

PDUI

Programme de développement
urbain intégré - Ville de Sousse

برنامج التنمية الحضرية المندمجة
لمدينة سوسة

ÉTUDE PRÉPARATOIRE POUR LA RÉVISION
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN (PAU)

Approche Participative & Propositions

TABLEAU DES RESULTATS DE VOTE

JANVIER 2022



volet urbanisme

ÉTUDE PRÉPARATOIRE POUR LA RÉVISION
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN (PAU)

Approche Participative & Propositions

COMMANDITAIRES :

Maître d'ouvrage

Municipalité de Sousse

Ministère de tutelle

Ministère des Affaires Locales et de l'Environnement
Gouvernement tunisien

Partenaire technique et financier

Secrétariat d'État à l'économie (SECO)
Gouvernement suisse

Appui a maîtrise d'ouvrage (AMO)

Groupement URBAPLAN - TRANSITEC

URBAPLAN

Avenue de Montchoisi 21
1006 Lausanne, Suisse
www.urbaplan.ch

TRANSITEC

Avenue Auguste-Tissot
1006 Lausanne, Suisse
www.transitec.net

ÉTUDE :

Maître d'œuvre

URBASMART
Immeuble Sousse Tower Bloc B
Bureau B13
Sousse 4000, Tunisie

Direction de l'étude

Kais EL JENZRI – Architecte ,Expert en Planification Urbaine
Chef de projet et Coordonnateur de l'étude

Maher ZAOUÏ – Ingénieur ETP-Paris
Expert en Infrastructures et en Développement Urbain, Coordonnateur de l'étude

Expert impliqué

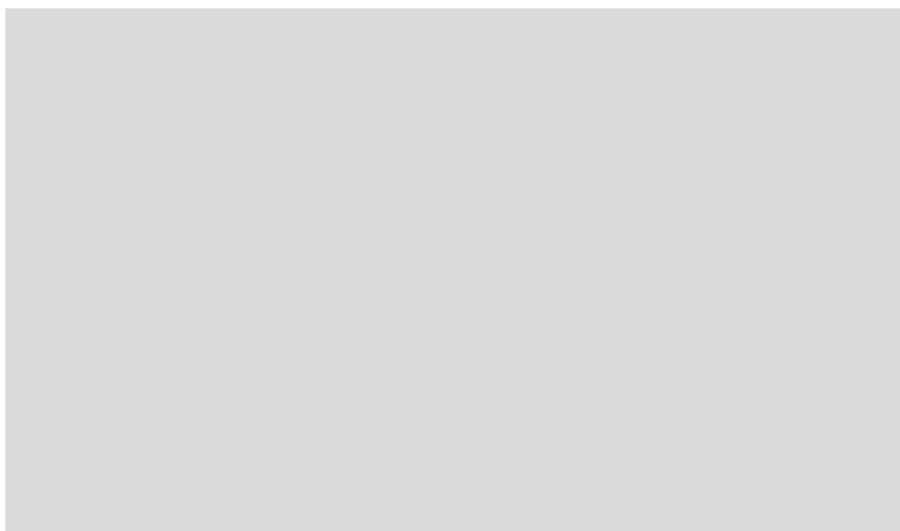
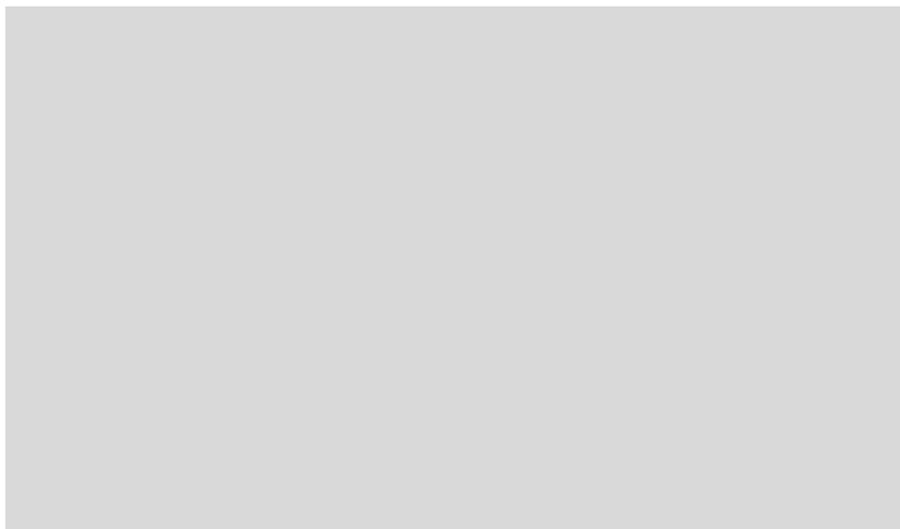
Haythem BEN AMOR – Expert Socioéconomiste

Rawnek SLAMA –Ingénieur paysagiste –Docteur en paysage

Crédits photographiques et cartographiques

URBASMART

N.B. Les points de vue et idées développées dans ce document n'engagent que leurs auteurs.



NOTE DE PRESENTATION



Organisation du vote des conseillers municipaux :

La procédure de la consultation citoyenne élargie et de l'approche participative dans l'élaboration des scénarios du futur PAU se devait selon notre démarche d'être complétée par deux étapes importantes :

- 1/ Organiser puis recueillir le vote des conseillers municipaux sur chacune des 194 propositions.
- 2/ Recueillir des propositions individuelles de chacun des conseillers municipaux.

Ainsi, l'avis du conseil municipal (ultime organe décisionnaire) se serait clairement exprimé, ce qui est de nature à faciliter la préparation du ou des scénarios à soumettre, et par suite l'adoption future du PAU.

Une copie du rapport final ainsi qu'un document de vote nominatif a été mis à la disposition de chacun des 42 conseillers municipaux au siège de la mairie en date du **10 Décembre 2021**.

Puis en coordination avec la municipalité, 3 séances plénières - rehaussées toutes par la présence de Monsieur le Maire en personne- étaient dédiées uniquement aux membres du conseil municipal. Leurs objectifs étaient de répondre à toutes les questions / les interrogations / les demandes d'éclaircissements de chaque conseiller sur la procédure globale de la démarche, sur la signification technique / la portée ou l'impact de telle ou telle proposition, sur la possibilité ou non de réalisation des idées etc.

Ce travail approfondi a constitué l'occasion d'un débat dense, riche et surtout instructif pour tous sur les thématiques concernées par cette révision.

Des réunions individuelles ont également été tenues pour chaque conseiller qui l'a demandé pour plus d'éclaircissements et de détails sur les propositions.

Résultat du vote :

Un délai de réflexion jusqu'au **14 Janvier 2022** a été accordé pour la remise des votes.

A l'issue de ce délai, nous avons pu faire le recueil et l'analyse des votes des conseillers municipaux, qui peut se résumer de la manière suivante :

- 108 Propositions ont recueilli le vote unanime (100% des voies)
- 71 Propositions ont recueilli le vote majoritaire (plus de 51% des voies)
- 09 Propositions ont été rejetées (moins de 49% des voies)



