementaires afférentes à ces lots.

➤ Pour les zones UIb2 :

Dans la zone d'activités non polluantes (UIb2), destinée à recevoir outre les activités non polluantes et les activités de services d'affaires, susceptibles de favoriser l'intégration de la zone dans son environnement et valoriser sur le plan urbain l'accès de la ville de La Goulette du côté de la capitale, sont autorisés sous condition :

- Les locaux annexes nécessaires :
  - au gardiennage permettant le logement permanent des agents de sécurité.
  - au personnel (vestiaires, sanitaires, réfectoire, infirmerie).
  - à l'administration (bureaux nécessaires au fonctionnement des activités et à l'exposition de leurs produits).
- Les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.

**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 : Accès et voirie :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 4 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

L'exploitation de la nappe phréatique par puits ou sondage est interdite.

Le rejet des eaux industrielles est autorisé sous condition de respect des normes :

- du décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'Office National d'Assainissement (ONAS).
- du décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994 fixant les conditions de raccordement aux réseaux d'assainissement dans les zones d'intervention de l'ONAS.

Avant tout rejet dans les collecteurs primaires ou secondaires, et sur les collecteurs tertiaires y débouchant devront être prévues des chambres de retenue des matériaux légers, polystyrène, ballons, etc. ..., afin d'éviter la présence sur les déversoirs d'orage de déchets disgracieux. Le type de ces ouvrages devra être soumis à l'agrément de l'autorité compétente avec un plan coté de réalisation et de leur positionnement sur les réseaux tertiaires.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

Le réseau de collecte à l'intérieur du lot doit être soumis aux contrôles et autorisations de l'ONAS et de l'ANPE.

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

Les parcelles doivent être de formes régulières ; la surface minimale est de :

- Pour les lots (UIb1) et (UIb2) : 1000 m<sup>2</sup> avec un front de parcelle de destinés aux activités non polluantes 30 m minimum.
- Pour les lots (UIa1) à vocation artisanale : 500 m<sup>2</sup> avec un front de parcelle de 25 m minimum.
- Pour les lots (UIa2) destinés aux petits métiers : 300 m<sup>2</sup> avec un front de parcelle de 15 m minimum.
- Pour les lots (UIa4) destinés aux centres de vie : 500 m<sup>2</sup> avec un front de parcelle de 25 m minimum.

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

Définie par le cahier des charges du lotissement.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots devra respecter un retrait minimum de :

- Cinq (5) mètres pour les lots affectés aux activités non polluantes (UIb1) et (UIb2) ;
- Quatre (4) mètres pour les lots (UIa) affectés à l'artisanat, centres de vie et petits métiers.

Toutefois, le cahier des charges du lotissement peut exiger un retrait supplémentaire en fonction des particularités de l'activité projetée.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

Est définie par le cahier des charges du lotissement.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Le coefficient d'occupation du sol maximum sera défini par le cahier des charges du lotissement. Il ne peut excéder :

- 0,4 : pour les lots à vocation artisanale (UIa1) ;
- 0,6 : pour les lots destinés aux petits métiers (UIa2) ;
- 0,4 : pour les lots destinés aux centres de vie (UIa4) ;
- 0,5 : pour les lots destinés à l'industrie non polluante (UIb1) ;
- 0,5 : pour les lots destinés aux activités non polluantes (UIb2).

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

La hauteur des constructions est mesurée à l'acrotère à partir de la cote trottoir, elle est de :

- 12 m (R+2) : pour les lots à vocation artisanale (UIa1) ;
- 4,5 m (RDC) : pour les lots destinés aux petits métiers (UIa2) ;
- 12 m (R+2) : pour les lots destinés aux centres de vie (UIa4) ;





**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

- 13,5 m (R+2) : pour les lots destinés à l'industrie non polluante (UIb1) dans la zone Industrielle de Kheireddine ;
- 17 m (R+3) : pour les lots destinés à l'industrie non polluante (UIb1) dans la zone Industrielle « La Goulette I » ;
- 17 m (R+3) : pour les lots destinés aux activités non polluantes (UIb2) dans la zone d'activités non polluantes « La Goulette II ».

**Article 11 : Aspect extérieur :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11.

**Article 12 : Stationnement :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12.

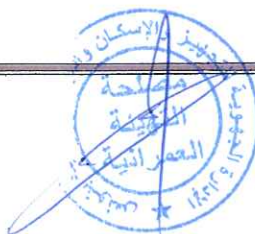
**Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 13.

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

Pour les Le coefficient d'utilisation foncière maximum ne peut excéder :

- 0,9 : pour les lots à vocation artisanale (UIa1) ;
- 0,6 : pour les lots destinés aux petits métiers (UIa2) ;
- 0,9 : pour les lots destinés aux centres de vie (UIa4) ;
- 1,2 : pour les lots destinés à l'industrie non polluante (UIb1) dans la zone Industrielle de Kheireddine ;
- 1,75 : pour les lots destinés à l'industrie non polluante (UIb1) dans la zone Industrielle « La Goulette I » ;
- 1,75 : pour les lots destinés aux activités non polluantes (UIb2) dans la zone d'activités non polluantes « La Goulette II ».



**CHAPITRE VI - LES EQUIPEMENTS**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit des emplacements réservés aux équipements publics (culturel, éducatif, sanitaire, administratif, etc.).

Ces équipements sont soumis au cahier des charges du lotissement où ils sont situés.

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**Article 1 - Type 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 interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec les équipements publics.

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

Outre les activités mentionnées à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et voirie :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Pour être constructible le lot destiné à recevoir un équipement public doit avoir une surface minimale et un front de parcelle compatibles avec le programme fonctionnel de l'équipement.

Les équipements à caractère administratif situés dans la cité diplomatique présentent les caractéristiques suivantes :

- une surface minimale de 600 m<sup>2</sup> avec un front de façade de 16 m au minimum pour la parcelle affectée à l'arrondissement Municipal ;
- une surface minimale de 3000 m<sup>2</sup> avec un front de façade de 60 m au minimum pour la parcelle affectée au marché Municipal.

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

Les constructions peuvent être implantées soit sur l'alignement de la voie publique soit en retrait par rapport à celle-ci et ce, en fonction des spécificités de l'équipement public.

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités compétentes.

L'implantation par rapport au boulevard de liaison avec la RR33E2 est de cinq (5) mètres minimum par rapport à la limite de la parcelle avec ce boulevard.

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

Toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait fixées par le règlement d'urbanisme du lotissement dans laquelle est situé l'équipement. Au cas où la construction est mitoyenne à une construction voisine, les volumes et les façades doivent constituer une unité architecturale.

Pour l'arrondissement Municipal et le marché Municipal, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à trois (3) mètres.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

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

Lorsque deux constructions sont implantées en vis à vis sur un même lot, la distance qui les sépare doit être égale au moins à la moyenne des sommes des hauteurs des deux façades opposées sans toutefois être inférieure à quatre mètres.

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

Le coefficient d'occupation du sol maximal, est conforme à celui prévu par le cahier des charges du lotissement où l'équipement est édifié.

Pour l'arrondissement Municipal situé dans la cité diplomatique, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,35.

Pour le marché Municipal situé dans le parc d'animation, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,8.

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

La hauteur maximale des constructions est conforme à celle fixée par le cahier des charges du lotissement où l'équipement est édifié.

Pour l'arrondissement Municipal situé dans la cité diplomatique, la hauteur maximale des constructions est fixée à huit (8) mètres mesurés à l'acrotère à partir de la cote trottoir. Il est de six (6) mètres maximum pour le marché Municipal (RDC).

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

**Article 12 - Stationnement :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

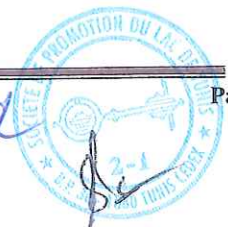
Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Le coefficient d'utilisation foncière maximal, est conforme à celui prévu par le cahier des charges du lotissement où l'équipement est édifié.

Pour l'administration de la SPLT et les annexes, de la SPLT et de l'arrondissement Municipal, le CUF maximum est fixé à 0,6.

Il est de 0,8 pour le marché Municipal.



**CHAPITRE VII - LES PARCS DE STATIONNEMENT : PS**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit des emplacements réservés au stationnement :

- Parkings de surface privés ou publics (PS1).
- Parkings à étages privés (PS2) et (PS3).

Les parcs de stationnement sont soumis aux cahiers des charges des lotissements où ils sont situés.

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**Article 1 - Type 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 interdites toutes les activités n'ayant pas un lien direct avec le stationnement.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Pour les parkings à étages, l'exploitation des activités de service et/ou de commerce et/ou de bureaux. Ces activités ne sont autorisées qu'après l'achèvement total de la construction (l'exécution du nombre d'étages prévus par le lotissement y compris le sous-sol). Le commerce ne sera prévu qu'au rez-de-chaussée.
- Pour les parkings de surface, les activités de services liées au stationnement.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et voirie :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Pour être constructible le lot doit avoir une surface minimale de 2500 m<sup>2</sup> et un front de parcelle sur voie publique égal à trente cinq (35) mètres.

