

## **Zone des oliviers**

## **Sous - zone Tu1(S)**

### • **Caractère de la zone**

Il s'agit de la bande intermédiaire comprise entre l'ancienne route de Tunis au Nord (route de 25 m) et une autre voie projetée de 20 m au Sud, avec les deux îlots ouverts sur la voie centrale de 30 m donnant sur la route touristique. Elle est affectée à l'animation touristique et de loisirs de toutes sortes. Y seront autorisées les résidences touristiques de petites tailles (appart-hôtel, pensions de familles).

### **Section 1 : Utilisation du sol**

#### **Article 1 : Types d'activités interdites**

- Les locaux à usage industriel,
- Les entrepôts et les aires de stockage, les dépôts de déchets, de ferraille et d'une façon générale toute activité nuisible à l'hygiène et susceptible de constituer une gêne pour l'environnement (bruit, odeur),
- L'ouverture des carrières, le camping caravaning,
- Les constructions autres que celles autorisées dans l'article 2

#### **Article 2 : Types d'activités autorisées sous conditions**

- L'hébergement touristique de petite taille (Pension de famille, appart-hôtel)
- Les services, l'animation et les loisirs à caractère touristique.

### **Section 2 : Conditions d'occupation du sol**

#### **Article 3 : Accès et voirie**

L'accès aux lots doit être assuré par des voies du domaine public  
Les accès aux constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères

L'accessibilité aux locaux à usage public doit être assuré aux handicapés

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions nouvelles doivent être raccordées aux réseaux existants d'eau potable, des eaux usées, d'électricité, de gaz de ville et des lignes téléphoniques conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

#### **Article 5 : Surfaces et fronts des parcelles**

Pour être constructible, chaque parcelle doit avoir une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> avec un front de 20m minimum pour les activités touristiques et 500 m<sup>2</sup> pour celles à vocation résidentielle

### **Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics**

Les constructions seront implantées avec un retrait de 6 m par rapport à l'alignement des voies principales. Dans ce retrait, il sera aménagé un parking. Pour les rues secondaires, un retrait de 5 m sera observé par rapport à l'alignement.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle**

Les constructions seront en bandes continues, d'une limite latérale à l'autre. Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives postérieures égale au moins à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 5 m et de façon que la distance séparant deux constructions voisines soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé.

### **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 à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande des hauteurs des deux constructions, sauf dans le cas où la construction voisine présente un mur pignon aveugle; la distance est alors égale à la demi hauteur du bâtiment le plus élevé et sans jamais être inférieure à 5 m.

### **Article 9 : Coefficient d'occupation au sol**

Le COS est limité 0,30

### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

D'une façon générale, la hauteur est limitée à 20m ; rez-de-chaussée et 4 étages (R+4).

### **Article 11 : Aspect extérieur**

L'aspect extérieur sera traité avec le maximum de soin avec obligatoirement un rappel des éléments de l'architecture traditionnelle.

D'une manière générale, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications des constructions existantes devront assurer une parfaite intégration de ces constructions dans le paysage urbain et le voisinage.

### **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur des parcelles.

Dans ce cadre, le promoteur est appelé à prévoir un parking souterrain nécessaire aux besoins de la construction projetée et calculée sur la base d'une place pour chaque 50 m<sup>2</sup> de plancher pour les activités d'animation touristique et d'une place pour chaque 10 lits.

Pour l'hébergement hôtelier, des places de stationnement pour bus devront être prévues.

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres laissés entre la construction et les limites séparatives du lot seront aménagés soit en jardin planté d'arbres et de gazon, soit en parking.

**Article 14 : Coefficient d'utilisation foncière**

Le CUF est limité à 1,35.