

Zone des oliviers

Sous - zone Tu1 (U)

• Caractère de la zone

Il s'agit de trois îlots U se trouvant au Nord-Ouest et au Sud-Ouest de la "Zone des Oliviers" et qui donnent directement sur le quartier "Khézama Est". Ils sont réservés aux constructions à usage d'habitation, du type collectif isolé avec R+3 au maximum et aux constructions pour les équipements de voisinage de commerces et de services ayant rapport avec l'habitat et sous réserve de vérification des nuisances et d'autorisations des services concernés.

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'habitat collectif isolé de petite taille (R+3 au maximum).
- Le commerce et les services de première nécessité (au RDC).

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 assurée 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 500m² avec un front minimal de 20 m.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques. Ce retrait peut servir à l'aménagement d'un parking.

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

Hormis le côté du jumelage (les constructions peuvent être jumelées ou en bande si nécessité de par le plan masse), toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives 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 à 1/3 pour les constructions isolées et à 1/2 pour les constructions jumelées et en bandes continues.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

D'une façon générale, la hauteur est limitée à 16m ; soit R+ 3 étages (R+3).

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, mais à l'intérieur des parcelles, soit dans des garages qui peuvent être indépendants ou entièrement intégrés dans la masse principale de la construction. Il sera prévu au moins une place pour un logement et une place pour 50 m² de commerce ou de service.

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 1,3 pour tous les types.