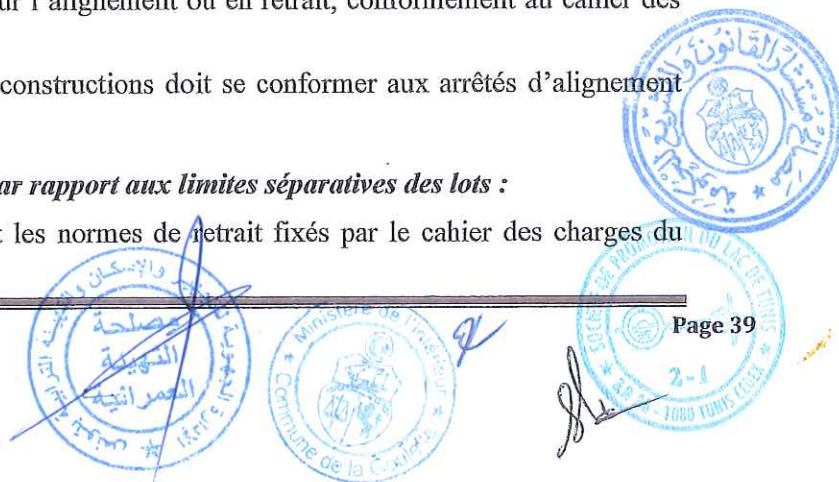
**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises d'ouvrages publics :**

Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait, conformément au cahier des charges du lotissement.

Pour les voies classées, l'implantation des constructions doit se conformer aux arrêtés d'alignement délivrés par les autorités.

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

Toute construction doit respecter l'ordre et les normes de retrait fixés par le cahier des charges du lotissement.





**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

Sans objet

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

Le coefficient d'occupation du sol maximum pour les lots affectés au stationnement (PS1 et PS2) dans les lotissements approuvés est fixé par leur cahier des charges. Il est fixé à 0.9 pour le lot (PS3) parking à étages.

Le parking à étages devra comprendre au minimum un sous-sol affecté au stationnement.

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

➤ Pour les lots affectés au stationnement :

- PS1 : parking de surface ;
- PS2 : parking à étages (dans les lotissements approuvés).

La hauteur maximale des constructions est fixée par le cahier des charges du lotissement.

Il pourra être autorisé dans le cadre de l'encouragement de la réalisation des parkings à étages et du respect de la législation en vigueur, le dépassement de la hauteur pour les parkings PS2 (R+4) fixée par le cahier des charges du lotissement. La hauteur maximale qui pourra être autorisée ne dépassera pas 36 mètres (R+8) mesurée à l'acrotère à partir de la cote trottoir.

➤ Pour les lots affectés au stationnement :

- PS3 : parkings à étages projetés ;

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres (R+8) mesurée à l'acrotère à partir de la cote trottoir.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

**Article 12 - Stationnement :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 13 et aux dispositions particulières du cahier des charges du lotissement.

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

➤ Pour les lots affectés au stationnement:

- PS1 : parking de surface ;
- PS2 : parking à (dans les lotissements approuvés).

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé par le cahier des charges du lotissement.

Il pourra être autorisé dans le cadre de l'encouragement de la réalisation des parkings à étages et du respect de la législation en vigueur, le dépassement du coefficient d'utilisation foncière pour les parkings PS2 (R+4) fixé par le cahier des charges du lotissement. Le CUF max qui pourra être autorisée ne dépassera pas 6 pour (R+8).



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

- Pour les lots affectés au stationnement :
- PS3 : parkings à étages projetés ;

Le coefficient maximum qui pourra être autorisé ne dépassera pas six (6).

D'une manière générale, la consommation de la surface-hors-œuvre (S.H.O) se fera dans les proportions suivantes :

- 30% pour les activités autorisées par le cahier des charges du lotissement (autres que le stationnement),
- 70% pour le stationnement.





**CHAPITRE VIII - ZONE A REGLEMENTATIONS PARTICULIERE : UPa1**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit de la zone géographique I dite « Tunis Sports City » située dans la zone Nord Est des Berges du Lac Nord de Tunis. Elle est constituée par la forêt d'Aïn Zaghouan et les terrains situés dans le prolongement du lotissement de la Cité des Pins qui sont délimités par la RR33E2 et la RR23.

Le projet de Tunis Sports City repose sur le thème du sport faisant des activités sportives de haut niveau un axe de développement d'une vaste opération urbaine visant la création d'une entité de ville aux multiples fonctions urbaines dotée d'une infrastructure moderne.

Le projet de Tunis Sports City a fait l'objet d'étude et d'approbation d'un plan d'aménagement de détail spécifique.



**CHAPITRE IX - PARC D'ANIMATION**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit de la zone géographique III, dénommée « le parc d'animation », située entre les lotissements « El Khalij » et « Les jardins du lac » d'une part et d'autre part entre la route nationale (RN 9) et la berge du lac. Cette zone sera aménagée en parc d'animation.

La zone a servi, lors de l'assainissement du lac et la restauration de ses berges, d'une part, comme zone d'emprunt pour le remblaiement d'une partie des berges et d'autre part, comme dépôt pour le stockage des vases dégagées du plan d'eau.

Elle fera l'objet d'une étude spécifique portant sur la définition d'un programme d'aménagement particulier en fonction de ses caractéristiques géotechniques.

Le plan du parc d'animation présenté au niveau du PAD est à titre indicatif. Sa reprise est conditionnée par le respect des proportions de ce plan en matière de voirie et d'espaces publics.

**SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL**

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

Outre les dispositions applicables à toutes les zones arrêtées article 1 Titre II, sont également interdites:

Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère d'un parc d'animation

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

Le parc d'animation sera conçu sous forme d'un projet intégré et fera l'objet d'un projet de lotissement où sont autorisées sous réserve d'établissement d'un plan d'aménagement spécifique et d'équipement extérieur :

- la création d'espaces verts équipés (UVb) destinés en particulier:
  - à la promenade d'agrément,
  - à l'équitation,
  - à la pratique des sports de santé,
  - à la construction de clubs de sports et de leurs dépendances,
- la création d'espaces d'animation et de loisirs le long de la corniche destinés à la restauration, à l'exposition, à l'animation culturelle et à l'animation touristique en continuité avec les lotissements existants.
- la création d'espaces destinés à l'activité résidentielle en dehors des zones de nuisances. L'activité résidentielle projetée sur les terrains faisant partie du périmètre communal de Tunis se limitera à 5% de la surface totale du parc. Elle sera soumise aux dispositions de la zone UAa1 et l'avis de l'OACA.
- La construction d'un équipement (marché Municipal). Le lot marché Municipal est soumis aux dispositions du Chapitre VII - Les équipements.
- Les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.





**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 : Accès et voirie :**

Autorisés conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3.

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

Autorisés conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4.

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

Les parcelles destinées à l'animation, à l'hébergement et aux loisirs doivent être de formes régulières ; la surface minimale est de : 600 m<sup>2</sup> avec un front de lot minimum de 20 m.

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

Toute construction doit observer une distance de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie de liaison du lotissement El Khaliq à la voie RR33E2.

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

Un retrait de 6 mètres devra être observé par rapport aux limites séparatives des parcelles.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

La construction sur une même parcelle de deux ou plusieurs bâtiments est autorisée à condition de respecter une distance entre les corps de bâtiments au moins égale à la moitié de leurs hauteurs cumulées.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Le coefficient d'occupation du sol des activités projetées dans le cadre de l'aménagement du parc sera de 0,15.

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

La hauteur maximale est fixée à 6 m mesurés à l'acrotère à partir de la cote du terrain naturel. Toutefois, l'étude spécifique de la zone peut proposer d'autres hauteurs en fonction des activités projetées.

La construction dans la zone du futur parc d'animation est soumise à l'avis de l'OACA (Office de l'Aviation Civile et des Aéroports) en ce qui concerne la hauteur et le type de balisage.

**Article 11 : Aspect extérieur :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 11 et aux dispositions particulières relatives à l'établissement d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur dans le cadre de l'étude de la zone.

**Article 12 : Stationnement :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12 et aux dispositions du plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur.

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

Conformément au titre II dispositions applicables à toutes les zones, article 13.

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

Le coefficient d'utilisation foncière des activités projetées dans le cadre de l'aménagement du parc sera de 0,15.



**CHAPITRE X - ZONE DIPLOMATIQUE:**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit de la zone géographique II, dénommée « la Cité diplomatique », située le long de la RN 9 entre le carrefour d'El Aouina et celui de Aïn Zaghouan.

Cette zone comprend les quatre parcelles suivantes:

Parcelle affectée à la Chancellerie des Etats Unis d'Amérique.

Parcelle affectée aux clubs privés (UTm4 : avec caractère d'un parc paysager).

Parcelle affectée à l'administration de la SPLT, à son annexe et à l'arrondissement Municipal (AM).

Parcelle affectée à la station services (SS).

**SECTION I : MODE D'UTILISATION DU SOL**

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

Outre les dispositions applicables à toutes les zones arrêtées article 1 Titre II, sont également interdites les constructions à usage d'habitation, d'artisanat ou d'industrie.

