

## **ZONES D'HABITAT SEMI-COLLECTIF : UAb-**

### **CARACTERE DES ZONES :**

IL S'agit de zones résidentielles, d'habitat individuel d'assez forte densité, d'habitat de type semi collectif en R+2

Ces zones sont situées essentiellement dans les quartiers de Sidi Daoud, tabak

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

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

#### **Article 2- Type d'activités autorisées sous conditions :**

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

-Les commerces et les ateliers d'artisanat d'art à condition qu'ils soient au rez-de-chaussée et au premier étage uniquement et qu'ils n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;

-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 n'entraînent pas de nuisances ou risque de pollution pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;

-Le réaménagement et l'extension des stations services existantes

## **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 ou morcellement doit avoir une surface minimale de 600m<sup>2</sup> et un front minimum de 20 mètres

-Pour l'avenue Taieb Mhiri, les minima sont fixés par l'étude d'aménagement urbain des avenues Habib Bourguiba et TAIEB Mhiri.

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

### **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 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 Taieb Mhiri, 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 Mhiri.

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

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 pour les parcelles situées sur l'avenue Taieb Mhiri

Les constructions peuvent être contiguës par rapport aux limites séparatives latérales et le retrait par rapport aux limites postérieures sera à chaque niveau, au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions 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 :**

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

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

Le coefficient d'occupation maximal au sol est fixé à 0.6

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

Sous réserve du respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 18 mètres soit R +4 dans la zone limitrophe au CHU, et à 15 mètres, soit R+3 aux abords de l'avenue Taieb Mhiri, sous réserve des restrictions prévues par l'étude d'aménagement urbain des avenue Habib Bourgiba et Taieb Mhiri

### **Article 11-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 1.8 mètres sur la rue et 2 mètres sur les limites séparatives ;

-les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie pleine de 0.8 mètres de hauteur surmonté d'une grille ou d'un claustra double de haies vives

-Les séchoirs sont à éviter sur les façades principales et doivent dans tous les cas être protégés par des claustras

Les clôtures sur l'avenue Taieb Mhiri doivent se conformer aux prescriptions définies par l'étude d'aménagement urbain des avenues Habib Bourgiba et Taieb Mhiri.

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

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 13 du titre aux dispositions applicables à toutes les zones, l'aspect paysager sur l'avenue

Taieb Mhiri devrait être conforme à celui défini par l'étude d'aménagement urbain des avenues Habib Bourgiba et Taieb Mhiri.

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

Le coefficient d'Utilisation foncière maximum est fixé à 2 aux abords de l'avenue Taieb Mhiri, et à 2.4 dans la zone limitrophe au CHU