

## **ZONES D4HABITAT INDIVIDUEL ISOLE : UAa1**

### **Caractères des zones :**

Il s'agit de zones résidentielles d'habitat individuel isolé, de faible densité dont la hauteur autorisée permet l'édification d'un rez-de-chaussée et deux étages. Elles concernent essentiellement les hauts de Gammarth Satpec, Marsa Ville, l'Avenue Habib Bourguiba dans sa portion allant du rond point Ennassim, ElWifak, Sidi Abdelazziz, Tabak, Sidi Daoud et Ermila.

### **Utilisation des sols :**

#### Type d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

#### Type d'activités autorisées sous conditions :

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

-L'habitat individuel jumelé dans les quartiers de Tabak, Sidi Daoued et Ermila, ainsi que pour les parcelles existantes qui ne satisfont pas les conditions de surface et front minimum dans les autres quartiers ;

-Les commerces et les ateliers d'artisanat d'art d'une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> en général et pouvant occuper la totalité de la surface bâtie au sol sur les axes commerciaux tels que définis à l'article 2 du titre II(dispositions applicables à toutes les zones ), et ce , à condition qu'ils soient au rez-de-chaussée et qu'ils n'entraient pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage , et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;

- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique
- sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- les activités de services ou de bureaux à condition qu'ils ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> couvert ;
- Le réaménagement et l'extension des stations services existantes
- Les opérations d'ensemble telles que définies à l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones.

### **Conditions d'occupation du sol :**

#### Accès et voiries :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

#### Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

#### Surfaces et fronts des parcelles :

-Pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 400 m<sup>2</sup> et un front minimum de 18 mètres pour les constructions de types individuel isolé et une surface minimale de 300 m<sup>2</sup> et un front minimum de 12 mètres pour les constructions de types individuel jumelé.

-Pour les parcelles en front d'impasse, la largeur minimale du front de parcelle est fixée à 12 mètres.

-Pour les opérations d'ensemble, la surface et le front minimum, sont fixés par l'article 2 du titre II relatif à toutes les zones.

-Pour les parcelles anciennes, la taille et la largeur du front de parcelle peuvent rester conformes au parcellaire existant.

#### 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 applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres de la limite du domaine public.

-Toutefois, pour les constructions situées le long de l'Avenue Habib Bourguiba, ce retrait pourrait être augmenté d'une distance supplémentaire conformément aux dispositions prévues par l'étude d'aménagement urbain des avenues Habib Bourguiba et Taieb M'hiri.

-Pour les parcelles anciennes dont la taille et la largeur du front sont inférieures aux conformes aux masses existantes.

#### 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 applicables à toutes les zones, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 mètres

-Toutefois les parcelles anciennes dont la taille et la largeur du front sont inférieures aux minima exigés les nouvelles constructions peuvent être autorisées conformément aux masses existantes ou avoir l'accord des voisins pour des retraits inférieurs aux normes définies ci-dessus.

-Pour les parcelles anciennes dont la taille et la largeur du front sont inférieures aux conformes aux masses existantes.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres

Les garages peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés séparatives

S'il est indépendant, le garage doit avoir les dimensions maximales suivantes :

- Une longueur de 6.5 mètres ;
- Une largeur de 4 mètres qui pourrait aller jusqu'à 6 mètres à la condition de ne pas dépasser le 1/3
- De la façade, et ce, au cas où une deuxième place de stationnement a été autorisée ;
- une hauteur de 2.5 mètres.

Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation maximal au sol est fixé à 0.3 auquel peut être ajoutée une superficie maximale de 26 m<sup>2</sup> pour les garages, et dépendances. Au cas où une deuxième place de stationnement a été autorisée, la surface supplémentaire est comptabilisée au sein du COS autorisé pour les opérations d'ensemble le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0.5.

Hauteur maximale des constructions :

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés au point le plus haut de l'acrotère, soit R+2

Toutefois, le deuxième étage ne peut être autorisé que pour les parcelles donnant sur des voies de 12 mètres si elles sont issues de nouveaux lotissement ou morcellements, et de 10 mètres si elles sont déjà existantes au moment de l'approbation du présent plan d'aménagement. Cette largeur pourrait être réduite à 8 mètres au cas où la longueur de la voie ne dépasse pas 100 mètres et qu'elle ne constitue pas la seule desserte pour plus de 6 parcelles

Pour les opérations d'ensemble dans les quartiers Tabak, Sidi Daoud et Ermila, la hauteur maximale pourrait être 15 mètres au point le plus haut de l'acrotère soit R+3.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra pas excéder la largeur de la voie augmentée du retrait

#### Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones doivent satisfaire les conditions suivantes :

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80mètres sur la rue et 2 mètre sur les limites séparatives ;
- les clôtures en maçonnerie pleine sur rue doivent présenter des façades en maçonnerie d'éléments architectoniques (ouvertures, bacs fleurs, tuiles, etc.....) et peuvent intégrer un porche d'entrée couvert d'une superficie maximale de 2 m<sup>2</sup> ;
- les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0.80mètres de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra doublé de haies vives ;
- Les clôtures légères sur l'avenue Habib Bourgiba doivent se conformer aux prescriptions définies par l'étude d'aménagement urbain des l'avenue Habib Bourgiba et Taib Mhiri.

#### Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

#### Espaces libres et plantations :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones , l'aspect paysager sur l'Avenue Habib BOURGIBA devrait être conforme à celui défini par l'étude d'aménagement urbain des avenues Habib Bourgiba et Taib Mhiri.

#### Coefficient d'Utilisation foncière :

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à 0.8 pour les constructions du type individuel isolé, et à 1 pour les constructions du type individuel jumelé

- Toutefois ce coefficient peut atteindre 1.2 pour les opérations d'ensemble en R+2 et pour celles en R+3 et ce exclusivement dans les quartiers de Tabak, Sidi Daoud