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

Sont autorisées sous réserve d'établissement d'un plan d'aménagement paysager et d'équipement extérieur :

- La construction de la Chancellerie des Etats Unis d'Amérique.
- La construction de clubs privés (UTm4).
- La construction de l'administration de la SPLT, de son annexe et de l'arrondissement Municipal (AM).
- La construction de la station services (SS) sous réserve du respect des normes de sécurité et de la législation en vigueur en matière d'exploitation de station de services (Cf. Chapitre XII – station service).
- Les opérations d'ensemble telles qu'elles sont définies par l'article 2 du titre II : dispositions applicables à toutes les zones.

**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 : Accès et voirie :**

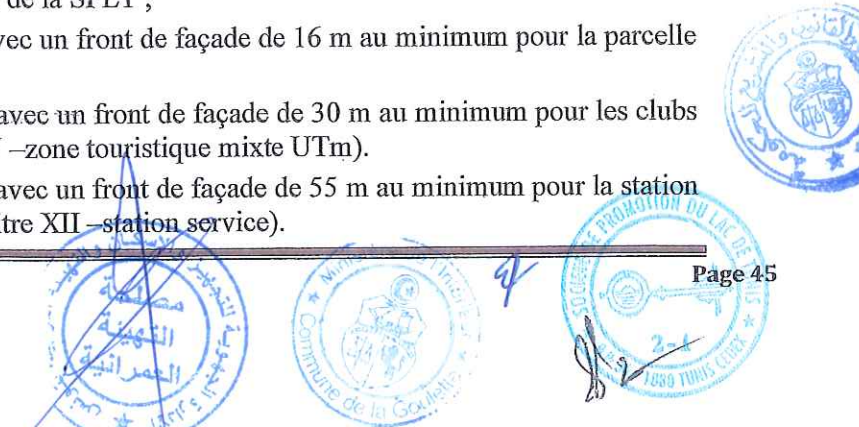
Autorisés conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 3.

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

Autorisés conformément au Titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 4.

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

- une surface minimale de 2000 m<sup>2</sup> avec un front de façade de 40 m au minimum pour la parcelle affectée à l'administration de la SPLT ;
- une surface minimale de 600 m<sup>2</sup> avec un front de façade de 16 m au minimum pour la parcelle affectée à l'annexe de la SPLT;
- une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> avec un front de façade de 30 m au minimum pour les clubs privés (Cf. Article 5 du Chapitre V –zone touristique mixte UTm).
- une surface minimale de 4400 m<sup>2</sup> avec un front de façade de 55 m au minimum pour la station de services (Cf. Article 5 du Chapitre XII –station service).





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

Toute construction devra être implantée à soixante dix (70) mètres au minimum mesurés à partir de l'axe de la RN 9 et devra observer un retrait minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de la parcelle du côté du boulevard de liaison avec la RR33E2.

Pour la chancellerie des Etats Unis d'Amérique, l'implantation a été définie selon son programme particulier.

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

Un retrait minimum de quatre (4) mètres devra être observé à partir des limites séparatives des parcelles. Il sera de dix (10) mètres par rapport à la limite séparative de la Chancellerie des Etats Unis d'Amérique.

Pour l'administration de la SPLT et pour son annexe, le retrait minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à trois (3) mètres.

Pour la chancellerie des Etats Unis d'Amérique, le retrait a été défini selon son programme particulier.

**Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot :**

La construction sur une même parcelle de deux ou plusieurs bâtiments est autorisée à condition de respecter une distance entre les corps de bâtiment au moins égale à la moitié de leurs hauteurs cumulées avec un minimum de quatre (4) mètres.

Pour la chancellerie des Etats Unis d'Amérique, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres a été définie selon son programme particulier.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

- Pour les lots affectés aux clubs (conforme aux dispositions de la zone UTm4), le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,20. (Le sous-sol éventuel sera limité à l'emprise du bâtiment).
- Pour l'administration de la SPLT et pour son annexe, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,35.
- Pour la station service, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,15 (Cf. Article 9 du Chapitre XII – station de services).
- Pour l'arrondissement Municipal, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,35 (Cf. Article 10 du Chapitre VII - Les équipements)
- Pour la chancellerie des Etats Unis d'Amérique le COS a été défini selon son programme particulier.

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

- Les lots affectés aux clubs seront formés par des bâtiments à RDC dont la hauteur maximale est fixée à six (06) mètres mesurés à l'acrotère à partir de la cote trottoir.
- Pour l'administration de la SPLT et son annexe, la hauteur maximale des constructions est fixée à huit (8) mètres mesurés à l'acrotère à partir de la cote trottoir.
- Pour l'arrondissement Municipal, la hauteur maximale des constructions est fixée à huit (8) mètres mesurés à l'acrotère à partir de la cote trottoir. (Cf. Article 10 du Chapitre VII - Les équipements)
- Pour la station service, la hauteur maximale des constructions est fixée à six (6) mètres mesurés à l'acrotère à partir de la cote trottoir (Cf. Article 10 du Chapitre XII – station service).
- Pour la chancellerie des Etats Unis d'Amérique, la hauteur a été définie selon son programme particulier.

**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

**Article 11 : Aspect extérieur :**

- Pour les lots affectés aux clubs « UTm4 » (Cf. Article 11 du Chapitre V – Zone touristique mixte : UTm). Ces lots auront le caractère d'un parc paysager.
- Pour l'administration de la SPLT, son annexe et l'arrondissement Municipal (Cf. dispositions communes applicables à toutes les zones)
- Pour la station service (Cf. Article 11 du Chapitre XII –station service).
- Pour la Chancellerie des Etats Unis d'Amérique, l'aspect extérieur a été défini selon son programme particulier.

**Article 12 : Stationnement :**

Conformément au titre II : dispositions applicables à toutes les zones, article 12.

Pour la chancellerie des Etats Unis d'Amérique le stationnement a été défini selon son programme particulier.

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

Conformément au titre II dispositions applicables à toutes les zones, article 13.

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

- Pour l'administration de la SPLT et pour son annexe, le CUF maximum est fixé à 0,6.
- Pour les lots affectés aux clubs« UTm4 », le CUF maximum est fixé à 0,20 (Conformément à l'article 14 du Chapitre V – Zone touristique mixte : UTm).
- Pour l'arrondissement Municipal», le CUF maximum est fixé à 0,6 (Cf. Article 14 du Chapitre VII - Les équipements)
- Pour la station service», le CUF maximum est fixé à 0,15 (Cf. Article 14 du Chapitre XII – station service).
- Pour la chancellerie des Etats Unis d'Amérique, le CUF a été défini selon son programme spécial.





**CHAPITRE XI – STATION SERVICE (SS):**

**Caractère de la zone :**

Il s'agit de la parcelle affectée à une station service située au niveau de la RN 9 entre le carrefour d'El Aouina et celui de Aïn Zaghouan.

**SECTION I : UTILISATION DU SOL**

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

Outre les dispositions citées à l'article 1 Titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont également interdites les constructions à usage d'habitation, d'artisanat ou d'industrie.

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

Sont autorisées, les activités strictement liées à la station service telles que le commerce et une buvette.

**SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 : Accès et voirie :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

En outre, la station service n'est pas autorisée d'aménager un accès véhiculaire à partir du boulevard de liaison avec la RR33E2.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

La parcelle affectée à la station service a une surface d'environ 4400 m<sup>2</sup> avec un front de façade d'environ 55m.

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

La construction devra être implantée à soixante dix (70) mètres au minimum mesurés à partir de l'axe de la RN 9 et devra observer un retrait minimum de cinq (5) mètres par rapport à la limite de la parcelle du côté du boulevard de liaison avec la RR33E2.

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

Un retrait minimum de cinq (5) mètres devra être observé à partir des limites séparatives des parcelles.

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

La construction sur une même parcelle de deux ou plusieurs bâtiments est autorisée à condition de respecter une distance entre les corps de bâtiment au moins égale à la moitié de leurs hauteurs cumulées.

**Article 9 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) :**

Le coefficient d'occupation du sol maximale est fixé à 0,15.

L'abri des pompes en structure légère n'est pas comptabilisé dans le calcul du COS.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à un RDC avec un maximum de six (6) mètres de hauteur mesurés à l'acrotère à partir de la cote trottoir.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

**Article 11 : Aspect extérieur :**

L'aspect extérieur de la station service doit s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

**Article 12 : Stationnement :**

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Le Coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à 0,15.

L'abri des pompes en structure légère n'est pas comptabilisé dans le calcul du CUF.





**CHAPITRE XII - ZONES VERTES AMENAGEES : UVa**

**Caractère de la zone :**

Les zones UVa se présentent sous deux formes :

- UVa1 : Espaces verts publics, aménagés et ouverts en permanence ou périodiquement au public. Ces espaces seront aménagés selon l'aire disponible en parcs, jardins, squares pouvant comprendre des installations appropriés pour les loisirs et les jeux.
- UVa2 : Bandes vertes de protection des voiries et des zones non aedificandi (ZNA). Ces espaces seront aménagés en bandes de protection et d'agrément.

