

ZONES D'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE : UAa4

CARACTERE DES ZONES :

IL S'agit de zone résidentielles, d'habitat individuel d'assez forte densité, obéissant généralement à l'ordre groupé avec quelque constructions de type isolé, jumelé ou en bande continue

Ces zones concernent essentiellement les quartiers de Sidi Daoud, t Tabak, Ermila, Lahouech, et les cité Riath, Les Pins de Gammarth et El Habib.

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 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

- L'implantation de nouvelles stations de services à condition du respect des clauses édictées par 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 100 m² 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 l'alignement existant.

Toutefois, toute construction en deuxième étage autorisée sur une voie de moins de 12 mètres de largeur doit obligatoirement être implantées avec un retrait supérieur ou égale à

12 mètres moins la largeur de la dite voie de façon à ce que la hauteur de la construction ne sera en aucun point supérieure à la largeur de la voie augmentée du retrait

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

Les constructions être édifiées en ordre continu, jointives avec les constructions voisines
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 élevées sur une même propriété , peuvent être édifiées en ordre continu, jointives les unes avec les autres .Les retraits entre les constructions, quand ils existent , seront considérés comme des patios et doivent par conséquent avoir les dimensions minimales fixées à l'article 9 ci-après

Article 9 Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le coefficient d'occupation maximal au sol est fixé à 0.75

Les patios doivent présenter au total une superficie égale au moins au ¼ de la parcelle.

Les pièces d'habitations doivent donner sur un patio individuel d'au moins :

- 16 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au rez-de – chaussée ;
- 24 m² dont le plus petit côté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions du premier étage ;

-36 m2 dont le plus petit coté ne sera pas inférieur à 6 mètres pour les constructions au 2^{ème} étage.

Lorsque les constructions ont plus d'un patio, les minima pour chaque patio supplémentaire, à condition que celui-ci ne desserve que des locaux annexes ne devant pas servir à l'habitation, doivent être :

-9 m2 dont le plus petit coté ne sera pas inférieur à 3 mètres pour les constructions au rez-de-chaussée ;

-16 m2 dont le plus petit coté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 2^{ème} étage

-24 m2 dont le plus petit coté ne sera pas inférieur à 4 mètres pour les constructions au 2^{ème} étage

-Toutefois, pour les opérations d'ensembles, les superficies et les dimensions minimales ci-dessus mentionnées peuvent être appliquées pour deux patios contigus à condition que la hauteur du mur mitoyen ne dépasse pas 2.5 mètres.

-La surface couverte par les portiques intérieurs compte comme surface bâtie

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, Emila et dans les cités Riadh la hauteur maximale pourrait 15 mètres au point le plus haut de l'acrotère soit R+3.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne devra en aucun point excéder la largeur de la voie augmentée du retrait s'il existe .Les constructions en deuxième étage autorisées sur des rues de moins de 12 mètres de largeur, doivent le cas échéant être implantées avec un retrait suffisant pour que cette clause soit respectée

Article 11-Aspect extérieur :

Oltre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les constructions dans ces zones auront des clôtures en murs pleins de hauteur ne dépassant pas 3 mètres

- 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 1.8