

LES ZONES POLYFUNCTIONNELLES : UBa

Caractère de la zone

Il s'agit de zones centrales polyfonctionnelles de forte densité constituées d'habitat, de commerces, de services et d'animation culturelle et touristique.

Elles comprennent les zones suivantes :

- Les zones UBa2 : où la hauteur des constructions est limitée à R+2 Soit 12 mètres. Elles sont situées à Marsa Ville, Marsa plage et à Sidi Abdelaziz
- Les zones UBa3 : où la hauteur des constructions est limitée à R+3 soit 15 mètres. Elles situées à Marsa ville, Marsa plage et à Gammarth. Village
- Les zones UBa4 : où la hauteur des constructions est limitée à R+4 soit 18 mètres. Elle conserve exclusivement un îlot situé sur la rive sud de l'avenue Habib Bourgiba en front de mer

SECTION1 : UTULISATION DU SOL

Article 1- Types d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article2- Types 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 d'activités autorisées sous conditions dans ces zones sont les suivants

- les ateliers d'artisanat d'art et les activités culturelles 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.
- les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- le réaménagement et l'extension des stations de services existantes

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 –Accès et voiries :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article4- Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 – Surface et nt 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 20 mètres

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 peuvent être édifiées à l'alignement de la voie publique.

Toutefois, les étages seront au besoin implantés avec des retraits de façon à ce que la hauteur de la construction sera en tout point inférieure ou égale à la largeur de la voie augmentée du retrait.

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

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu jointif avec les constructions voisines, ou en retrait par rapport à celle-ci .Le retrait doit dans ce cas être au moins égal au demi –hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres

Toute construction devra être implantée à une distance de la limite séparative arrière supérieur ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4mètres
Toutefois 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 ou avoir l'accord des voisins pour des retraits inférieurs aux normes exigées

Article 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot ayant vocation à cet effet

Deux constructions non contiguës situées sur une même parcelle ne peuvent être édifiées que si la distance les séparant est égale au moins à la hauteur de la construction la plus élevée, et jamais inférieure à 4 mètres

Article 9- Coefficient d'occupation du sol:

Le coefficient d'occupation du sol maximal est égale 0.8

Toutefois le rez-de-chaussée peut couvrir la totalité de la parcelle sous réserve qu'il ne soit pas affecté à l'habitation, qu'un éclairage et une ventilation suffisants soient assurés aux locaux, ainsi aménagés et qu'il soit couvert en terrasse.

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 des constructions mesurée au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

-12 mètres soit R+2 dans les zones UBa2.

Le deuxième étage dans l'îlot front de mer ne pourra être que partiel et de façon à garder des perspectives vers la mer

-15 mètres soit R+3 dans les zones UBa3. Le troisième étage dans les îlots front de mer ne pourra être que partiel et de façon à garder des perspectives vers la mer ;

-18mètres soit R+4 dans la zone UBa4

Article 11- Aspect extérieur :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones

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 II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, l'aspect paysager sur les avenues avenues Habib Bourguiba et Taieb Mhiri

Article 14- Coefficient d'utilisation foncière:

Le coefficient d'utilisation foncière maximum est fixé à :

-2 pour les zones UBa2;

-2.5 pour les zones UBa3;

-3.5 pour les zones UBa4

Etant des maxima, ces coefficients peuvent ne pas être atteints pour des raisons relatives à la préservation des vues sur mer .