Ces espaces feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

**SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :**

**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 interdites toutes les formes d'occupation du sol sans relation directe avec l'aménagement de ces zones en espaces verts publics.

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

Sont autorisés pour les espaces verts (UVa1) :

- Les dépendances vouées au gardiennage des espaces verts.
- Les dépendances et les 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.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :**

**Article 3 - Accès et Voiries :**

La zone doit avoir un ou plusieurs accès sur les voies publiques.

Les raccordements aux voies publiques doivent être soumis à l'avis des services techniques concernés.

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

Le maître d'ouvrage réalise à sa charge tous les réseaux intérieurs à la zone ainsi que les installations et équipements nécessaires suivant les caractéristiques définies avec les services concernés.

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

- le réseau d'eau potable ;
- le réseau d'assainissement des eaux usées ;
- le réseau d'évacuation des eaux pluviales s'il existe ;
- le réseau d'alimentation en électricité.

**Article 5 - Surface et front des parcelles :**

Sans objet.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

---

---

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

Sera défini par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

**Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :**

Pour les espaces verts (UVa1) jardins publics et squares, le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé 0,1 et sans objet pour les espaces (UVa2).

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

Pour toute nouvelle construction, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

Cette hauteur pourrait exceptionnellement atteindre 5mètres pour les espaces nécessitant une hauteur sous plafond plus importante.

**Article 11 - Aspect extérieur :**

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures sur voie de desserte dans ces zones seront constituées de l'une des façons suivantes :

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.

**Article 12 - Stationnement :**

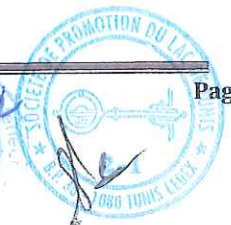
Conformément au plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

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

Seront définis par le plan d'aménagement paysager du lotissement de la zone.

**Article 14- Coefficient d'utilisation foncière :**

Pour les espaces verts (UVa1) jardins publics et squares, le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé 0,1 et sans objet pour les espaces (UVa2).





ANNEXES



**EMPRISE DES ROUTES CLASSEES ET LIMITES DES CONSTRUCTIONS DANS  
LA ZONE NORD-EST DES BERGES DU LAC DE TUNIS**

**1. La Route Nationale RN 9 :**

Cette route est soumise à un alignement spécial et composée de plusieurs tronçons, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- De la limite du périmètre communal avec la commune de Tunis jusqu' au centre national de la télédétection (PK 8 + 700) :
  - Une emprise de 60 mètres soit 20 m de l'axe du côté nord et 40 m du côté sud
  - La limite de la construction est à 67 mètres de l'axe de la route du côté sud.
- Du centre national de télédétection jusqu'à la RL 544 :
  - Une emprise de 73 mètres soit 33 m de l'axe du côté nord et 40 m du côté sud
  - La limite de la construction est à 100 mètres de l'axe de la route du côté sud.
- De la RL 544 jusqu'au poste de la police de circulation (PK 9 + 065) :
  - Une emprise de 65 mètres soit 25 m de l'axe du côté nord et 40 m du côté sud
  - La limite de la construction est à 100 mètres de l'axe de la route du côté sud.
- Du poste de la police de la circulation jusqu'au niveau de l'avenue Habib Bourguiba à l'Aouina :
  - Une emprise de 75 mètres soit 35 m de l'axe du côté nord et 40 m du côté sud
  - La limite de la construction est à 100 mètres de l'axe de la route du côté sud.
- Du niveau de l'avenue Habib Bourguiba jusqu'à la limite du périmètre communal avec la commune du Kram :
  - Une emprise de 75 mètres soit 35 m de l'axe du côté nord et 40 m du côté sud
  - La limite de la construction est à 70 mètres de l'axe de la route du côté sud.
- Du niveau périmètre communal avec la commune du la Goulette jusqu'à l'avenue Habib Bourguiba à Aïn Zaghhouan :
  - Une emprise de 70 mètres soit 35 m de l'axe du côté nord et 35 m du côté sud
  - La limite de la construction est à 70 mètres de l'axe de la route du côté sud.

**2. Route Régionale RR 23 (voie express) :**

- De la limite du périmètre communal avec la commune de Tunis jusqu' à la RR 33 E 2 au niveau du palais de la foire :
  - Une emprise de 50 mètres soit 25 m de part et d'autre de l'axe de la route.
  - La limite de la construction est à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.
- Ancien tracé de la RR23 entre la limite du périmètre communal de Tunis et le prolongement du boulevard de l'environnement :
  - Une emprise de 50 mètres soit 25 m de part et d'autre de l'axe de la route.
  - La limite de la construction est à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.
- Embranchement RR 23 – Boulevard de l'environnement :
  - Une emprise de 50 mètres soit 25 m de part et d'autre de l'axe de la route.
  - La limite de la construction est à 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.
- Embranchement RR 23 – RR 33 E 2 :
  - Une emprise de 40 mètres soit 20 m de l'axe de part et d'autre.
  - La limite de la construction est à 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.

**3. La Route Régionale RR 33 E2**

- De la RR 23 (la voie express) jusqu'à la RN 9
  - Une emprise de 50 mètres soit 25 m de part et d'autre de l'axe de la route.





**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

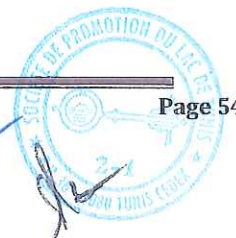
---

---

- La limite de la construction dans le périmètre communal de la commune de La Goulette. est à 26 mètres de l'axe de la route au niveau du lotissement « la cité des pins ».

**4. La Route Régionale RR 33 Embranchement 2 : RR33 E2**

- Du carrefour avec la RR33 (place de l'union du Maghreb Arabe) jusqu'au carrefour Avenue 5 Décembre
  - Une emprise de 30 mètres soit 15 m de part et d'autre de l'axe de la route.
  - La limite de la construction est à 20 mètres de l'axe de la route du côté de la zone industrielle.
- Du carrefour Avenue 5 Décembre au carrefour de la voie express
  - Une emprise de 20 mètres soit 10 m de part et d'autre de l'axe de la route.
  - La limite de la construction est à 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la route.



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

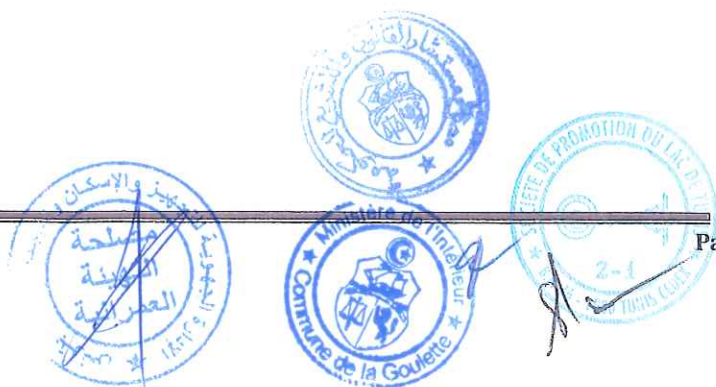
**NOMENCLATURE DES ETABLISSEMENTS CLASSES**

Branches d'activités	Etablissements industriels	Catégories		
		1	2	3
Industries métallurgiques, mécaniques et électroniques	Electricité	X	X	X
	électromécaniques		X	X
	Transport métaux	X	X	
	garage			X
	électroniques			X
	Electroménager			X
	Construction navale			X
	Chaudière			X
	Quincaillerie			X
Industries agro-alimentaire	Huileries	X	X	
	Abattoirs		X	
	Tabacs		X	
	Conservations		X	
	Laitiers			
	Charcuteries industrielle			
	Brasserie			
	Sucrierie	X	X	
	Torréfaction café	X		
	Transport alcools	X		
	Corps gras	X		
	Coton	X		
	Minoterie		X	
	Confiserie-chocolaterie	X		
Séchage de piments	X			
Industries textiles	Tissage		X	X
	Chiffons		X	X
	Confection-habilllements		X	
	Filature	X		
	Binneterie			



**COMMUNE DE LA GOULETTE**  
**Révision partielle du Plan d'aménagement de détail de la zone Nord Est des Berges du Lac de Tunis**  
**RÈGLEMENT D'URBANISME**

Industries de matériaux de construction céramique et verre	Briqueterie			X
	Produits céramiques		X	X
	Matériaux de constructions	X	X	
	Cimenterie		X	
	Chaux		X	
	Produits réfractaires			
Engrais chimiques I.C.H	Engrais et pesticides	X	X	
	Gaz industriels	X	X	
	Colorants		X	
	Encres d'imprimerie		X	
	Caoutchouc		X	
	Poudrerie	X	X	
	Celluloïd	X	X	
	Détergents		X	
	Hydrocarbures	X	X	
	Peintures et colles		X	
	Nitrocellulose	X	X	
	Pharmacie		X	
Industries diverses I.D	Menuiserie-bois-métal		X	
	Laverie			X
	Teinturerie		X	X
	Gravure imprimeries			X
	Liège			X
	Traitement ouate			X
	Chaussures - cuirs		X	X
	Papiers -- cartons		X	X
	Emaillage			X
	Plastique	X	X	X
Dépôts	Liquides inflammables	X		
	Matières inertes		X	X

