

# **Zones touristique mixtes:UTm (UTm1 et UTm2)**

## **CARACTERE DES ZONES :**

IL S'agit de zones mixtes destinées à accueillir de l'immobilier résidentiel, des centres d'animation et des unités hôtelière ( hôtels et appart-hotels ) Elles sont situées dans le secteur de Cap Gammarth (UTm1 et dans le secteur d'Abou Nawas (UTm2)

## **SECTION I : UTULISATION DU SOL**

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

- Sont interdites toute l'utilisation incompatible avec le caractère de la zone, et notamment les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2

### **-Article 2-Types d'activité autorisées sous conditions:**

-Sont autorisées sous conditions les constructions destinées à recevoir les activités annexes (logement de fonction, loge de gardiennage..) et les activités liées à la Marine (administration ,sécurité, capitainerie,...) ainsi que les équipement sportifs

## **SECTION II : CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3-Accès et voiries :**

Selon leur emplacement ; l'accès aux îlots devra obligatoirement se faire par la voie interne au pole touristique, la route touristique ou la bretelle d'accès à la Marina.

### **Article 4-Deserte par les réseaux**

Toute construction devra être obligatoirement raccordée au :

- Au réseau de distribution d'eau potables;
- Au collecteur des eaux usées ;
- Au collecteur des eaux pluviales;
- Au réseau de distribution électrique; -
- Au réseau de télécommunication -
- Au réseau de gaz s'il y a lieu

Les installations à l'intérieur des îlots sont à la charge des promoteurs.

Tous les réseaux et installations à l'intérieur des parcelles doivent obligatoirement être réalisés conformément au règlement en vigueur et après obtention de l'accord de services publics concernés

#### **Article 5-SURFACE ET FRONT DES PARCELLES :**

Les surfaces et fronts des parcelles doivent tenir compte des caractéristiques des constructions projetées ainsi que des conditions de retrait et de hauteur

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

Dans la zone UTm1, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres par rapport au domaine public quand il s'agit de villas résidentielles

Dans la zone UTm2, les constructions peuvent être édifiées en fonction de l'alignement du territoire et de l'urbanisme.

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

Les constructions hôtelières doivent être implantées à au moins 15 mètres des limites séparatives

Pour décret conformément aux dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

#### **-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 parcelles doivent être à une distance l'une par rapport à l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres

#### **-Article 9 Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol ,aussi bien pour les unités hotelières que pour les centres d'animation et les construction résidentielles , est au maximum de 0.25 dans la zone UTm1 et dans la zone UTm2

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

La hauteur maximale des constructions dans la zone ,UTm1 est limitée à un R+3 partiel

Ces hauteurs maximale s sont décomptées par rapport au niveau du terrain aménagé, les niveaux en de dessous seront comptabilisés comme sous- sol dans les calculs de coefficient d'utilisation foncière

Au dessus de la hauteur autorisée, il peut être réalisé des éléments de superstructure tels que voûtes coupoles et autres éléments décoratifs Dans la zone UTm2, la hauteur maximale des constructions est de 4 mètres par rapport au terrain aménagé. Le point le plus haut de l'acrotère ne devra en aucun cas être à plus de un mètres de la cote zéro du trottoir

### **Article 11-Aspect extérieur :**

Toute construction doit être crée en harmonie avec son environnement naturel et architectural. Les thèmes architecturaux doivent s'inspirer de l'architecture tunisienne et particulièrement de l'architecture locale.

Cette recherche doit s'appliquer aux domaines suivants :

- Implantation des volumes et rapports entre eux ;
- Macro\_volumétrie, plan masse et silhouette ;
- Volumétrie et géométrie e des éléments de la construction ;
- Texture des surfaces
- Implantation des ouvertures, leurs formes et dimensions par rapport aux murs ;
- Portails et abri poubelles ;
- kiosques, pergolas ;
- Enseignes et signalisations (non lumineuses) ;
- Luminaires extérieurs ;
- Fontaines, piscines bassins ;
- Mobilier extérieurs ;

- Revêtements de sols extérieurs ;
- Cheminées, bouches de ventilation etc....

Les clôtures seront obligatoirement végétales avec protection légère ajournée (fer forgé ou similaire) ; les murs en maçonnerie ne doivent pas dépasser 50cm, les clôtures auront une hauteur totale qui ne dépassera pas 1.80metres dans la zone UTm2.

Dans la zone UTm2 ou elles sont visibles à partir de la route touristique, les toitures des constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier:

- voûtes
- voûtes croisées
- coupoles;
- terrasses animées : cafés, restaurants avec un traitement vert, type jardin suspendus.

### **Article 12-Stationnement :**

Pour les unités hôtelières, toute construction doit être accompagnée par la réalisation d'aires de stationnement destinées aux automobiles et aux bus, dans les proportions minimales indiquées ci-dessous:

- Voitures: une place de parking pour cinq (5) lits , sur la base de 25 m2 par véhicule;
  - Bus : deux (2) places de bus par unité hôtelière ou para - hôtelière
- Il convient de séparer le parking client de service et de l'administration

Pour les villas , les garages doivent être obligatoirement prévus pour les véhicules

### **Article 13-Espaces libres et plantations :**

Toute construction doit être accompagnée par l'aménagement d'espaces verts.

A location de la présentation du projet d'architecture, il doit être obligatoirement déposé un projet d'aménagement des espaces verts. Un minimum de 30% de la superficie de chaque îlot doit recouvert en espaces verts ,

La réalisation des espaces verts comprend :

- L'apport en terre végétale soigneusement choisie en fonction du sol existant et des plantations à réaliser ;

- La plantation d'un arbre de haute tige pour chaque 50 m<sup>2</sup> d'espaces vert;

- La plantation de couvre -sol ou gazon sur un minimum de 30% de la superficie des espaces verts.

- La réalisation d'un système d'arrosage

Les aires de stationnement doivent comprendre un arbre avec un tronc d'un minimum de 2 mètres de haut , créant un maximum d'ombre ,et ce, pour chaque 4 places de stationnement

#### **Article 14-Coefficient d'Utilisation foncière :**

Le coefficient d'utilisation foncière (CUF) dans les deux zones sera inférieur ou égale à 0.65