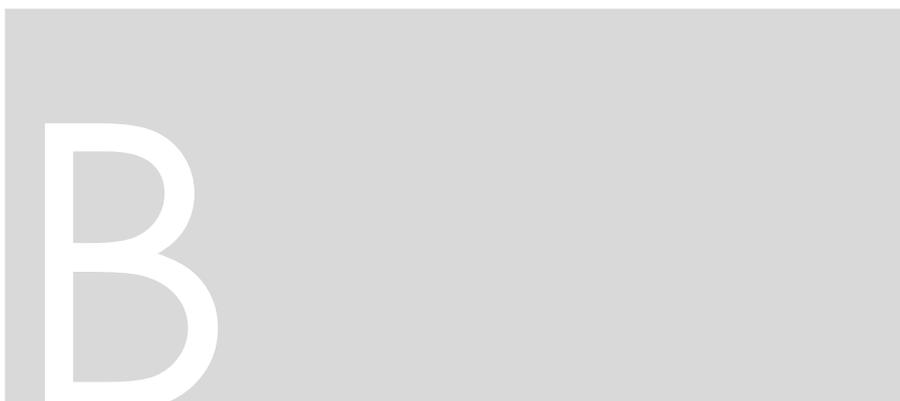
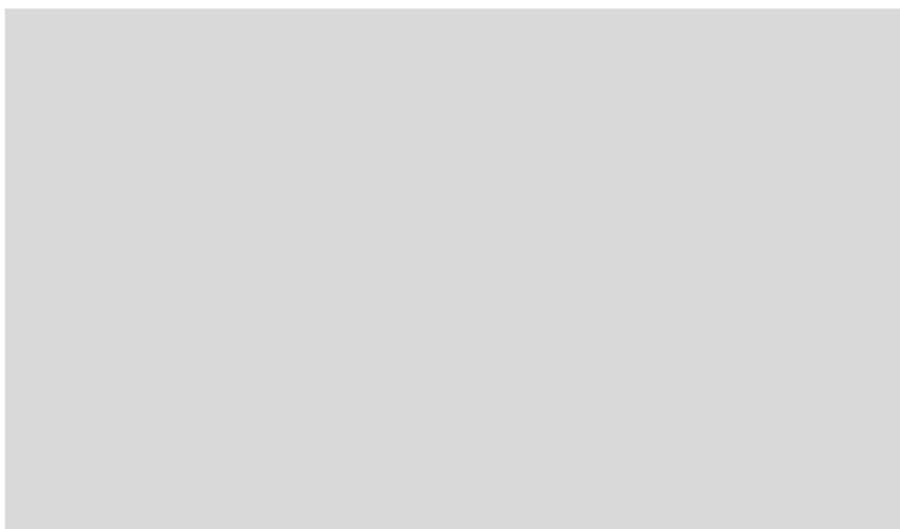
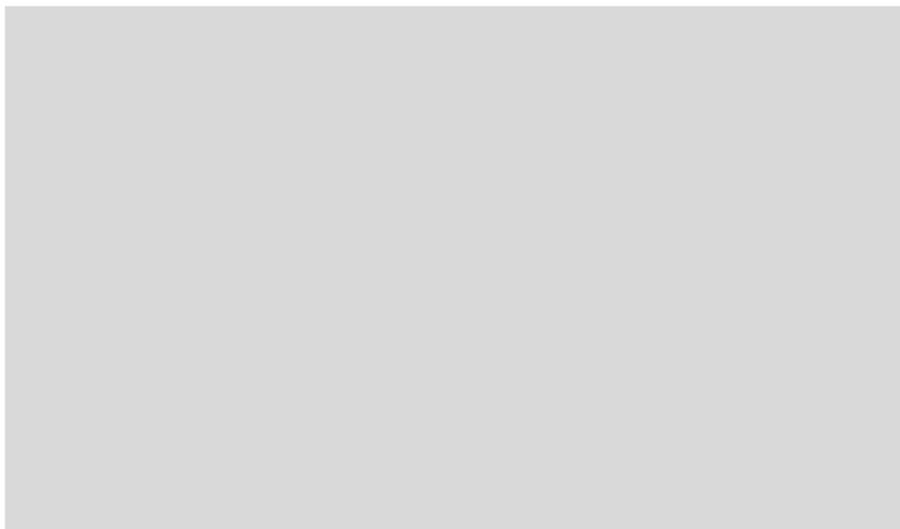
- 06 Propositions n'ont pu être départagées (50% des voies)

Il en ressort que les conseillers municipaux sont très majoritairement en accord avec les résultats de la consultation citoyenne sur le futur PAU de la ville de Sousse, puisque plus de **90% des propositions ont été adopté**. Encore mieux, **plus que la moitié** de celles-ci ont recueilli **le vote unanime** des participants.

Les détails des votes exprimés figurent dans les tableaux annexés à ce document.

NB :

Par ailleurs, cette consultation directe des élus a été l'occasion de compléter le corpus des propositions et de l'enrichir par le recueil des avis et des demandes explicites des conseillers eux-mêmes.



**TABLEAU DES RESULTATS DE
VOTE**



Propositions ayant recueilli l'unanimité des votes

CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P07	Convertir la zone entre la STEG et le Front de mer d'une zone Ulc en une Zone Uva, passer de 25 à 100 m pour la zone de servitude.	100
P09	Faire de Cappace un quartier Historique avec règlementation spéciale sur le modèle du quartier latin.	100
P10	Travailler à la rénovation urbaine de la zone limitrophe à la sortie Nord du Port.	100
P11	Mettre à jour les zones de servitude relatives aux sites historiques et archéologiques	100
P12	Créer plus d'espaces verts à Bir Echobbek.	100
P13	Transformer l'ilot 31-53-55-16-05-22 en Zone Verte Triangle Av Hassen Ben Said	100
P15	Changer la vocation de l'ilot 31-51-55-14-13-03 (Route Touristique) en UVb terrain de loisirs/sports.	100
P16	Préserver le cachet architectural de Cappace Piccolo et convertir l'ancienne usine de Sardines en Zone Verte.	100
P17	Déplacer les casernes militaires à l'extérieur de la ville.	100
P20	Développer l'agriculture urbaine	100
P21	Créer un PAD Durable dans la nouvelle zone d'extension de Hammam-Mâarouf (Eco-quartier)	100
P29	Créer une Zone Touristique sur la côte Sud dans le quartier Sidi-Abdelhamid.	100
P31	Identifier puis protéger les sites archéologiques notamment à Sahloul.	100
P32	Aménager les berges d'Oued El Hallouf en zone verte	100
P33	Revoir la vocation Ua du quartier Khezama avec pour but de séparer les vocations résidentielle et commerciale.	100
P34	Arboriser les terrains autour des immeubles SNIT le long de la GP1 et les transformer en zone verte.	100
P36	Prévoir un parcours de santé dans l'ilot 31-52-55-52-05-14 (Cité Riadh)	100
P37	Préserver les zones agricoles rouges contre les constructions anarchiques sur le très long terme en la rendant zone verte par son arborisation par exemple, et en faire un poumon de la ville.	100
P38	Un aqueduc antique (une vingtaine de puits) non encore classé par l'INP a été trouvé dans l'Oued niveau Sahloul 4. Créer une zone de servitude pour de protéger ce site et veiller à le connecter au Parc Urbain et aux quartiers limitrophes	100
P44	Compenser la réduction du COS (en vue d'avoir plus d'espaces verts) par une augmentation du CUF (accorder plus d'Etages).	100
P45	Interdire les industries polluantes en détaillant celles qui sont autorisées dans la totalité ville de Sousse, y compris Sidi -Abdelhamid selon la classification de l'ANPE.	100
P46	Créer et préserver une identité architecturale et urbaine spécifique à Sousse, ainsi que les matériaux utilisés.	100



CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P47	Classer des quartiers du centre ville (Cappaci Grande et Piccolo) en tant que patrimoines historiques avec les propositions adaptées telle que : Garder les parcelles au sol, Restaurer les bâtiments et les façades, Interdire les immeubles qui changent le cachet urbain et garder les éléments symboliques (Silos, Château d'eau)	100
P50	Harmoniser la façade maritime d'une manière durable, notamment l'avenue Hedi Chaker, car elle constitue la vitrine principale de la ville de Sousse.	100
P51	Contraindre les promoteurs de répondre au besoin des places de parking de leurs projets (Article 12)	100
P53	Clarifier la réglementation concernant les parkings au sous-sol dans le but d'exiger une occupation sur la totalité de la parcelle.	100
P54	Reconvertir la Zone Td de La Corniche en zone avec Restaurants, cafés et terrasses.	100
P58	Revoir la réglementation de telle manière que le début de la rampe d'accès au sous-sol soit obligatoirement inclus dans la masse du bâtiment au niveau du RDC.	100
P59	Revoir l'article 7 concernant le rapport hauteur/ retrait en relation avec la limite séparative des parcelles (la règle H/2).	100
P62	Eviter l'approche classique des 14 Articles en les rendant spécifiques à la ville.	100
P64	Respecter la zone de servitude autour des remparts notamment au niveau des hauteurs autorisées, et l'élargir jusqu'au lycée technique (en y mettant de la flexibilité et du contrôle) et en y créant une Zone Uba1 (avec une hauteur maxi de 15 m).	100
P65	Réorganiser les activités commerciales et touristiques (Maisons d'Hôtes) au sein de la Médina.	100
P66	Assurer la cohérence entre les hauteurs des constructions (typologie) et la largeur de la voirie sur laquelle elles ouvrent.	100
P67	Réduire voire éliminer la mixité commerce / résidence dans les quartiers.	100
P72	Exiger un bassin de rétention pour chaque nouveau projet de construction ou de lotissement, et ce dès la phase permis, en complément du décret déjà en vigueur.	100
P74	Créer un Cahier de Charges spécifique au Bd Ennakhil (Type d'enseignes, Occupation des trottoirs..) et à la Route Touristique.	100
P75	Proposer une réglementation spécifique pour les espaces verts.	100
P76	Valoriser les nombreux monuments à travers une réglementation urbaine adaptée.	100
P78	Remplacer obligatoirement tout arbre abattu ou déplacé à l'intérieur du périmètre communal.	100
P79	Ne pas augmenter les hauteurs des constructions et ne pas dépasser les 30% prévus dans le décret Mars 2016 pour la Zone Touristique AFT.	100
P80	Préserver le paysage naturel de la zone Th.	100
P89	Déplacer le siège de la délégation Sousse Riadh à quartier Riadh (actuellement il se trouve dans le quartier Sidi Abdelhamid), et projeter des équipements publics sur l'avenue Hussein Ibn Ali.	100
P91	Déplacer les stations du transport en commun hors des zones urbaines	100
P92	Déplacer les gares routières vers la cité Ezzouhour, contribuer ainsi à réduire les embouteillages et à fluidifier la circulation.	100
P94	Prévoir des parkings relais à l'entrée des quartiers.	100
P95	Augmenter le nombre des terrains de quartiers et les zones vertes essentiellement côté Sud de la ville.	100
P97	Prévoir une Maison des Associations dans le quartier Bir Chobbek.	100



CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P98	Créer des crèches municipales, de maisons de jeunes et de marchés publics dans la partie Sud de la ville.	100
P99	Faire de Sousse (y compris sa Médina) une ville de culture et de loisirs (Cinémas, Co-WorkingSpace, Street Work Out, Skate Parc, etc..).	100
P100	Créer des complexes de loisirs sécurisés pour les enfants dans les quartiers.	100
P101	Créer un nouveau cimetière à Hammam Mâarouf.	100
P102	Viabiliser le quartier Hammam Mâarouf et projeter des équipements publics suivants : Ecoles, Collèges, Lycées, Dispensaire, Bibliothèque, Equipements culturels et terrains de quartier avec un parcours de santé en plus d'un métro, ce quartier est considéré comme ultime solution pour la ville dans son ensemble.	100
P105	Créer des modes doux de déplacement en général surtout dans la nouvelle rocade, des parcours de santé sécurisés, des passages piétons devant les sorties d'écoles et des aires de stationnement dans les quartiers.	100
P107	Projeter des Equipements publics destinés à l'enfance de 2 000 m ² minimum à cité Riadh.	100
P109	Prévoir des pôles scolaires dans les quartiers.	100
P112	Créer un centre de recyclage des déchets ménagers dans la ville.	100
P113	Construire un nouveau siège pour la municipalité	100
P116	Créer un Hub Sportif à Bouhsina dans le quartier cité olympique.	100
P117	Elargir les voies d'accès à la mer sur l'ensemble de la ville.	100
P118	Favoriser les animations dans les espaces publics en augmentant les emprises ou en transformant en zones piétonnes certain axes.	100
P121	Elargir la voie du Rond-point "El Amra" vers la mer, et en faire la sortie Sud de la future extension du Port de Sousse.	100
P124	Prolonger la Corniche Boujaâfar par une piste cyclable ou piétonne.	100
P125	Créer plusieurs accès à la mer à partir de la Route Touristique et/ou la Route de Monastir et autoriser l'animation sur le Front de Mer (principe gagnant-gagnant). Exemple Voie de 20m côté Sousse en prolongement de l'avenue Chedly Kallala	100
P126	Réaliser les échangeurs sur la route ceinture tels que ceux de l'Hôpital Sahloul, El Ghazali, Novation City-Bouhsina Nord, EPI-Sahloul4	100
P127	Créer une corniche à Sidi Abdelhamid.	100
P130	Matérialiser sur plan la voie de 12 m parallèle à la Route Touristique mentionnée dans le PAU actuellement en vigueur.	100
P131	Créer une interconnexion entre Sidi-Abdelhamid et la zone Dkhila de Monastir et aménager Oued Hamdoun.	100
P132	Prolonger la Corniche Boujâafar Côté Sud pour aboutir à la pointe de la jetée du Port.	100
P133	Désenclaver les quartiers denses par l'ouverture d'axes structurants.	100
P137	Accélérer la création de la rocade entre Khezama et la cité olympique.	100
P138	Créer un Parc familial de divertissement et de loisirs en réalisant un pré verdissement des environs de la Sebkhah, en amplifiant la végétation de manière anarchique et naturelle sur 10-15 ans, puis en insérant le parc dans le boisement existant, cela a l'avantage de coûter beaucoup moins cher.	100
P140	Reconvertir le port de Sousse en ports de croisière et de plaisance avec adaptation des zones limitrophes à cette nouvelle activité conformément à la SDVS.	100
P141	Projeter un centre de vie dans le quartier Sidi-Abdelhamid et Sahloul 4	100
P144	Le PAU à venir devra avoir une composante Développement Durable, en multipliant les zones vertes, réaménageant des espaces abandonnés, notamment Hammam Mâarouf avec pour objectif d'atteindre 5m ² espace vert par habitant.	100



CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P145	Multiplier les pistes cyclables sécurisées dans la ville.	100
P146	Solutionner le problème des nuisances des camions du centre ville en interdisant l'accès au port, ou en utilisant le train.	100
P147	Promouvoir les liaisons inter-quartiers avec un mode de transport doux respectueux de l'environnement (exemple voitures électriques).	100
P148	Arboriser tout espace disponible y compris les artères principales de la ville, 1 ou 2 grands axes dans chaque quartier, et surtout la route ceinture (bretelle verte).	100
P149	Mettre en valeur les sites archéologiques et historiques par l'utilisation des nouvelles technologies (QR Code).	100
P150	Eloigner les stations de louage des établissements scolaires pour cause de nuisance de toute nature, notamment en déplacement celle près le collège pilote à Sidi Abdelhamid (par exemple)	100
P151	Créer une zone piétonne sur les avenues Bourguiba et Hédi Chaker.	100
P152	Solutionner le problème des écoulements des eaux pluviales dans la ville et les séparer des eaux usées.	100
P153	Mettre en valeur la Corniche de Boujâafar en remédiant aux hôtels délabrés.	100
P154	Encourager la circulation en mode doux et augmenter les zones piétonnes.	100
P155	Veiller à l'application et au respect strict de la réglementation urbaine, et notamment à Hammam Maârouf pour lutter contre les constructions anarchiques.	100
P156	Promouvoir les éco-quartiers ainsi que la construction écologique (ecoconstructions).	100
P157	Diversifier l'offre des équipements pour activités sportives de la ville.	100
P158	Développer Sousse en tant que ville, attractive, verte, équitable (Nord-Sud), sure, jeune, sportive, active, moderne, smart et propre.	100
P160	Rétablir l'équilibre entre les zones sud et nord de Sousse en termes d'équipements publics.	100
P164	Zone Touristique AFT : Pas de possibilité d'intervention au niveau des infrastructures, privilégier plutôt l'attractivité en créant des Zones de Loisirs, Centres d'animation et en encourageant les activités en relation avec la nature et l'écologie.	100
P165	Faire de Sousse la capitale du Bien-être (Tourisme culturel, sportif, santé congrès etc...) et y créer une activité de Luxe.	100
P166	Mettre en place une procédure qui assure la continuité des grandes orientations stratégiques de la ville.	100
P167	Mettre en place un transport Electrique Gratuit.	100
P168	Ouverture de certaines zones à des concours internationaux d'idées en architecture et en urbanisme (Zone portuaire / Zone SNCFT / Plage Hadrumète / Hammam Maârouf / Sidi Abdelhamid).	100
P169	Développer l'éco-tourisme.	100
P171	Solutionner le problème posé par le Port de pêche dans le cadre de l'aménagement global à réaliser.	100
P173	Penser à réutiliser les capacités de stockage en eau de la Sofra et l'exploiter pour arrosage ou nettoyage des rues de la Médina.	100



