

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL ISOLE SOUMISE A UNE SERVITUDE DE LIMITATION DE HAUTEUR : UAs1

Caractères des zones :

IL S'agit de zones résidentielles, d'habitat individuel de faible densité, d'ordre isolé soumis à une servitude de limitation de hauteur à R+1.

Elles correspondent essentiellement aux quartiers front de mer : la Corniche, Marsa _ cube, sidi Abdellazziz et Gammerth le long de l'avenue Taib M'hiri.

Utilisation du sol :

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 II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les types autorisés sous conditions dans ces zones sont les suivants :

- L'habitat individuel jumelé pour les parcelles existantes qui ne satisfont pas les conditions de surface et front minimum ;
- Les commerces et les ateliers d'artisanat d'art d'une superficie inférieure à 50 m² 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'il soient au rez-de-chaussée 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 ne dépassent pas 100 m² couvert ;
- Le réaménagement et l'extension des stations services existantes.

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.

Surface et front des parcelles :

-Pour être constructible, toute parcelle issue d'un nouveau lotissement ou morcellement doit avoir une surface minimale de 400 m² et un front minimum de 18 mètres. Pour les parcelles en fond d'impasse, la largeur minimale du front de parcelle est fixée à 12 mètres.

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

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

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.

Pour 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.

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 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

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 m² 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.

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 8 mètres mesurés au point le plus haut de l'acrotère, soit R+1

Pour les logements adossés à la rue ABOU EL CHABBI et afin de préserver une servitude de vue sur mer l'acrotère ne peut en aucun cas être supérieur à un mètre de hauteur par rapport au trottoir de la rue précitée.

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 1.5 mètres sur la rue et 2 mètre sur les limites séparatives ;

-les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut en maçonnerie vive sous réserve de préserver la vue mer.

Article 12-Stationnement :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Espaces libres et plantations :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Coefficient d'Utilisation foncière :

Le coefficient d'Utilisation foncière maximum est fixé à 0.6