

ZONES D'ABITAT INDIVIDUEL EN BANDE CONTINUE : UAa3

Caractères des zones :

IL S'agit de zones résidentielles, d'habitat individuel de moyenne densité, type généralement en bande continue, avec quelques constructions de type individuel isolé ou jumelé

Elles sont essentiellement situées dans les quartiers de Sidi Daoud, El Houach, tabak, et Marsa ville

Utilisation des sols :

Type d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2- Type d'activités autorisées sous conditions :

-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'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 m² 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.

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 200m² et un front minimum de 8 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.

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.

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

-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

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

Les constructions être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines¹
Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative arrière supérieure ou égale, à chaque niveau, à la moitié de la hauteur et jamais 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

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 (COS)

Le coefficient d'occupation maximal au sol est fixé à 0.5

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 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 lotissements 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 10 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.

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 1.80 mètres sur la rue et 2 mètres 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 m² ;

- Les clôtures légères 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 doublé de haies vives

- 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 1.2

-Toutefois ce coefficient peut atteindre 1.5 pour les opérations d'ensemble en R+3
exclusivement dans les quartiers de Tabak, Sidi Daoud