P175	Mettre en place des mesures d'identification et protection des terrains destinés aux équipements publics dès l'entrée en vigueur du nouveau PAU.	100
P177	Créer des activités de loisirs destinés aux PMR.	100
P181	Améliorer les infrastructures de la ville (Voierie, Echangeurs ...).	100
CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P184	Etre équitable dans l'aménagement de la zone des Oliviers (Sousse Nord)	100
P185	Créer des couloirs réservés aux bus (circulation en site propre en ville)	100
P187	Penser en termes d'économie circulaire dans la gestion des déchets ménagers	100
P189	Restaurer « Dar Essayess » dans le Médina.	100
P190	Multiplier les voies structurantes	100
P191	Réconcilier la ville avec son littoral.	100
P192	Revaloriser et moderniser les quartiers du centre-ville entourant la Médina.	100
P193	Reconvertir les administrations actuelles du centre-ville en espaces dédiés aux activités économiques, sociales et culturelles.	100

Propositions ayant recueilli la majorité des votes

CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P01	Convertir la totalité du terrain de la gare en Zone Verte.	90
P03	Convertir l'équipement projeté dans « Séniet El yemni » en Zone verte.	90
P04	Travailler à promouvoir les zones d'habitations dans le centre-ville.	90
P22	Créer un PIF (dans l'optique d'un plan de sauvegarde) de la Médina et notamment le quartier Nord-Ouest.	90
P23	Préserver et/ou couvrir l'oued Blibane par la création d'un parcours de santé reliant le parc urbain de Sahloul à la côte.	90
P24	Créer un parcours de santé Zone à Sebkh-Sidi Kacem.	90
P27	Créer un PAD dans la zone « Les Oliviers ».	90
P28	Projeter un espace vert central dans la zone « Les Oliviers » adaptée à la zone inondable similaire au jardin Hassen Ben-Said.	90
P35	Restaurer et/ou préserver « El Wlej » au niveau des Hôtels Jinène et Thalassa.	90
P39	Garder la vocation UBa dans la Zone " Rose Blanche" à Sousse-Sud.	90
P40	Garder la vocation résidentielle individuelle même sur les voies de 12 et plus dans les quartiers de Khézama Est et Ouest.	90
P43	Réaliser l'extension de la zone industrielle Sidi Abdelhamid	90
P48	Ne prévoir les logements collectifs que le long des voies de 20m et plus, par exemple sur l'entrée sud de Sousse	90
P63	Bannir les administrations sur la Route Touristique dans le règlement d'urbanisme.	90
P68	Créer une zone tampon à la frontière de la Zone industrielle avec le reste de la ville pour limiter la pollution.	90
P73	Créer des spécifications de la réglementation selon les quartiers.	90
P77	Permettre la construction du Sous-sol sur toute la surface de la parcelle.	90
P81	Convertir le Lycée "Annexe" en parking à étages, salle de congrés ou bâtiment culturel.	90



P106	Programmer un équipement regroupant l'essentiel des administrations publiques dans le quartier Sidi-Abdelhamid.	90
P115	Créer un dispensaire et un bureau de poste dans le quartier Boukhzar	90
P119	Elargir l'emprise de la voirie pour autoriser l'augmentation des hauteurs des constructions.	90
P120	Elargir les avenues H'souna AYACHI et la République (sur l'emprise de la Gare)	90
P122	Remplacer les passages à niveau par des échangeurs dans la partie Sud de la ville.	90

CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P123	Elargir les voies derrière le cimetière juif à Bir Chobbek.	90
P134	Revoir les zones de servitude le long des Oueds recalibrés dans la ville.	90
P135	Créer un échangeur au niveau de la voie ferrée au quartier Oued Kharroub.	90
P136	Faciliter la jonction entre les quartiers de Sousse et l'autoroute A1.	90
P142	Aérer la Médina et le centre-ville par l'extension du Port vers le sud sachant que selon l'OMMP, il n'y a pas de lien direct en termes de fonctionnalité entre les ports de Sousse et d'Enfidha.	90
P161	Trouver une solution pour restaurer l'hôtel Nejma totalement abandonné depuis des décennies sur la Corniche Boujâafar.	90
P162	Les opérateurs publics ont demandé de voir les scénarios du PAU avant approbation pour pouvoir donner leurs avis.	90
P163	Cibler les maisons individuelles pour l'optimisation de la consommation électrique, en cohérence avec la politique nationale de la transition énergétique.	90
P170	Le PAU s'attachera à travailler sur l'embellissement de la ville par l'entremise d'une fiscalité et de financements spécifiques.	90
P176	Veiller à assurer plusieurs centralités en dotant chaque quartier/secteur des équipements nécessaires.	90
P179	Moderniser la Médina tout en gardant son aspect historique.	90
P06	Convertir la Zone UA en Zone Uba (Sidi Abdelhamid – KsibetChatt).	80
P08	Proposer de nouvelles affectations et règlementations (pour toutes les Zones PIF AFH) qui soient plus adaptées à la vision du PAU à venir, et en cohérence avec les axes et voies concernés (Etudier la possibilité d'une densification sur les axes structurants, et introduire de la flexibilité lorsque cela est possible).	80
P49	Trouver une solution intelligente pour protéger et valoriser les sites archéologiques tout en évitant de bloquer les projets immobiliers en cours.	80
P55	Convertir la zone Td de la corniche Boujaâfar en zone commerciale et de services avec une limitation de 5 étages maximum.	80
P61	Convertir la zone à l'intérieur de la 1ère rocade de UA en UBa.	80
P71	Densifier quand cela est possible les habitations dans la ville, notamment le centre, et l'avenue Hussein Ibn Ali.	80
P83	Convertir le terrain de Jabbenet el Ghorba en terrain de quartier.	80
P104	Projeter un Equipement/Aménagement pour Sports et Sports Extrêmes aux Zones Sebkhâ et Oued Sidi-Kacem.	80
P108	Planifier un hôpital local dans l'arrondissement Riadh.	80
P111	Prévoir une Bibliothèque Numérique dans le terrain de la gare.	80



P128	Transformer l'Oued en zone de circulation et créer une liaison directe entre Ksibet Chott et Hay Ezzater dans le quartier El Matar.	80
P129	Désenclaver le quartier Hammam Mâarouf en permettant la traversée de la zone technopôle.	80
P159	Assurer la sécurité des piétons, tel que l'installation de ralentisseurs sur la Rue de Tripoli	80
P172	Introduire le réseau public de gaz de ville dans la Médina.	80
P188	Remettre les feux rouges dans certains ronds-points de la ville.	80
P194	Requalifier la zone touristique et ses hôtels (qui constituent une rupture entre la ville et son littoral nord) au seul profit des citoyens.	80
P25	Créer une zone tampon UBa dans le parc entourant la Sebkhah surtout avec la proximité de la voie ferrée.	70

CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P41	Déplacer les unités industrielles de la zone La Rose Blanche et les remplacer par une zone résidentielle avec l'aménagement d'une voie cyclable le long du front de mer, et restaurer « la Belle plage ».	70
P42	Garder la même vocation et la même réglementation de la zone TD longeant l'avenue Hedi Chaker.	70
P90	Changer la vocation de l'ilot31-52-55-52-01-01 en Stade et marchés municipaux, et de l'ilot 31-52-56-49-04-01 en SAMU.	70
P96	Transformer le terrain de la station Sousse Sud en gare multimodale et y construire les équipements publics manquants dans la zone.	70
P57	Revoir le règlement spécifique à la Zone Tu et notamment son article 5 se rapportant aux surfaces minimales.	67
P180	S'inspirer de ce qui est fait en Egypte (nouvelle capitale du Pays).	67
P19	Déplacer de l'Epi d'Or de la cité Ettaamir.	60
P26	Lorsque le conseil municipal juge utile, toute vocation et/ou affectation est délaissée au profit d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), dans le but d'introduire de la flexibilité qui permet de ne pas bloquer des opérations de première importance pour la ville. En y définissant les exigences techniques et foncières nécessaires, conformément au règlement général d'urbanisme.	60
P56	Flou dans le règlement de la zone UBa : l'article 6 (implantation par rapport à la voirie) et la typologie des bâtiments. L'idée est de réduire les zones d'ombre dans le règlement d'urbanisme le plus possible.	60
P84	Déplacer le collège "Rue du Soudan" au local "Annexe", le commissariat à la "Rue du Soudan", et utiliser le terrain comme Parking.	60
P86	Programmer une station de louages en lieu et place de Souk Lahad, et déplacer celui-ci vers la zone du marché de gros.	60
P88	Transformer la vocation Ta en UVb de l'ilot 31-51-55-14-13-03 (Terrain Sport Route Touristique).	60
P93	Prévoir des parkings à étages, souterrains ou en surface sur le terrain de la gare.	60
P114	Créer des Parkings pour les mosquées de la ville	60
P139	Extension de Sousse Sud sur le littoral de Sidi-Abdelhamid en gagnant du terrain sur la mer, en s'inspirant de ce qui a été fait pour Sfax (Taparura).	60
P143	Créer un métro souterrain dans la ville de Sousse (pas un tramway) et électrifier le transport public.	60



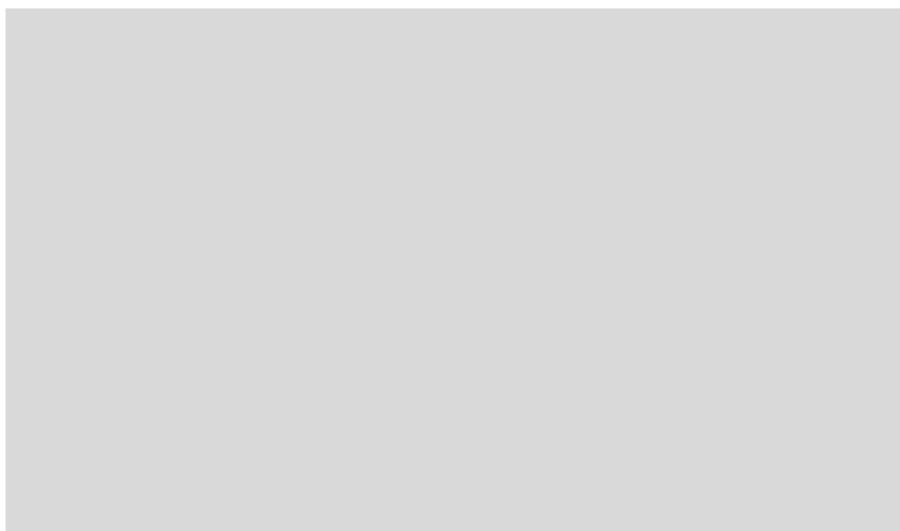
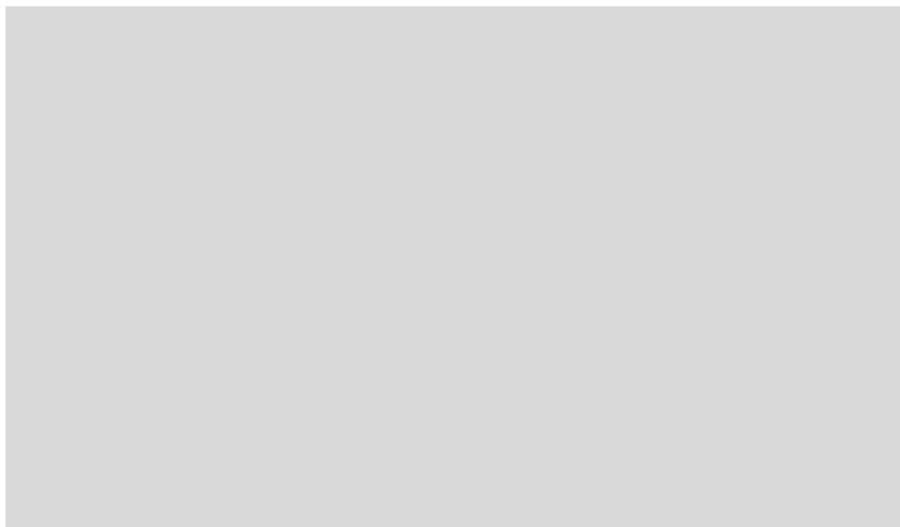
P178	Régénérer le métro de Sousse et promouvoir la notion de « Eyes on Streets » à travers la participation citoyenne.	60
P182	Piétonniser les Boulevards Hassen Ben-Said, Imam Boukhari et Ennakhil.	60
P183	Les habitants ne respectent pas les permis de bâtir car la réglementation ne répond pas à leurs besoins, aussi il faut faire des réglementations adaptées aux besoins des citoyens.	60
P186	Elargir les trottoirs avenue Abdelhamid Belkhadhi pour y créer de l'animation.	60

Propositions ayant été rejetées par la majorité des votes

CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P05	Créer un espace vert et une Zone d'habitations en hauteur au terrain de la gare.	40
P103	La STEG demande deux terrains de 1 hectare chacun, dans les quartiers Riadh 5/ Sahloul 4 et Sidi Abdelhamid - Sebkha, pour création de 2 postes transfo MT/HT. Prise en compte du problème de servitude pour passage du réseau Electrique.	40
P14	Transformer le quartier Turki en zone UBa.	30
P18	Déplacer la maison de jeunes actuelle du centre-ville et la convertir en parc public aménagé.	30
P60	Maximiser l'occupation au sol (avec des taux allant jusqu'à 100%).	30
P69	Remplacer la réglementation actuelle de la hauteur (article 10) afin de permettre une hauteur minimale de RDC +4 étages comme base de travail.	30
P82	Transférer la gare vers la zone Hammam-Mâarouf (à proximité de Kalâa-Sghira).	30
P110	Créer un Mall à Sousse.	20
P52	Remplacer la grille pour les places de Parking actuelle par une autre plus souple, surtout pour les restaurants et les salles de fête (1 place pour 10 personnes au lieu d'une place pour 4 actuellement).	10

Propositions n'ayant pu être départagées par les votes

CODE	PROPOSITIONS	VOTE
P02	Créer un terrain de quartier dans la placette attenante à la Rue Victor Hugo et restaurer le marché voisin (Quartier Cappaci). Contacter avec les propriétaires étrangers ou absents des maisons abandonnées pour les restaurer et les préserver.	50
P30	Prévoir une Zone Industrielle à Hammam Maârouf.	50
P70	Réduire légèrement l'occupation au sol COS pour bénéficier de plus de surfaces vertes et permettre aux promoteurs de construire 2 à 3 étages supplémentaires.	50
P85	Reconvertir Souk Lahad en station multimodale et le déplacer vers la zone industrielle.	50
P87	Créer une cité administrative en lieu et place du Souk Lahad actuel.	50
P174	Transformer l'arrondissement Riadh en municipalité.	50



PROCES VERBAL



Date : jeudi 23 décembre 2021 à 15 heures

Lieu : Municipalité du Sousse

Ordre du jour : réunion avec les conseillers municipaux afin de leur expliquer la liste des propositions et répondre à leurs questions. Cette réunion précède l'étape du recueil des leurs votes sur les différentes propositions.