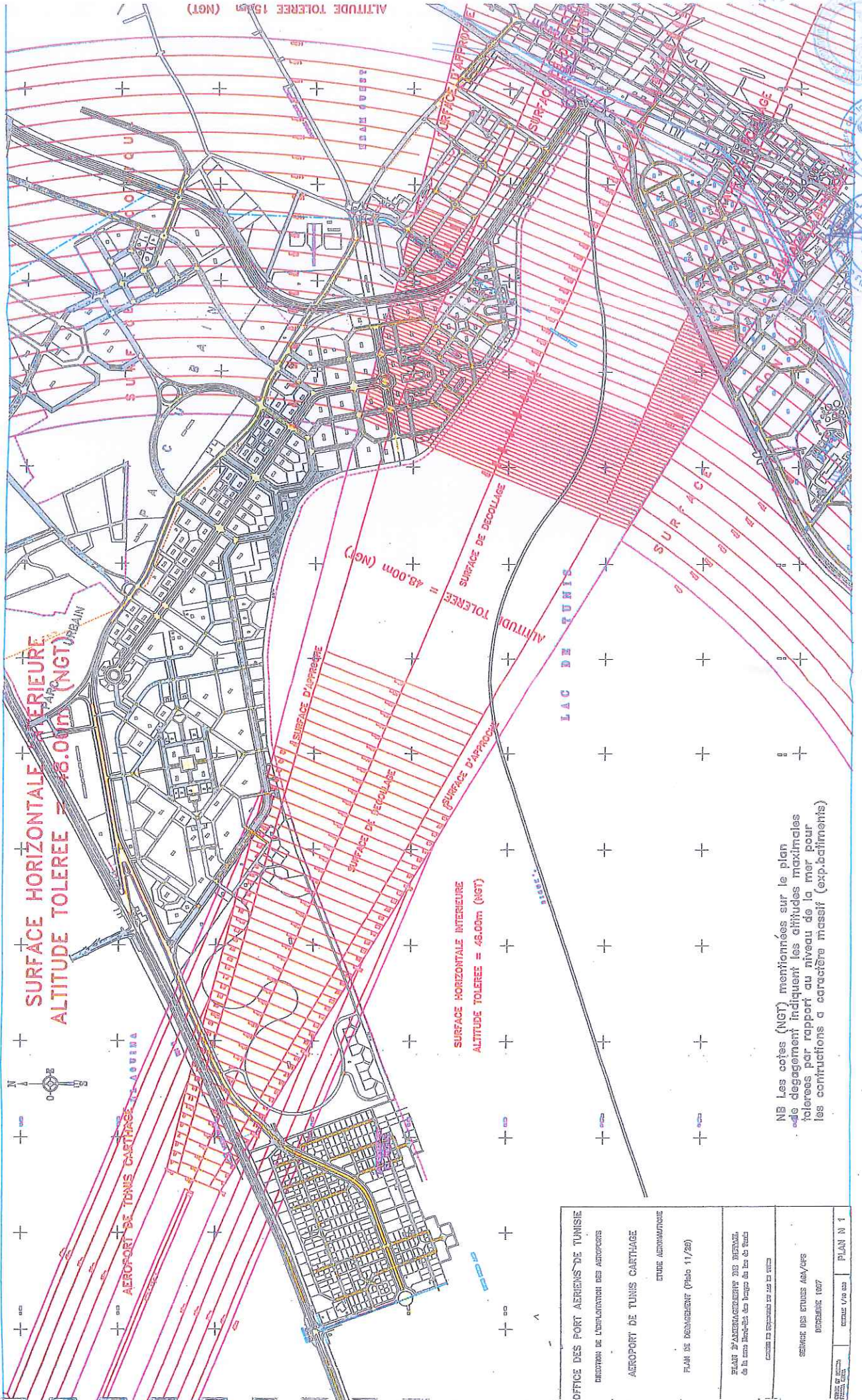


## SERVITUDES AERONAUTIQUES

- Plan de dégagement ;
- Plan d'exposition au bruit ;
- Plan de la zone à forte probabilité d'accidents d'avions ;
- Plan de zone de protection des équipements aides visuelles P.A.P.I ;
- Plan de la zone de protection de la ligne du dispositif lumineux d'approche du seuil de la piste 29.







**SURFACE HORIZONTALE SUPERIEURE**  
**ALTIUDE TOLEREE = 48.00m (NGT)**

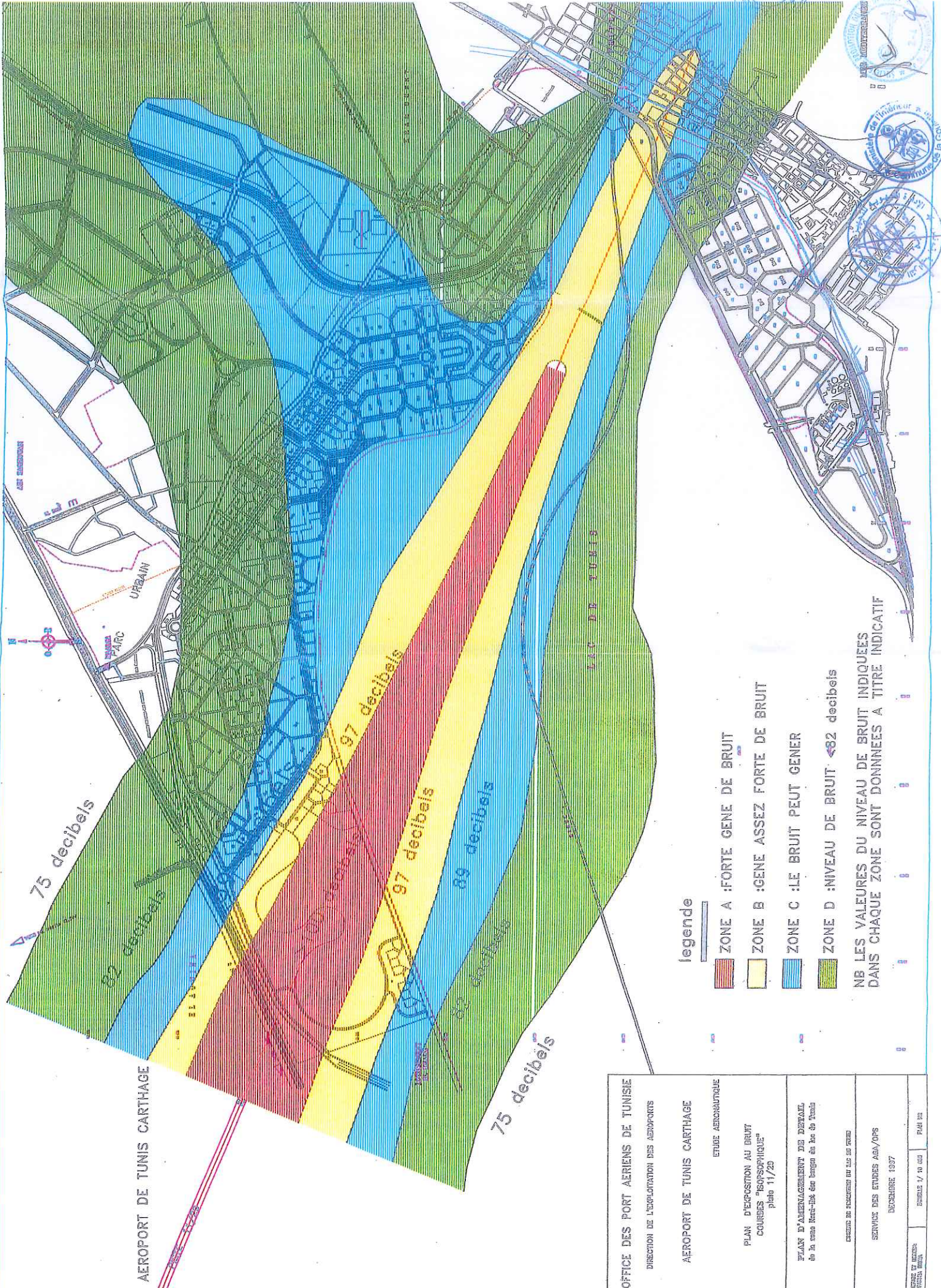
**SURFACE HORIZONTALE INTERIEURE**  
**ALTIUDE TOLEREE = 48.00m (NGT)**

NB Les côtes (NGT) mentionnées sur le plan de degagement indiquent les altitudes maximales tolérées par rapport au niveau de la mer pour les constructions à caractère massif (exp.bâtiments)

OFFICE DES PORT AERIENS DE TUNISIE	
DIRECTION DE L'EXPLOITATION DES AEROPORTS	
AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE	
ETUDE AERONAUTIQUE	
PLAN DE DEGAGEMENT (Folio 11/26)	
PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL	
de la zone Aéro-Be des Bords de la mer de Tunis	
DATE DE REALISATION: 1967	
SERIE DES ETUDES AER/DES	
REVISION: 1067	
ECHAPE 1/50 000	
PLAN N° 1	







AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE

OFFICE DES PORT AERIENS DE TUNISIE DIRECTION DE L'EXPLOITATION DES AEROPORTS	
AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE	
ETUDE AERONAUTIQUE	
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT COURSES "BIOSPHERIQUE" plate 11/25	
PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL de la zone Nord-Est des hangars des Inc de Tunis	
CRENEAU DE RENFORCEMENT DU 215.00.000	
SERVICE DES ETUDES ASA/DPS	
DECEMBRE 1977	
ETAT DE REVISION	FEUILLE 17 DE 020
REVISEUR	PLAN 001

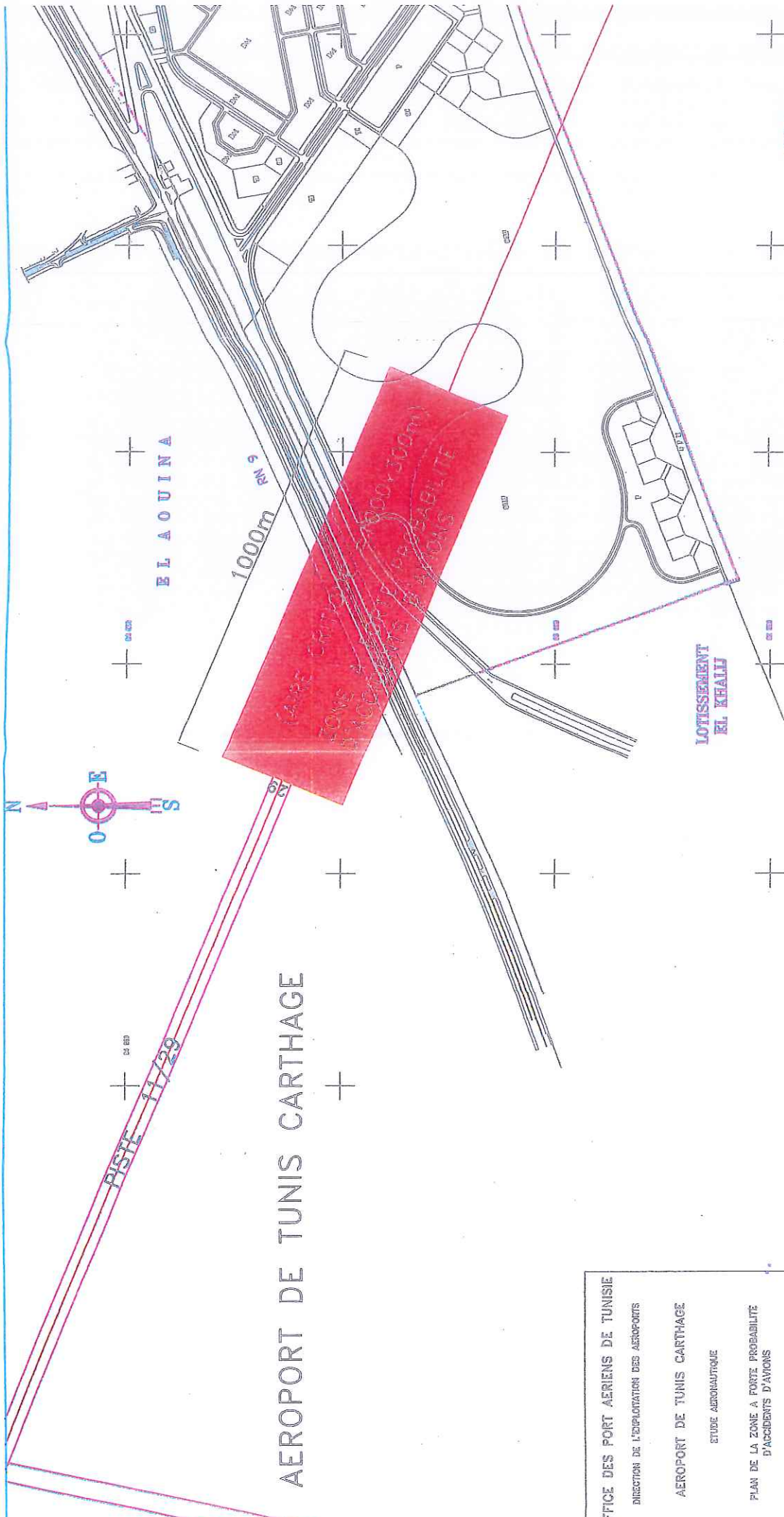
legende

- ZONE A :FORTE GENE DE BRUIT
- ZONE B :GENE ASSEZ FORTE DE BRUIT
- ZONE C :LE BRUIT PEUT GENER
- ZONE D :NIVEAU DE BRUIT <82 decibels

