

ZONES RESIDENTIELLES (UH1-UH2)

CARACTERE DES ZONES :

Il s'agit de zones strictement résidentielles et des zones essentiellement résidentielles pouvant accueillir des activités de services.

- Les Zones **UH1** sont strictement résidentielles en ordre discontinu (isolé et jumelé) de faible densité.
- Les Zones **UH2** sont essentiellement résidentielles pouvant accueillir d'activité, de services elles sont en ordre continu et discontinu (isolé, jumelé et en bande continue), de moyenne densité.

SECTION 1 - UTILISATION DU SOL :

Article 1 - Types d'activités interdites :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 2 -Types d'activités autorisées sous conditions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 2 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, sont autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour prévenir les gênes qui pourraient en résulter pour les habitations voisines :

- Les commerces de 1 ère nécessité, lorsqu'il établit au RDC uniquement,
- Les équipements publics et les bâtiments privés à utilité publique sous réserve du respect des prescriptions d'implantation ;
- le réaménagement des stations de services existantes.
- Les commerces et les services sur une superficie ne dépassant pas le 1 /3 du rez-de-chaussée uniquement sur les axes commerciaux de la zone **UH1** tels que définis par le paragraphe 2.7 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, et ce, à condition qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, et sous réserve de l'inventaire des nuisances et de l'accord des services municipaux ;
- Les commerces, les services et les ateliers d'artisanat d'art à la totalité de la surface bâtie sur les axes commerciaux de la zone **UH2** tels que définis le paragraphe 2.7 de l'article 2 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, et ce, 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 ;

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 - Accès et voirie :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 4 - Desserte par les réseaux :

Voir dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 5 - Surfaces et fronts des parcelles :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 5 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones ,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 constructions de type isolé,
- une surface minimale de 350 m² et un front minimum de 15 mètres pour les constructions de type jumelé.
- une surface minimale de 200 m² et un front minimum de 10 mètres pour les constructions en bande continue dans les zones UH2 ;
- une surface minimale de 300 m² et un front minimum de 14 mètres pour les constructions en bande continue longeant l'Avenue Khairredine Pacha, Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V

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 communes applicables à toutes les zones, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement futur ou existant des voies publiques.

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

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 7 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, toute construction isolée ou jumelée doit être implantée à chaque niveau à une distance des limites séparatives supérieur ou égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois dans **la zone UH1**, les constructions doivent être implantées au moins à 4 mètres des limites séparatives.

Les constructions en bande continue dans **la zone UH2** peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre avec façades jointives avec les constructions voisines et devront être implantées en observant à partir des limites séparatives arrières un retrait au moins égal aux 2/5 de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres. Cette distance est ramenée aux 3/10 s'il se trouve que le propriétaire du fond voisin est obligé ou accepte de ne pas construire qu'à cette même distance de la limite.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 8 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, 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.

Il pourra être autorisé de construire sur une même parcelle deux ou plusieurs corps de bâtiment parallèles à la rue à condition que la distance entre deux corps de bâtiments soit au moins égale :

- aux 3/5 de la hauteur du plus haut bâtiment pour usage de bureaux.
- à La hauteur du plus haut bâtiment sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres pour usage mixtes (Habitat et Bureaux)

Pour les constructions isolées et jumelées, les garages peuvent être, soit incorporés au corps principal de la construction, soit indépendants et implantés sur les limites séparatives sauf pour les artères commerciales.

S'il est indépendant, le garage doit avoir les dimensions maximales suivantes :

- une longueur de 6.50 mètres ;
- une largeur de 4.00 mètres ;
- une hauteur de 2.50 mètres hors tout.

Pour les constructions en bande continue dans la zone UH2 les dépendances sont autorisées à condition d'être intégrées à la masse principale.

Article 9 - Coefficient d'occupation du sol :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 9 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à :

- 0.35 pour les constructions isolées ;
- 0.45 pour les constructions jumelées.
- 0.66 pour les constructions en bande continue dans la zone UH2.

Article 10-Hauteur maximale des constructions :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 10 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau zéro du trottoir jusqu'au point le plus haut de l'acrotère est fixée à :

- 11 mètres, soit R+2 dans les zones UH1,
- 15 mètres, soit R+3 dans la zone UH2.

Toutefois, cette hauteur peut atteindre pour les parcelles qui longent l'Avenue Khairreddine Pacha Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V , la largeur de la voie augmentée du retrait $H = L + R$.

La hauteur maximale des garages et dépendances, non intégrés à la masse, est fixée à 2.50mètres m hors tout.

Article 11 - Aspect extérieur :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 11 du titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones, les clôtures en bordure des voies publiques et privées doivent mesurer 2.50 mètres de hauteur au maximum. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80mètres surmonté d'une grille ou d'un claustra. Toute confection de clôtures avec des matériaux de récupération est rigoureusement interdite.

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 :

Outre le respect des dispositions prévues par l'article 14 du titre II relatif aux dispositions communes applicables à toutes les zones, Le coefficient d'utilisation foncière maximal est fixé à :

- 1 pour les constructions isolées ;
- 1.20 pour les constructions jumelées.
- 2.20 pour les constructions en bande continue dans la zone UH2.

Toutefois, ce coefficient peut atteindre 3 pour les parcelles qui longent l'Avenue Khaireddine Pacha Alain Savary (entre la X2 et Med V) et Med V.