Interventions :

- **Mme Rawdha CHEHATA :** C'est quoi un projet structurant ?

Réponse : un projet structurant est celui qui s'inscrit dans les priorités de développement d'une certaine région, ayant un potentiel de croissance important qui provoque la croissance de l'économie régionale (exemple : le port en eaux profondes Enfidha).

- **Mme Asma BOUSSAFARRA :** Pouvez-vous m'expliquer l'indicateur « **Poids** » dans le tableau des propositions ?

Réponse : cet indicateur va refléter le poids de chaque proposition, c'est-à-dire, le nombre de fois où cette proposition a été citée par les participants lors des différents ateliers (exemple : le poids de la proposition P44 est **5**, ce qui signifie que cette proposition a été citée 5 fois dans les 15 réunions).

- **Mr Mondher EL OUNI :** Le PAU est un document technique, est-ce que les collègues architectes ont été impliqués ?

Réponse : cette phase du projet « **approche participative et propositions** », qui s'est déroulée entre les mois de juillet et d'octobre 2021, avait comme but de recueillir les propositions et les demandes des citoyens et des professionnels y compris l'ordre des architectes. L'ordre des architectes était présent lors du premier atelier qui s'est déroulé le 26 juillet 2021.

- **Mme Latifa AMAMOU :** Les mots techniques mentionnés dans les propositions sont parfois ambigus tel que « **ZAC** » et « **Uba** ».

Réponse : on va vous envoyer un glossaire contenant les différents mots techniques mentionnés dans les différentes propositions.

- **Mme Imen OUERDANI :** Il existe deux propositions concernant la station multimodale à Souk Lahad, comment choisir la plus pertinente ?

Réponse : cette étape du projet est purement participative, on a recueilli les différentes propositions lors des ateliers et des enquêtes. Après, il existe d'autres études telle que l'ECS (l'Etude de Circulation et Stationnement) qui vont étudier la faisabilité de ces propositions.



- **Mme Asma BOUSSAFARRA** : Est-ce que je peux rédiger des remarques pour certaines propositions ?

Réponse : oui

- **Mme Rawdha CHEHATA** : Est-ce que le PAU va résoudre le problème des bâtiments des propriétaires étrangers qui sont à l'état de ruines ?

Réponse : malheureusement, ce n'est pas le domaine d'intervention du PAU.

- **Mr Saber DRIRA** (Président de la commission des lotissements) : Afin de comprendre les mots techniques dans les propositions tel que la zone « Uba », il faut revenir au règlement d'urbanisme.

Réponse : on a pris les propositions des participants dans les focus groupes et on les a transcrits à l'état brute. Pourtant, on va vous envoyer un glossaire contenant les différents mots techniques cités dans ces propositions.

- **Mme Rawdha CHEHATA** : Vous avez pris les propositions des citoyens, mais pas des conseillers municipaux.

Réponse : le 28 juillet 2021, on a organisé un atelier et on a invité tous les conseillers municipaux pour présenter le projet et prendre leurs propositions.

- **Mme Rawdha CHEHATA** : le PAU est un projet stratégique pour déplacer les établissements scolaires du centre-ville et diminuer l'embouteillage tel que le collège pilote.

Décisions : Fixer la date du mercredi **29 décembre 2021** à **15 heures** pour une prochaine réunion avec les conseillers municipaux afin de leurs expliquer les propositions recueillies.



1. Le Président De La Commune De Sousse Mr. Mohamed Ikbel KHALED

- Convertir **une partie** de l'équipement projeté dans « Séniet El yemni » en Zone verte

2. Mr. Mejdi BEN GHEZALA

- Prévoir l'accessibilité des équipements publics du pôle technologique pour les citoyens des cités Erriadh et Hammem Mâarouf.
- Consacrer des équipements publics à caractère social : un centre pour les enfants autistes et un centre pour les SDF.
- Consacrer des équipements publics scolaires pour répondre aux besoins surtout à Cité Erriadh (lycée et collège).
- Ajouter à la proposition **P168** : l'ancienne zone industrielle (Warda Bidha) et la zone (Bab Fingua au Medina).
- Quelle vision pour l'abattoir actuel et par la suivre pour toute la zone ?
- Si le conseil municipal va décider de ne pas investir dans l'abattoir qui nécessite des millions de dinars pour être homologué et s'il existe un projet d'abattoir régional, il faut y penser dès maintenant à l'avenir de cette zone.
- Une station multimodale à Sousse sud pour réaliser les objectifs suivants :
 - Réduire l'embouteillage dans le centre-ville
 - Récupérer le déséquilibre entre le nord et le sud de la ville (comme l'indique le diagnostic)
 - Sousse une ville de 15 minutes passe obligatoirement par l'amélioration de la connectivité entre le nord et le sud qui sont actuellement presque déconnectés
- Pour l'avenir du port : le projet de l'OMMP doit être présenté au Conseil municipal et accompagné des études y relatifs pour que le conseil pourra donner son avis. Sur la base de cet avis, on décidera dans le cadre du PAU.
- Vue l'emplacement élevé par rapport au niveau de la mer de la cité Erriadh et vue la densité de la population dans cet arrondissement (la plus élevée à Sousse), les habitants de l'arrondissement ont souffert ces dernières années des coupures d'eau de SONEDE (l'été 2021 était catastrophique). Donc, il y a une nécessité pour la création de nouveaux réservoirs d'eau qui répondent à la demande des citoyens. Ce besoin va s'augmenter



surtout avec l'intégration de *Hammem Mâarouf* dans la Zone Urbaine et par la suite l'augmentation de la population dans cette zone, ce qui nécessite la réservation d'un équipement public pour répondre à ce besoin vital.

3. **Mme. Awatef MTAHNI**

- **P 01** : À mon avis, nous devons garder une gare au centre-ville de Sousse et bien utiliser le reste du terrain en aménageant un espace vert et un parking souterrain. Ces futurs aménagements vont créer une attractivité économique comme dans les villes européennes. Un concours d'idée sera souhaitable.
- **P 30** : Prévoir une Zone Industrielle à Hammam Maârout : à condition que ça soit des industries non polluantes.
- **P 43** : Réaliser l'extension de la zone industrielle Sidi Abdelhamid : à condition que ça soit des industries non polluantes.

4. **Mme. Asma BOUSSOFFARA**

- Plus des espaces verts, mais sous forme de parcs.
- Aménagement des bords des oueds pour faire des zones piétonnes et cyclables.
- Piétonniser tout le centre-ville (Bab Jedid, Magasin général, etc...).
- Zone de la gare : à transformer en parc et parking.
- Déplacer les terminus des bus.
- Prévoir un bus qui fait la tour de la ville de Sousse en servant les bus venant des banlieues comme l'ancienne ligne de bus « Kar Eddoura ».
- Transformer le port de commerce en port de plaisance.
- La zone industrielle « la Rose Blanche » : à transformer en UBa comme prévu dans le plan d'aménagement actuel.
- Restaurer le quartier « Capaci Piccolo ».
- Revoir la vocation Ua du quartier Khezama (exemple : rue des orangers) dans le but de séparer les vocations résidentielle et commerciale.
- Prévoir des zones de stationnement vélo pour éventuellement des sociétés de location de vélos style « vélo lib ».