NB LES VALEURS DU NIVEAU DE BRUIT INDIQUEES  
DANS CHAQUE ZONE SONT DONNEES A TITRE INDICATIF



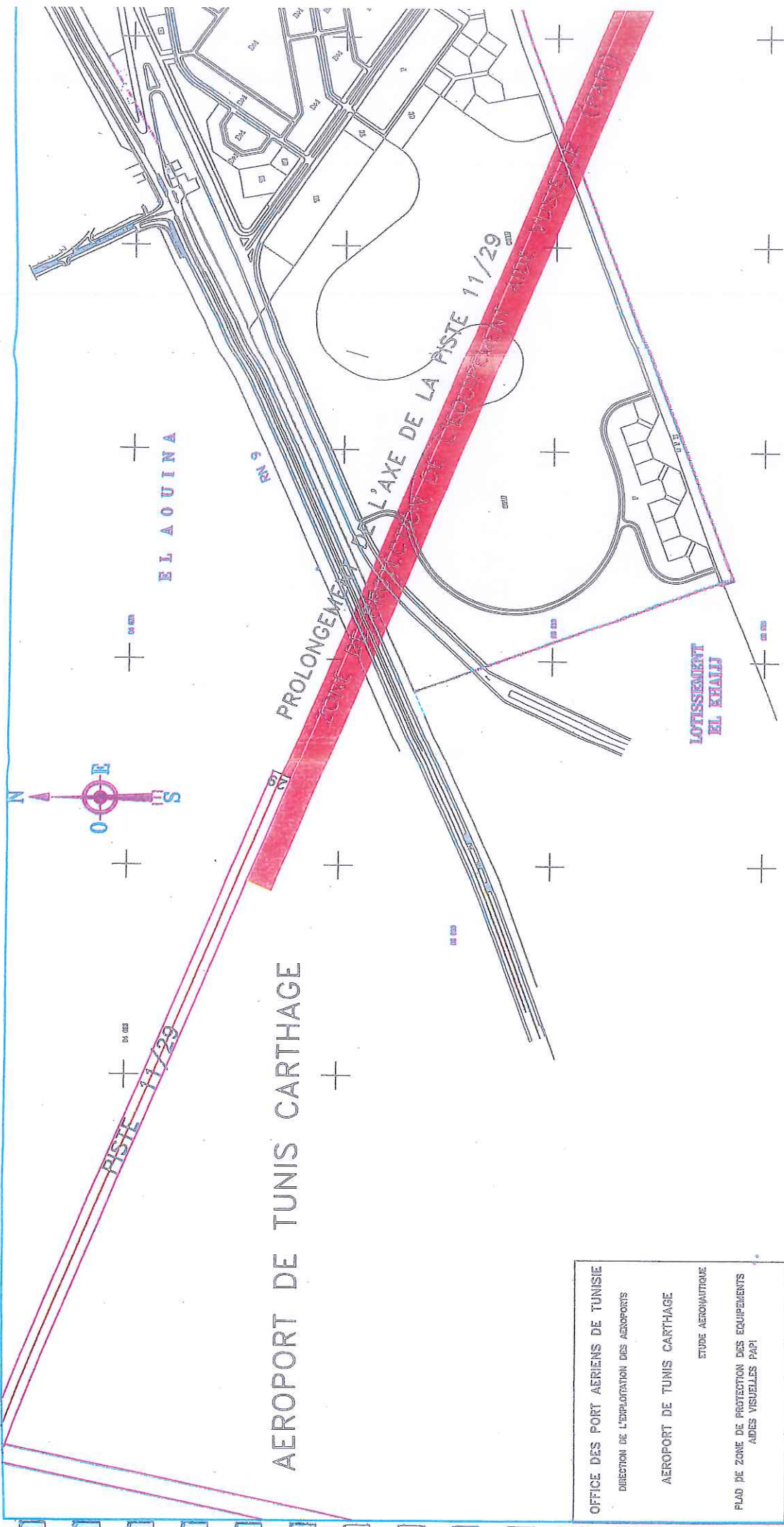




**AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE**

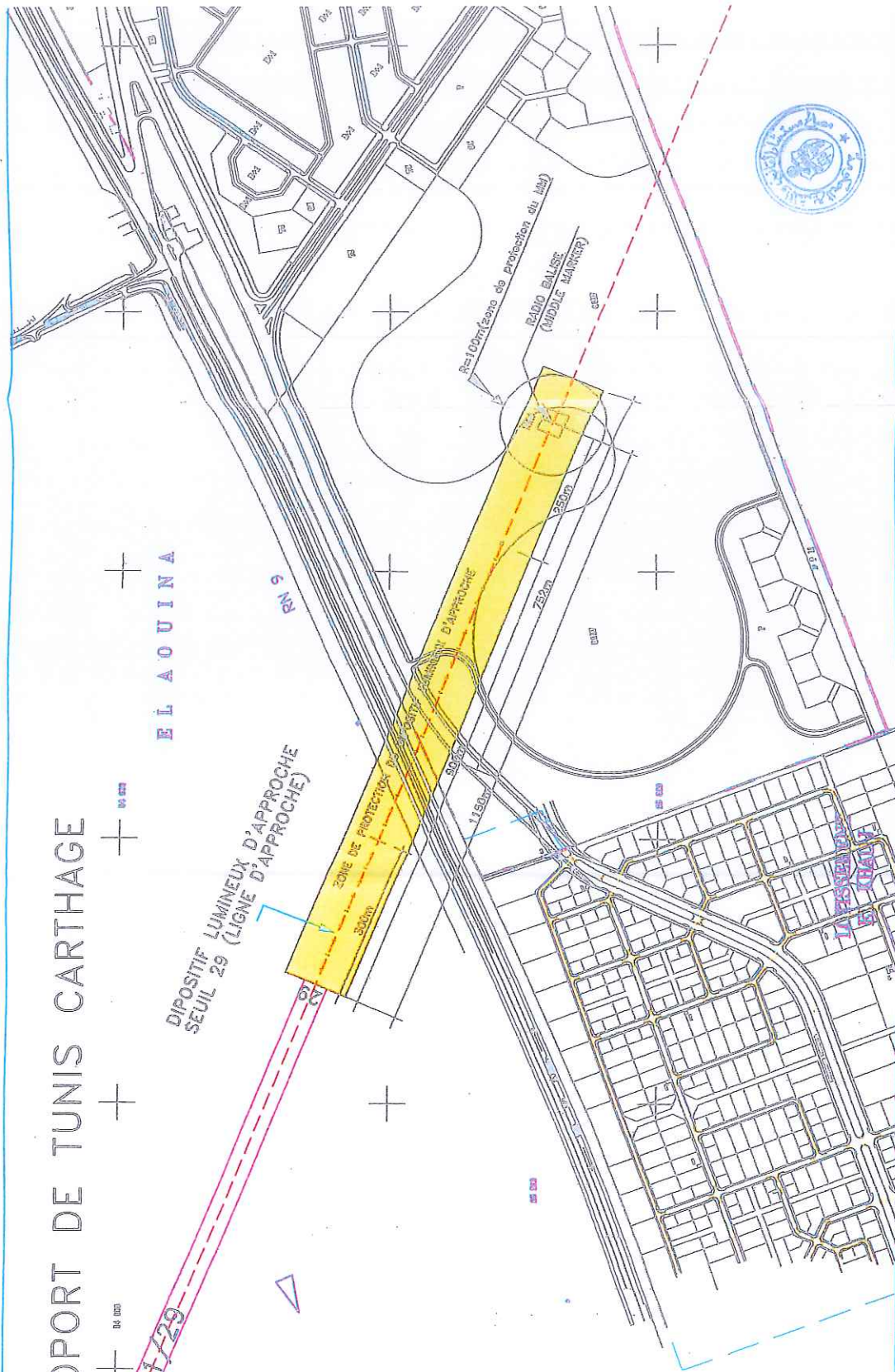
OFFICE DES PORTS AERIENS DE TUNISIE	
DIRECTION DE L'EXPLOITATION DES AEROPORTS	
AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE	
ETUDE AERONAUTIQUE	
PLAN DE LA ZONE A PORTE PROBABLE D'ACCIDENTS D'AVIONS	
PLAN D'AMENAGEMENT DE SURVIEU de la zone Nord-Est des hangars au Sud de l'axe	
CHIFFRE DE PROJECTION EN M. ET METRES	
SERVICE DES ETUDES AGA/OFS	
DECEMBRE 1967	
ETAT ET ESCALE: 1/1000	PLAN N° 3





OFFICE DES PORT AERIENS DE TUNISIE	
DIRECTION DE L'EXPLOITATION DES AEROPORTS	
AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE	
ETUDE AERONAUTIQUE	
PLAN DE ZONE DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS AIDES VISUELLES PAPI	
PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL de la zone Réglée-105 (au large du Jor de Tunis)	
CROQUIS DE REALISATION ET 1/50 000	
SERVISE DES ETUDES AGA/SFS	
DECEMBRE 1997	
ESCALER ET PROJET PARISIA TUNISIA	CHERCHE 1/50 000
	PLAN N 4





AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE

EL AUOUNA

PISTE 11/29

DISPOSITIF LUMINEUX D'APPROCHE SEUIL 29 (LIGNE D'APPROCHE)

ZONE DE PROTECTION DE LA PISTE

RADIO BALISE (MIDALF MARQUEE)

OFFICE DES PORT AERIENS DE TUNISIE DIRECTION DE L'EXPLOITATION DES AEROPORTS	+	AEROPORT DE TUNIS CARTHAGE
ETUDE AERONAUTIQUE		
PLAN DE LA ZONE DE PROTECTION DE LA LIGNE DU DISPOSITIF LUMINEUX D'APPROCHE DU SEUIL DE LA PISTE 29		
PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL de la zone Nord-Sud des bords du lac de Tunis		
CADERN DE PROJET N° 213 DU SYNDICAT		
SERVICE DES ETUDES AGA/OVS		
DECEMBRE 1997		
ETUDE ET DESSIN: P. HADJICHA, O. HADJICHA	échelle: 1/500 m	PLAN N° 5

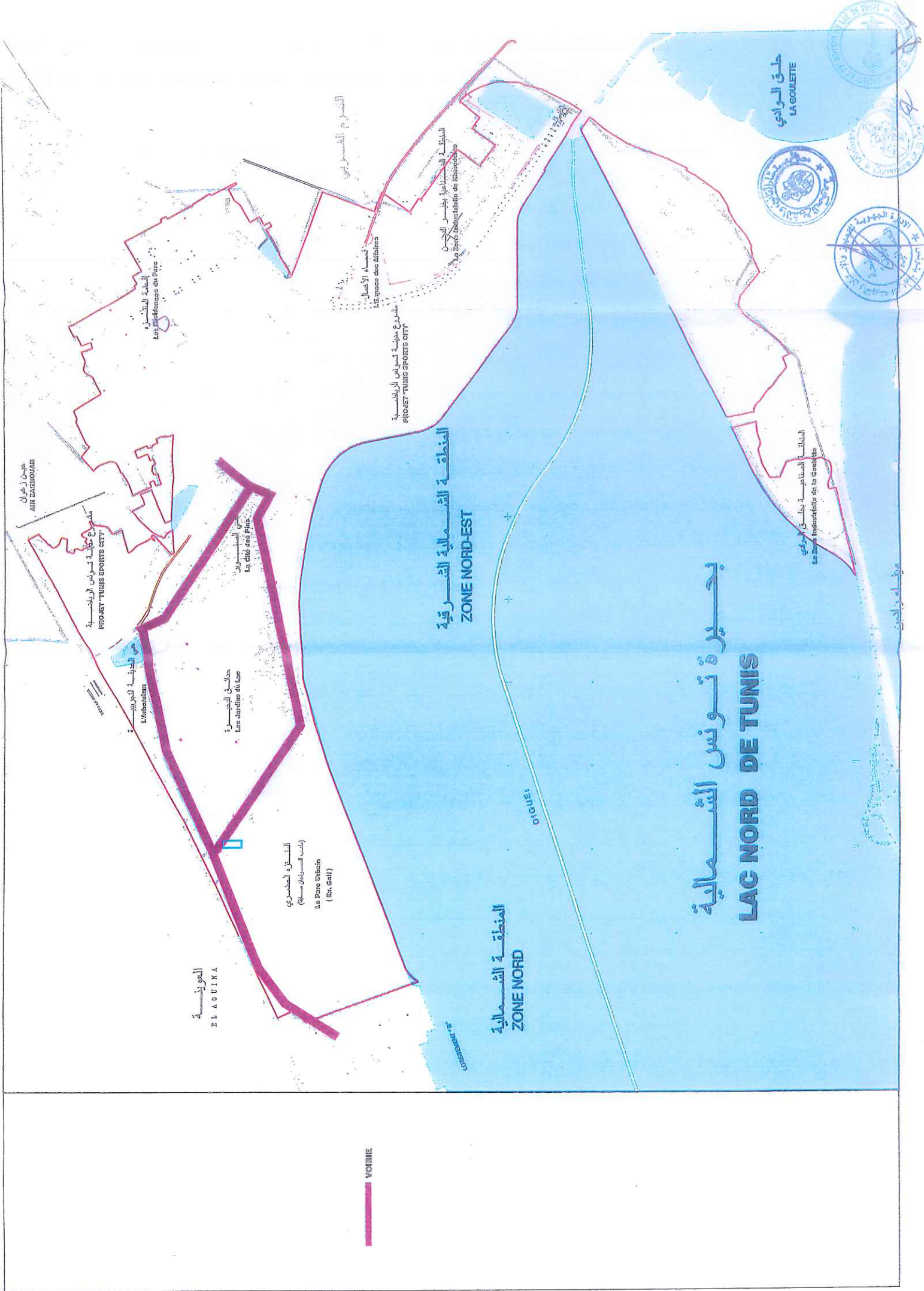


## VOIRIES ET RESEAUX DIVERS

- Plan de voirie ;
- Plan du réseau d'eau pluviale ;
- Plan du réseau d'eau potable ;
- Plan du réseau des eaux usées ;
- Plan de la conduite Gaz ;
- Plan du réseau d'électricité ;
- Plan du réseau Telecom en fibre optique.