- Prévoir une réglementation du type architectural du centre-ville avec un cachet traditionnel.

5. Mme. Rawdha CHEHATA

5.1. Commentaires :

- **P03** : Convertir l'équipement projeté dans « *Séniet El yemni* » en Zone verte ou partiellement zone verte et le reste en entre chose selon les besoins du quartier.
- **P04** : Travailler à promouvoir les zones d'habitations dans le centre-ville en obligeant chaque nouvel immeuble de consacrer quelques étages pour habitation.
- **P18** : Déplacer la maison de jeunes actuelle du centre-ville si on peut garantir l'obligation de convertir l'espace parc public aménagé et ne pas laisser aux hasards.
- **P25** : Définir la zone de servitude pour la consacrer aux restaurants, cafés et loisirs autour de la sebka convertie en parc. Si possible, réaliser un PAD.
- **P31** : Est-ce qu'il existe des sites archéologiques notamment à *Sahloul* ?
- **P46** : Créer et préserver une identité architecturale et urbaine spécifique à Sousse, ainsi que les matériaux utilisés.
- **P74** : Créer un Cahier de Charges spécifique au boulevard *Ennakhil* et toutes les rues de *Sahloul*, *Khezama* ouest et Avenue Habib Bourguiba (Type d'enseignes, Occupation des trottoirs...).
- **P81** : Convertir le Lycée "Annexe" plutôt en salle de congrès et espaces culturels.
- **P83** : *Jabenet el Ghorba* est le seul espace libre dans la médina au pied du théâtre de poche et du chemin de Ronde. Prévoir un passage éventuel vers le musée et s'il y a une possibilité de garder cet espace à des fins culturelles (comme Place « *Jemaa el-Fna* » à Marrakech).
- **P86** : Déplacer souk Lahad vers la zone du marché de gros, mais ne pas mettre la station de louage à sa place.
- **P92** : Penser aux correspondances pour différents modes de transport. D'où réunir toutes les stations à *Sidi Abdelhamid* près du passage du chemin de fer (près du sebka) pour tout réunir en station multimodale à l'extérieur de la ville avec utilité pour toute la région.



- **P106** : Si on libère la caserne devant le musée et à côté du gouvernorat, programmer dans cet endroit un équipement regroupant l'essentiel des administrations publiques puisqu'il est plus proche du centre-ville et spacieux.
- **P111** : Préserver la gare et le reste du terrain doit servir à agrandir la place « *Farhat Hached* ».
- **P114** : Le parking pour la mosquée doit être exigé pour obtenir le permis de bâtir. Exiger un nombre de places de parking proportionnel à surface de la mosquée.
- **P118** : Prévoir dans chaque quartier quel que soit son standing une rue ou une partie d'une rue ou une place pour animation, promenade, loisir, etc...pour permettre à ses habitants de se détendre (personnes âgées) sans l'obliger à se déplacer plus loin (vers centre-ville ou autre).
- **P120** : Elargir les avenues H'souna AYACHI et de la République puisque ces deux avenues sont très importantes pour les voies de bus partant du centre-ville pour desservir la ville.
- **P122** : Remplacer les passages à niveau par des échangeurs partout dans la ville de Sousse et non pas seulement au sud la ville.
- **P129** : Réaliser ces traversées de *Hammam Mâarouf* vers la route ceinture de part et d'autre du technopôle avec 2 voies, du l'éclairage public et d'arbres bien choisis pour cet aménagement.
- **P130** : Matérialiser sur plan « la voie de 12 » ZONE TOURISTIQUE et la démarrer en réalité sur sol, puisqu'elle existe sur le PAU actuel.
- **P136** : Faciliter la jonction entre les quartiers de Sousse et l'autoroute puisque qu'actuellement, il existe 2 sorties seulement de Sousse vers l'autoroute soit vers Tunis ou Sfax. On est obligé de parcourir toute la route périphérique « *El Amra* » jusqu'à hôpital *Sahloul* pour sortir de Sousse vers l'autoroute (circulation, embouteillage).
- **P148** : Bien choisir les arbres. Ne pas empêcher le soleil vers les fenêtres ni cacher les enseignes, ni les façades des boutiques.
- **P150** : Eloigner les écoles et lycées du centre-ville plutôt.
- **P153** : Pas suffisant, le PAU doit laisser des recommandations fermes et précises pour remédier les hôtels délabrés.
- **P157** : Mettre en place des quotas/habitant ou par quartier.



- **P165** : Construire un palais de congrès avec salle pour 5000 places sur le parc *Hamada Douik* avec un accès à partir de la route ceinture. Le rôle principal de cet aménagement est la promotion et attraction des grands congrès vers Sousse.
- **P168 + P170** : Ouverture des concours d'idées en architecture et en urbanisme pour la conception des « ronds-points » (rond-point à thème : architecture, sculpture, plantes spéciales, etc...).
- **P186** : l'avenue *AbdelHamid BelKadhi* après piétonisation de corniche sera utilisé pour circulation dans les 2 sens, alors comment élargir les trottoirs ?
- **P194** : « au seul profit des citoyens » : qu'est-ce que ça veut dire ? Prière laisser des recommandations claires et précises par le PAU.

5.2. Propositions :

- Prévoir une charte pour la ville : les façades, les portes, les lampadaires, les bancs.
- Bannir les façades vitrés non adaptées à notre climat.
- Le PAU doit laisser des recommandations ou des solutions juridiques ou administratives :
 - Que faire avec les bâtiments ou maisons en construction, vides ou désaffectées et portant préjudice esthétique ou de sécurité pour la ville et les habitants ?
 - Que faire si les propriétaires sont introuvables ?
- Déplacer les écoles, collèges ou lycées du centre-ville à l'instar du collège français qui s'est déplacé vers *Boukhzar* : les convertir en centre culturel ou de loisir.
- Laisser une recommandation pour bien choisir des arbres adaptés à chaque quartier et chaque endroit.
- Pousser et faire pression pour avantager les parkings souterrains même si c'est plus cher que parking à étages.
- Recommandation concernant les zones Td par rapport à la surface construite/ surface restante verte et par rapport aux hauteurs existants au niveau des projets actuels (ex : hôtel *Nejma*).



6. Mme. Latifa KASSAR

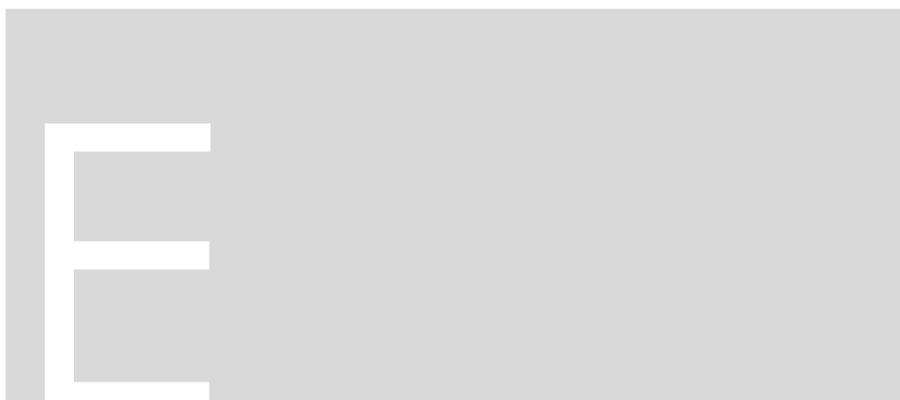
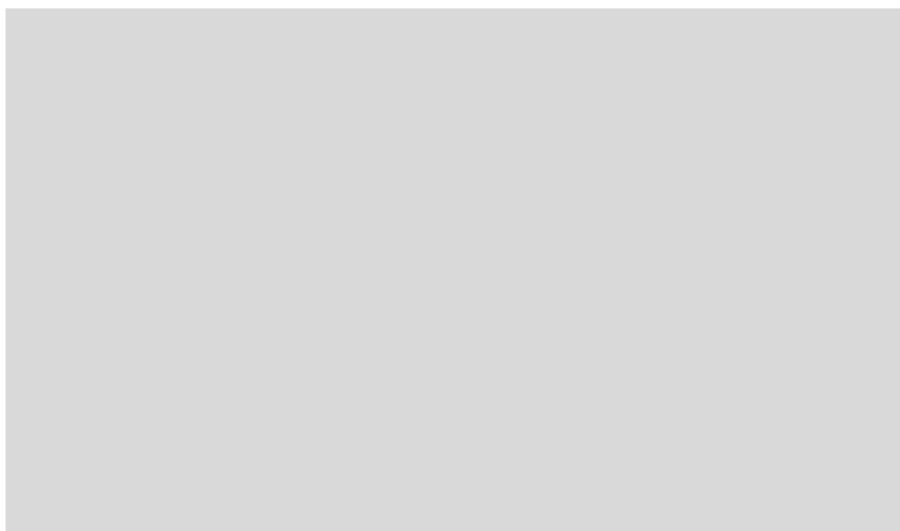
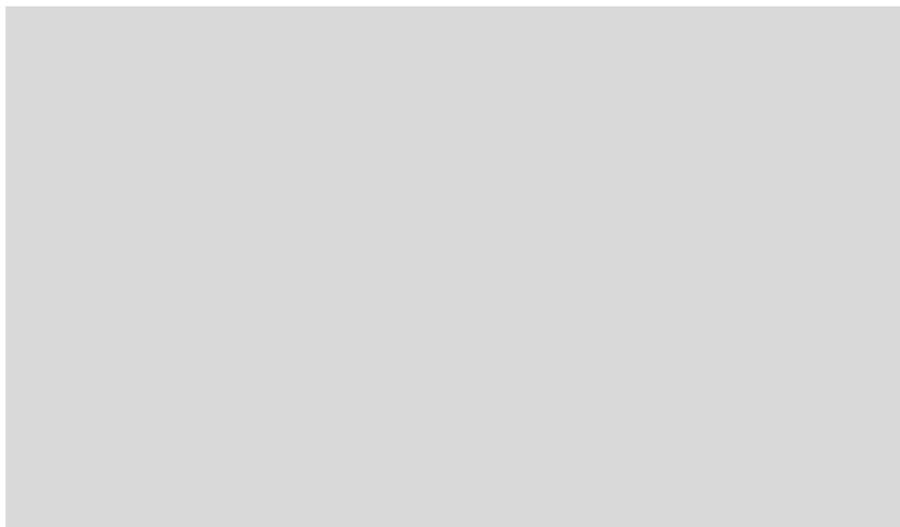
- **P 81** : Ne pas convertir le lycée "Annexe" en parking à étages, mais plutôt en salle de congrès ou bâtiment culturel.
- **P 93** : Prévoir plutôt un parking souterrain sur le terrain de la gare.

7. Mme. Dorsaf ATA

- Consacrer des équipements publics scolaires pour répondre aux besoins des citoyens (*cité Erriadh, Sidi Abdelhamid*).
- Consacrer des équipements publics à caractère social : un centre spécialisé pour les enfants autistes et un autre pour les SDF.

8. Mme. Imen OUARDANI

- **P 57** : Revoir le règlement spécifique à la Zone Tu en encourageant les investisseurs vers le tourisme alternatif.
- **P 88** : Transformer la vocation Ta de l'ilot 31-51-55-14-13-03 (Terrain Sport Route Touristique) en équipement polyfonctionnel.



GLOSSAIRE DES
PROPOSITIONS



- **UA** : Zone d'habitat individuel et collectif

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

- Habitat individuel du type groupé, isolé, jumelé et en bandes continues
- Habitat semi collectif et collectif du type groupé, isolé, jumelé et en bandes continues. Les autres affectations nécessaires à l'habitat telles que les commerces, les services et les équipements n'y sont pas exclus.

- **Uva** : Zones vertes aménagées

Il s'agit de zones vertes existantes ou à créer situées à l'intérieur du tissu urbain à aménager en jardins publics, squares, parcs, carrefours, terrains de jeux.

- **UIC** : Zone d'Industrie lourde

Il s'agit d'une zone réservée aux industries de grande production, ayant des spécificités particulières. C'est la zone de la centrale thermique.

- **PIF** : Périmètre d'intervention foncière de l'AFH

- **AFH** : Agence Foncière d'Habitation

- **PAU** : Plan d'Aménagement Urbain

- **Uvb** : Zone verte équipée

Il s'agit d'une zone verte équipée à caractère sportif, de loisirs, terrain de jeux ou parc d'attraction dont les constructions seront légères et démontables.

- **PAD** : Plan d'Aménagement du Détail (مثال التهيئة التفصيلي)

- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concertée

- **SNIT** : Société Nationale Immobilière de Tunisie

- **INP** : Institut National de Patrimoine

- **UBa** : Zone polyfonctionnelle

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



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

- **Uib** : Zone d'industries manufacturières

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement à la production industrielle : industries manufacturières, dépôts liés à la fonction industrielle ou à celle de commerces de gros lorsque l'environnement urbain s'y prête.

La ville de Sousse comporte plusieurs zones industrielles de surfaces inégales, éparpillées dans sa partie Sud et que l'on peut classer en deux groupes :

- Les zones **Uib1** qui regroupent les industries implantées côté Ouest le long de la route de Monastir et la zone industrielle AFI de Sidi Abdelhamid. Ces zones doivent être maintenues et développées.

- Les zones **Uib2** qui doivent être converties en zones urbaines du type UA ou UBa selon la vocation et la nature du tissu environnant. Une étude spéciale doit être présentée avec lotissement et /ou un plan masse.

- **COS**: Coefficient d'occupation au Sol نسبة الاستغلال على الأرض

- **CUF**: Coefficient d'Utilisation Foncière نسبة العقاري الاستعمال

- **ANPE**: Agence Nationale de Protection de l'Environnement.

- **Td**: Zone Touristique pour unités hôtelières denses.

- **Tu**: Zone touristique mixte.

Il s'agit de zones touristiques mixtes et intégrées affectées aux activités touristiques, aux loisirs et à l'habitat. Elles sont désignées par Tu et comprennent deux zones :

-La zone dite "des oliviers". Elle est désignée par Tu1.

-La zone dite "Las Vegas" qui comprend 3 petits lots et la zone renfermant le projet "Slim Center" et l'îlot compris entre "Slim Center" et "Oued Blibène" Elle est désignée par Tu2.

- **AFT**: Agence Foncière Touristique.

- **Th**: Zone touristique pour hôtellerie balnéaire.

- **Ta**: Zone touristique d'animation et de loisirs.



Il s'agit de la bande touristique et d'animation d'une largeur moyenne de 50 m environ, longeant la route touristique du côté Est, jusqu'au niveau de l'hôtel Jinène. D'une superficie de 11 hectares, elle est affectée aux activités de loisirs et d'animation.

- **SDVS:** Stratégie De la Ville de Sousse
- **OMMP:** Office de la Marine Marchande et des Ports
- **QR code:** est la forme anglaise de code QR (code Quick Réponse), qui désigne un code-barres en deux dimensions, lequel se compose de modules noirs apparaissant dans un carré blanc. Le QR code permet un décodage rapide via un lecteur de code-barres, un smartphone, etc.
- **PMR:** Personne à Mobilité Réduite



URBASMART Consulting

Av. Commandant Bejaoui Immeuble Sousse Tower Bloc B
Bureau B13 Sousse 4000 Tunisie.

E PRO. urbasmart.consulting@gmail.com

E PERSO. eljenzrikais@gmail.com

E PERSO. maher.zaoui50@gmail.com

M +216 23 40 08 10

M +216 24 39 24 39

T/F +216 73 20 36 32

JANVIER 2022