VIGNETTE

# بحيرة تونس الشمالية LAC NORD DE TUNIS

حلق الوادي  
LA GOULETTE



الجوينة  
EL LOUINA

المسيرة الخضري  
(تدب المسيرات) (مس)  
Le Parc (Madrin)  
(Eco. Park)

حديقة الجوزيرة  
Eco Jardins du Lac

حي المنستير  
La Cité des Palmes

مجمع حمامات كورنيس الرياضية  
LES TOUJOURS SPORTS CITY

حي الجوزيرة الجديد  
L'Ancorchon

إقامة الجوزيرة  
Les Résidences des Palmes

مشروع مدينة كورنيس الرياضية  
PROJET "TOUJOURS SPORTS CITY"

منازل آفيسو  
Logement des Affaires

المنطقة الشمالية الشرقية  
ZONE NORD-EST

المنطقة الشمالية  
ZONE NORD

DIGUE:

البحر المتوسط  
Méditerranée

# بحيرة تونس الشمالية LAG NORD DE TUNIS

حلق الوادي  
LA GOULETTE



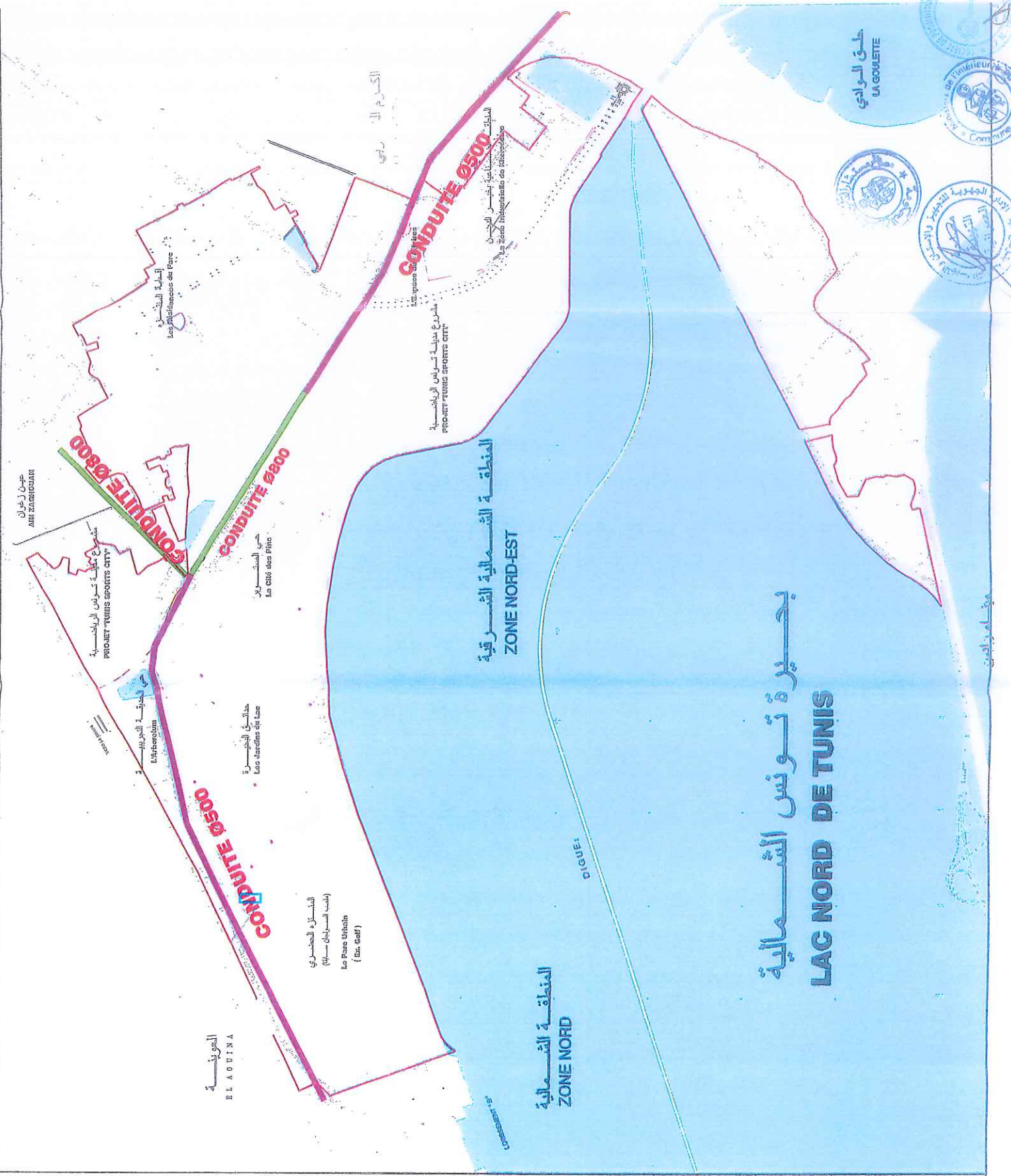
RESEAU EAU PLUVIALE





RESEAU EAU POTABLE

- CONDUITE Ø600
- CONDUITE Ø500



# بحيرة تونس الشمالية LAC NORD DE TUNIS



VERS CHOUTRANA

CONDUITE EAUX USEES Ø8000

التونسية  
EL AOUINA

حديقة الخبزيرة  
Les abrières du Top

حي المدينة  
La Cité des Pins

مشروع مدينة تونس الرياضية  
PROJET "TUNIS SPORTS CITY"

مجمع التمارين  
L'Agoraforum

إقامة المشيرة  
Les Méditerranées du Parc

المشيرة الجبيري  
(باب السراجان سابقا)  
Le Parc Ghéblin  
(Bât. Golf)

STATION DE TRAPPELEMENT

LE space des abrières

مشروع مدينة تونس الرياضية  
PROJET "TUNIS SPORTS CITY"

المدينة الجبيري لبحر الجبل  
La Zone Industrielle de fabrication

المنطقة الشمالية الشرقية  
ZONE NORD-EST

المنطقة الشمالية  
ZONE NORD

DIGUE

# بحيرة تونس الشمالية LAC NORD DE TUNIS

حلق الوادي  
LAGOULETTE



RESEAU EAUX USEES





POSTE HT/MT

CABLE MT

المنطقة الشمالية الشرقية  
ZONE NORD-EST

المنطقة الشمالية  
ZONE NORD

بحيرة تونس الشمالية  
LAC NORD DE TUNIS

حلق الوادي  
LA GOULETTE

RESEAU ELECTRICITE  
SOKRY

Pointe de coupure

عين زهران  
AIN ZAHROUAN

مجمع مدينة تونس الرياضية  
PROJET TUNIS SPORTS CITY

المنطقة الرياضية  
Les Pédicelles du Parc

المنطقة الرياضية  
L'Espace des Affaires

مشروع مدينة تونس الرياضية  
PROJET TUNIS SPORTS CITY

المنطقة الرياضية بقرن الجبل  
La Zone Sportive de Krouba

حي الجندوبار  
La cité des Pêcheurs

حديقة الجندوبار  
Les Jardins de Lina

حي الحدائق الجديدة  
L'habeclem

نقطة التقاطع  
pointe de coupure

المنطقة الحضرية  
(مكتب السردان سابق)  
Le Parc Urbain  
(Ex. Golf)

نقطة التقاطع  
pointe de coupure

الجوية  
EL AOUJINA

DIGUE

المنطقة الشمالية  
La Zone Nord



مخطط راسم



RESEAU TELECOM  
EN FIBRE OPTIQUE

العريضة  
EL AOUINA

المنطقة الحضري  
(مكتب الميناء) (Etr. Golf)  
Le Parc Urbain

جانب الجزيرة  
Les Abords de l'île

جزر المنجيري  
Les Îles des Pins

مشروع مدينة تونس الرياضية  
PROJET TUNIS SPORTS CITY

جزر العجينة الكبرى  
Les Soudanais

قناة الشطرة  
Les Passerelles de Payer

LE Espace des Affaires

مشروع مدينة تونس الرياضية  
PROJET TUNIS SPORTS CITY

المنطقة الشمالية الشرقية  
ZONE NORD-EST

المنطقة الشمالية  
ZONE NORD

# بحيرة تونس الشمالية LAC NORD DE TUNIS

طقس الوادي  
LA GOULETTE



مفاتيح واديس